



Ayuntamiento de VALDEGOVIA  
GAUBEAKO Udala

03

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEGOVIA / GAUBEA

Texto Refundido  
noviembre de 2019



OFICINA EN PAIS VASCO  
Calle Colón de Larreategui N°2 Ppal Dcha  
48001 Bilbo-SIZKAIA  
tel. 94 471 96 67

OFICINA EN NAVARRA  
Edificio Berroa C/ Berroa N° 13 - oficina 3.32  
31192 Tajonar-Valle de Amaguren - PAMPLONA  
tel. 948 28 18 47

email: erdu@erdu.es

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALDEGOVIA / GAUBEA  
REDACTOR: ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS (ERDU)





# ÍNDICE

## **TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES ..... 9**

<b>CAPITULO I</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>11</b>
SECCION 1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS .....	11
Artículo 1.	Ámbito de aplicación .....	11
Artículo 2.	Efectos.....	11
SECCION 2	DETERMINACIONES SOBRE LOS DOCUMENTOS Y CONTENIDO .....	11
Artículo 3.	Documentos .....	11
Artículo 4.	Carácter normativo u orientativo de los documentos .....	12
Artículo 5.	Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan .....	13
Artículo 6.	Interpretación .....	14
SECCION 3	VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN .....	15
Artículo 7.	Vigencia.....	15
Artículo 8.	Modificación .....	15
Artículo 9.	Revisión.....	16
SECCION 4	DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	17
Artículo 10.	Primera.....	17
SECCION 5	DISPOSICIONES DEROGATORIAS .....	17
Artículo 11.	Primera.....	17
SECCION 6	DISPOSICIONES FINALES .....	17
Artículo 12.	Primera.....	17

## **TITULO II. PARÁMETROS Y CONDICIONES BÁSICAS DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN..... 19**

<b>CAPITULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>21</b>
SECCION 1	DISPOSICIONES GENERALES .....	21
Artículo 13.	Rango en la ordenación urbanística .....	21
Artículo 14.	Normativa y legislación aplicable.....	21
<b>CAPITULO II</b>	<b>DEFINICIÓN Y CONDICIONES BÁSICAS DE LOS USOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>22</b>
SECCION 1	DETERMINACIONES GENERALES .....	22
Artículo 15.	Definición de usos urbanísticos del Plan General (E) .....	22
Artículo 16.	Régimen de determinación de los usos/actividades en el Plan General (E) .....	22
Artículo 17.	Determinaciones básicas para todos los usos urbanísticos (E).....	23
SECCION 2	USOS Y ACTIVIDADES RURALES.....	24
Artículo 18.	Usos y actividades rurales (P) .....	24
Artículo 19.	Determinaciones básicas de usos y actividades rurales (E) .....	25
SECCION 3	USOS RESIDENCIALES.....	26
Artículo 20.	Definición y modalidades del uso residencial (P) .....	26
Artículo 21.	Determinaciones básicas para el uso residencial (E).....	26
SECCION 4	USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	27
Artículo 22.	Clasificación y modalidades de los usos de actividades económicas (P).....	27
Artículo 23.	Usos Industriales (P).....	27
Artículo 24.	Uso terciario (P) .....	37

SECCION 5	USOS DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS .....	45
Artículo 25.	Uso equipamiento (P) .....	45
Artículo 26.	Uso espacio libre (P).....	46
Artículo 27.	Uso comunicaciones .....	48
Artículo 28.	Uso servicios urbanos e infraestructuras.....	53
<b>CAPITULO III</b>	<b>DEFINICIÓN DE PARÁMETROS Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>56</b>
SECCION 1	DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA .....	56
Artículo 29.	Parcela (P) .....	56
Artículo 30.	Solar (E) .....	56
Artículo 31.	Frentes mínimos o máximos de parcela (P).....	56
Artículo 32.	Linderos (P).....	56
Artículo 33.	Parcela mínima edificable (P) .....	56
Artículo 34.	Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones (P).....	57
Artículo 35.	Agregaciones y segregaciones (P) .....	57
SECCION 2	CONDICIONES QUE RELACIONAN LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA.....	57
Artículo 36.	Alineaciones (P) .....	57
Artículo 37.	Definición de las referencias altimétricas del terreno (P) .....	57
Artículo 38.	Densidad residencial.....	58
Artículo 39.	Número de viviendas (P).....	58
Artículo 40.	Ocupación máxima (P).....	58
Artículo 41.	Superficie ocupada (P).....	58
Artículo 42.	Edificabilidad .....	59
Artículo 43.	Cómputo de la edificabilidad (E) .....	60
Artículo 44.	Coeficientes de homogeneización (E) .....	60
Artículo 45.	Espacio libre de parcela (P).....	60
Artículo 46.	Referencias de la edificación (P) .....	61
Artículo 47.	Separación a linderos (P).....	61
Artículo 48.	Retranqueo (P).....	61
Artículo 49.	Separación entre edificios (P) .....	61
Artículo 50.	Fondo edificable (P).....	62
SECCION 3	PARÁMETROS DE DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO .....	62
Artículo 51.	Superficie útil (P) .....	62
Artículo 52.	Superficie construida (E).....	62
Artículo 53.	Longitud máxima de la edificación (P) .....	62
Artículo 54.	Altura máxima de la edificación (P) .....	62
Artículo 55.	Altura máxima de coronación (P).....	63
Artículo 56.	Plantas de los edificios (P).....	63
Artículo 57.	Número de plantas (P) .....	64
Artículo 58.	Pendiente de cubierta (P) .....	64
Artículo 59.	Perfil de cubierta (P).....	64
Artículo 60.	Altura libre de las plantas de los edificios (O).....	64
Artículo 61.	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación (O).....	65

## **TITULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL ..... 67**

### **CAPITULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....69**

SECCION 1	DELIMITACIÓN Y CLASES .....	69
Artículo 62.	Clasificación y categorización del suelo .....	69
SECCION 2	RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	69
Artículo 63.	Determinaciones generales .....	69
Artículo 64.	Suelo urbano consolidado .....	70
Artículo 65.	Suelo urbano no consolidado .....	70
Artículo 66.	Suelo urbanizable .....	71
Artículo 67.	Suelo no urbanizable .....	72

### **CAPITULO II CALIFICACIÓN GLOBAL ..... 73**

SECCION 1	DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS.....	73
-----------	---------------------------------------	----

	Artículo 68. Zonificación y definición de Usos Globales .....	73
	Artículo 69. Régimen de determinación formal de la calificación global.....	73
<b>SECCION 2</b>	<b>ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL .....</b>	<b>73</b>
	Artículo 70. Delimitación.....	73
	Artículo 71. Régimen derivado de la calificación global.....	73
<b>SECCION 3</b>	<b>ZONAS DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....</b>	<b>77</b>
	Artículo 72. Delimitación.....	77
	Artículo 73. Régimen derivado de la calificación global.....	77
<b>SECCION 4</b>	<b>ZONAS DE USO GLOBAL DOTACIONAL .....</b>	<b>78</b>
	Artículo 74. Sistema General de Equipamiento Comunitario.....	78
	Artículo 75. Sistema general de espacio libre.....	78
	Artículo 76. Sistema general de comunicaciones .....	79
	Artículo 77. Sistema general de de servicios urbanos e infraestructuras.....	80
<b>SECCION 5</b>	<b>ZONAS RURALES .....</b>	<b>81</b>
	Artículo 78. Delimitación.....	81
	Artículo 79. Régimen derivado de la calificación global.....	81
<b>CAPITULO III</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>83</b>
<b>SECCION 1</b>	<b>CATEGORÍA. ESPECIAL PROTECCIÓN.....</b>	<b>83</b>
	Artículo 80. Subcategoría. Espacios Naturales Protegidos Declarados. (EP-ENP).....	83
	Artículo 81. Subcategoría. Áreas de Interés Natural (EP-AIN).....	86
	Artículo 82. Subcategoría. Humedales del Grupo III (EP-HU).....	87
<b>SECCION 2</b>	<b>CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES.....</b>	<b>90</b>
	Artículo 83. Determinaciones generales .....	90
<b>SECCION 3</b>	<b>CATEGORÍA DE MEJORA AMBIENTAL .....</b>	<b>92</b>
	Artículo 84. Subcategoría. Mejora ambiental (MA) .....	92
<b>SECCION 4</b>	<b>FORESTAL.....</b>	<b>92</b>
	Artículo 85. Subcategoría. Forestal (F) .....	92
	Artículo 86. Subcategoría. Monte Ralo (MR) .....	92
<b>SECCION 5</b>	<b>CATEGORÍA DE AGROGANADERO .....</b>	<b>92</b>
	Artículo 87. Subcategoría. Alto Valor Estratégico (AVE) .....	92
	Artículo 88. Subcategoría. Paisaje Rural de transición (PRT).....	93
<b>SECCION 6</b>	<b>MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>93</b>
	Artículo 89. Matriz de ordenación de usos y actividades en suelo no urbanizable .....	93
<b>CAPITULO IV</b>	<b>AFECCIONES Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>101</b>
<b>SECCION 1</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>101</b>
	Artículo 90. Vinculación normativa.....	101
<b>SECCION 2</b>	<b>AFECCIONES Y CONDICIONANTES NATURALES .....</b>	<b>101</b>
	Artículo 91. Corredores ecológicos .....	101
	Artículo 92. Zona Periférica de Protección de humedales del grupo III.....	102
	Artículo 93. Vulnerabilidad de acuíferos.....	103
	Artículo 94. Ámbitos de protección paisajística.....	103
	Artículo 95. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.....	105
	Artículo 96. Puntos y áreas de interés geológico.....	105
	Artículo 97. Áreas inundables .....	105
	Artículo 98. Puntos de Captación de agua.....	108
<b>SECCION 3</b>	<b>AFECCIONES Y CONDICIONANTES CIRCUNSTANCIALES .....</b>	<b>109</b>
	Artículo 99. Infraestructuras de regadío: balsas, presas, embalses, conducciones e hidrantes .....	109
	Artículo 100. Suelos potencialmente contaminados .....	109
	Artículo 101. Montes de utilidad pública.....	110
	Artículo 102. Patrimonio Arqueológico .....	110
	Artículo 103. Itinerarios de interés.....	110
	Artículo 104. Contaminación acústica .....	113
<b>CAPITULO V</b>	<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.....</b>	<b>114</b>

SECCION 1	PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SUELO.....	114
	Artículo 105. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.....	114
SECCION 2	DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA, NATURAL Y CULTURAL.....	114
	Artículo 106. Protección e integración ambiental.....	114
	Artículo 107. Evaluación de Impacto ambiental de planes y proyectos.....	114
	Artículo 108. Criterios Generales para la intervención en el Medio Ambiente.....	115
	Artículo 109. Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.....	116
SECCION 3	CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN DE ÁMBITOS.....	116
	Artículo 110. Ajustes en la delimitación de ámbitos.....	116
	Artículo 111. Tramitación de los ajustes en la delimitación de los ámbitos.....	117

## TITULO IV. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA ... 118

### CAPITULO I CALIFICACIÓN PORMENORIZADA..... 120

SECCION 1	DETERMINACIONES GENERALES.....	120
	Artículo 112. Régimen de aplicación de la calificación pormenorizada.....	120
SECCION 2	RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	120
	Artículo 113. Vivienda colectiva tipo Bloque.....	120
	Artículo 114. Vivienda colectiva tipo Casco Urbano – alta densidad.....	125
	Artículo 115. Vivienda colectiva tipo Casco Urbano – media densidad.....	130
	Artículo 116. Vivienda unifamiliar adosada.....	135
	Artículo 117. Vivienda unifamiliar aislada – media densidad.....	138
	Artículo 118. Vivienda unifamiliar aislada – baja densidad.....	142
	Artículo 119. Terciario.....	146
	Artículo 120. Industrial.....	148
	Artículo 121. Construcciones auxiliares.....	150
	Artículo 122. Parcelas libres.....	151
	Artículo 123. Equipamiento.....	152
	Artículo 124. Espacio libre.....	153
	Artículo 125. Vial y aparcamiento.....	153
	Artículo 126. Servicios urbanos e infraestructuras.....	153
SECCION 3	CALIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.....	154
	Artículo 127. Calificación como sistema local de las dotaciones.....	154

### CAPITULO II CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS Y/O ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE ..... 155

SECCION 1	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	155
	Artículo 128. Legislación y normativa vinculante.....	155
	Artículo 129. Determinaciones sobre el parcelario.....	155
	Artículo 130. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.....	156
	Artículo 131. Condiciones generales para la edificación.....	156
	Artículo 132. Condiciones generales para la urbanización y de tratamiento del entorno.....	159
	Artículo 133. Protección de la vegetación.....	159
	Artículo 134. Eliminación de elementos degradantes.....	159
	Artículo 135. Reforestaciones.....	160
SECCION 2	A. MEDIO FÍSICO EN GENERAL.....	160
	Artículo 136. A1 Mejora ambiental.....	160
	Artículo 137. A2 Modificación de las condiciones naturales.....	160
	Artículo 138. A3. Estudio y conocimiento del Medio Natural.....	161
SECCION 3	B. OCIO Y ESPARCIMIENTO.....	162
	Artículo 139. B1 Uso público extensivo e intensivo.....	162
SECCION 4	C. EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS.....	163
	Artículo 140. C1. Actividades cinegéticas.....	163
	Artículo 141. C2A. Explotaciones agrarias profesionales.....	164
	Artículo 142. C2B. Actividades agrarias no profesionales.....	167
	Artículo 143. C3A. Explotaciones ganaderas profesionales.....	169
	Artículo 144. C3B. Actividades ganaderas no profesionales.....	171

	Artículo 145. C4. Explotaciones forestales .....	172
	Artículo 146. C5. Actividades extractivas.....	172
SECCION 5	D. USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN.....	174
	Artículo 147. D1. Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria .....	174
SECCION 6	E. USOS TERCARIOS.....	177
	Artículo 148. E11. Alojamientos rurales: .....	177
	Artículo 149. E11. Campings.....	177
	Artículo 150. E11. Caravanning.....	179
	Artículo 151. E12. Centros de jardinería .....	179
SECCION 7	F. USOS DOTACIONALES.....	181
	Artículo 152. F11. Equipamientos .....	181
SECCION 8	G. SISTEMA DE COMUNICACIONES .....	182
	Artículo 153. G1 Comunicaciones.....	182
SECCION 9	H. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES .....	182
	Artículo 154. H1 Infraestructuras y servicios.....	182
	Artículo 155. H2. Actividades especiales .....	183
SECCION 10	I. USOS RESIDENCIALES.....	184
	Artículo 156. I1 Usos residenciales .....	184

## **TITULO V. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA..... 190**

### **CAPITULO I RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ..... 192**

SECCION 1	EN SUELO URBANO .....	192
	Artículo 157. Ejecución en suelo urbano consolidado .....	192
	Artículo 158. Ejecución en suelo urbano no consolidado .....	193
SECCION 2	EN SUELO URBANIZABLE .....	194
	Artículo 159. Ejecución en suelo urbanizable sectorizado.....	194
	Artículo 160. Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado .....	194
SECCION 3	EN SUELO NO URBANIZABLE .....	194
	Artículo 161. Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable.....	194

### **CAPITULO II RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN ..... 196**

SECCION 1	PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	196
	Artículo 162. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización .....	196
	Artículo 163. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.....	197
	Artículo 164. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización .....	197
	Artículo 165. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.....	198
	Artículo 166. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad.....	198

### **CAPITULO III RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN ..... 199**

SECCION 1	DETERMINACIONES GENERALES .....	199
	Artículo 167. Modificación de las condiciones de la edificación existente a la entrada en vigor de este Plan General.....	199
	Artículo 168. Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.....	199
	Artículo 169. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.....	201
	Artículo 170. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad.....	201
SECCION 2	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO .....	202
	Artículo 171. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación .....	202
	Artículo 172. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.....	202
	Artículo 173. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.....	203

SECCION 3	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE .....	203
	Artículo 174. Régimen de los usos y edificaciones existentes .....	203
SECCION 4	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....	204
	Artículo 175. Determinaciones generales .....	204
	Artículo 176. Implantación de usos en la edificación existente .....	204
	Artículo 177. Implantación de usos en nuevas edificaciones .....	205



# **TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES**



# CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

## SECCION 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS

### Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. El Plan General de Ordenación Urbana regirá en todo el territorio del término municipal.

### Artículo 2. Efectos

1. La entrada en vigor del Plan Municipal le confiere los siguientes efectos:
  - a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regule.
  - b) Ejecutividad, lo que implica por un lado la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.
  - c) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

## SECCION 2 DETERMINACIONES SOBRE LOS DOCUMENTOS Y CONTENIDO

### Artículo 3. Documentos

1. El expediente del Plan General está conformado por varios documentos que de forma sintética se pueden agrupar en los siguientes bloques temáticos:
  - a) Documentación de carácter urbanístico propia del Plan General:
    - Documentación escrita:
      - Memoria de Información.
      - Memoria de Ordenación.
      - Normativa Urbanística General.
      - Normativa Particular
      - Programa de Actuación.
      - Estudio Económico-Financiero.
      - Estudio de Sostenibilidad Económica
      - Catálogo de Patrimonio Cultural.

- Ordenanza de Edificación.
- Ordenanza de Urbanización.
- Documentación gráfica:
  - Planos de Información.
  - Planos de Ordenación Urbanística Estructural y Pormenorizada.
- b) Evaluación Ambiental Estratégica:
  - Documentación escrita:
    - Memoria Informativa.
    - Memoria Justificativa.
  - Documentación gráfica:
    - Planos de Información.
    - Planos de desarrollo.

#### **Artículo 4. Carácter normativo u orientativo de los documentos**

1. Tienen carácter normativo y aplicación plena los documentos siguientes:
  - a) Documentación de carácter urbanístico propia del Plan General:
    - Documentación escrita:
      - Normativa Urbanística General.
      - Normativa Particular.
      - Programa de Actuación.
      - Catálogo de Patrimonio Histórico.
      - Ordenanza de Edificación.
      - Ordenanza de Urbanización.
    - Documentación gráfica:
      - Planos de Ordenación Urbanística Estructural y Pormenorizada.
      - Planos del Catálogo de Patrimonio Histórico.
  - b) Evaluación Ambiental Estratégica:
    - Documentación escrita:
      - Memoria Justificativa de la Evaluación de Impacto Ambiental en los capítulos y apartados que expresamente se indiquen.
      - Informe de Suficiencia Ambiental.
    - Documentación gráfica:
      - Planos de desarrollo (en las materias que expresamente se indiquen).
2. Tienen carácter informativo al tiempo que justificativo e interpretativo de la documentación normativa los siguientes documentos:
  - a) Documentación de carácter urbanístico propia del Plan General:
    - Documentación escrita:
      - Memoria de Información.
      - Memoria de Ordenación.
      - Estudio Económico y Financiero.
      - Estudio de Sostenibilidad Económica.
    - Documentación gráfica:
      - Planos de Información.
      - Planos esquema de infraestructuras y servicios urbanos.
  - b) Evaluación Ambiental Estratégica:
    - Documentación escrita:
      - Memoria Informativa.
      - Memoria Justificativa de la Evaluación de Impacto Ambiental.

- Documentación gráfica:
    - Planos de información.
    - Planos de desarrollo.
3. El carácter normativo de los documentos indicados se extiende tanto al soporte informático como a su edición en papel.

## Artículo 5. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan

1. De acuerdo con la legislación y planeamiento territorial vigente y en base al rango normativo e incidencia material, la ordenación establecida por el Plan General diferencia los siguientes tipos de determinaciones:
  - a) Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructural.
  - b) Determinaciones de Ordenación Urbanística Pormenorizada.
  - c) Determinaciones de ejecución de la Ordenación Urbanística.
  - d) Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística.
2. A todos los efectos, las determinaciones de la ordenación urbanística estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general.
  - a) A los efectos de la aplicación de este Plan General, tienen la naturaleza y rango propio de la ordenación estructural las determinaciones siguientes:
    - En el documento de Normativa Urbanística General:
      - El título III ordenación urbanística estructural.
      - Las determinaciones que este Plan General les otorga rango estructural.
      - Aquellas determinaciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen este rango y naturaleza.
    - En el documento de Normativa Particular
      - Los epígrafes titulados “Ordenación Estructural”.
    - Los planos que desarrollan la materia determinada por la Legislación de Ordenación Estructural.
    - El documento titulado “Programa de Actuaciones” en cuanto a sus determinaciones sobre prioridades y plazos que no podrán ser modificadas por el planeamiento de desarrollo.
    - El Catálogo y normativa de protección del Patrimonio en aquellas determinaciones expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
    - Las determinaciones establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
3. A todos los efectos, las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento de desarrollo.
  - a) A los efectos de la aplicación de este Plan General, tienen la naturaleza y rango propio de la ordenación pormenorizada las determinaciones siguientes:
    - En el documento de Normativa Urbanística General:
      - El título IV ordenación urbanística pormenorizada.
    - En el documento de Normativa Particular.
      - Los epígrafes titulados “Ordenación Pormenorizada”.
    - Los planos titulados expresamente como de Ordenación Pormenorizada.
    - El Catálogo y normativa de protección del Patrimonio en aquellas determinaciones no expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
    - El documento de Ordenanza de Edificación.

- El documento de Ordenanza de Urbanización.
  - Las determinaciones establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica no expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
4. Tienen la naturaleza propia de determinaciones de ejecución de la Ordenación Urbanística.
- En el documento de Normativa Urbanística General:
    - El título sobre ejecución de la ordenación sin perjuicio de lo vinculado a otro rango.
  - Lo así expresamente indicado en el resto de documentos.

## Artículo 6. Interpretación

1. Con carácter general, el documento se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los criterios y objetivos establecidos en la Memoria.
2. Sin perjuicio de las excepciones que puedan establecer expresamente en la documentación del Plan General, la resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos documentos se resolverán siguiendo los siguientes criterios:
  - a) Con respecto a la documentación escrita:
    - En todo caso, y de existir contradicciones, la Normativa Urbanística prevalecerá sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la General por ser aquella más específica.
    - En los casos de duda o de imprecisión en materia de aprovechamiento y cesiones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario.
    - Las determinaciones sobre calificación global y pormenorizada, así como las relativas a la ejecución prevalecerán sobre lo establecido en la Normativa General.
      - Con respecto a la medición de las superficies de los ámbitos, prevalecerá las mediciones en terrenos (reales), sobre los indicados por este Plan General.
  - b) Con respecto a la documentación gráfica:
    - En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
    - En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor detalle, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
    - Las interpretaciones y mediciones que se realicen sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel.
  - c) En todo caso, se estará a lo establecido sobre margen de tolerancias en los capítulos que desarrollan las diferentes calificaciones urbanísticas.
  - d) Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que se indicarán las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.
  - e) Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos substanciales de

las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las Modificaciones del Plan.

## SECCION 3 VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

### Artículo 7. Vigencia

1. Con independencia de lo establecido en el Programa de Desarrollo y Ejecución u otros documentos la vigencia de este Plan General es indefinida en tanto en cuanto no se apruebe definitivamente un nuevo documento de Revisión del mismo sin perjuicio de las eventuales modificaciones que puedan hacerse.
2. La nulidad, anulación o modificación de concretas determinaciones de este Plan General no afectará a la validez del resto del documento salvo que resulte inaplicable por especiales circunstancias de interrelación o dependencia con aquellas.

### Artículo 8. Modificación

1. Las modificaciones a este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
2. Se tramitarán como modificaciones todos aquellos expedientes que no se encuentran recogidos en los supuestos de Revisión especificados en el artículo siguiente.
3. Las modificaciones deberán justificar expresamente:
  - a) El interés general de la misma.
  - b) La necesidad de la alteración propuesta
  - c) El mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste.
  - d) Especialmente se deberá justificar la previsión de incrementos de equipamiento, espacios libres, aparcamiento, etc., tanto de carácter local como general en los supuestos de incremento de edificabilidad urbanística u otros establecidos legalmente.
    - En especial se observará la dotación de nuevo aparcamiento que en ningún caso será menor al módulo establecido como mínimo en la normativa de este Plan General para la calificación asignada.
4. Las modificaciones del Plan Municipal en función de lo alterado podrán ser de dos tipos:
  - a) Modificación de la ordenación urbanística estructural.
  - b) Modificación de la ordenación urbanística pormenorizada.
5. A los efectos del contenido, necesidad de justificación, trámite a seguir u otros, en los diferentes expedientes de modificación del Plan:
  - a) Las modificaciones a la ordenación urbanística estructural se asimilan al planeamiento general.
  - b) Las modificaciones a la ordenación urbanística pormenorizada se asimilan al planeamiento de desarrollo.
6. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan Municipal:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en esta Normativa. En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.
- b) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan Municipal y la aprobación de ordenanzas para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.
- c) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

## Artículo 9. Revisión

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, será situación de Revisión del Plan General y procederá esta cuando se plantee alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Cuando se plantee una nueva ordenación producida por la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural, o por la elección de un Modelo de Ordenación distinto del adoptado por este Plan General.
  - b) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.
  - c) Cuando se produzca una modificación sustancial de las previsiones de variación de la población del Plan General equivalente a una diferencia del 50% del escenario contemplado por este Plan General.
  - d) En el momento en que se hayan otorgado licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas planificadas o el mismo porcentaje respecto del suelo proyectado por este Plan General para actividades económicas.
  - e) Cuando se planteen modificaciones que incorporen reclasificaciones del actual suelo no urbanizable cuyas superficies superen en un 20% la superficie de suelo urbano no consolidado y urbanizable prevista por este Plan General. De igual forma se estará en situación de revisión cuando la suma de las superficies reclasificadas de suelo no urbanizable en las diferentes modificaciones que se tramiten excedan del porcentaje indicado.
  - f) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.
  - g) Cuando se apruebe un documento de planeamiento territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.
2. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento de oficio y a la luz de los supuestos antes mencionados considerará la conveniencia de proceder a su revisión.
3. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el Plan o de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.



## SECCION 4 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Artículo 10. Primera

1. Planeamiento de desarrollo y documentos de ejecución en tramitación:
  - a) El planeamiento en trámite y sin aprobación inicial a la entrada en vigor del Plan General se ajustará a las determinaciones que este Plan General establezca.
  - b) Los planes de ordenación pormenorizada con aprobación inicial a la entrada en vigor de este Plan General, seguirán su tramitación de acuerdo al planeamiento anterior siempre que no contradiga sustancialmente lo establecido en este Plan General.

## SECCION 5 DISPOSICIONES DEROGATORIAS

### Artículo 11. Primera

1. Con carácter general este Plan General sustituye y deroga al documento de de planeamiento general urbanístico vigente en el Municipio, así como el conjunto de modificaciones habidas sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas en este documento o cualquier otro constitutivo del Plan General.
2. Se exceptúa de la derogación aquellos documentos expresamente indicados en la normativa general o particular de este Plan General en especial el planeamiento incorporado.

## SECCION 6 DISPOSICIONES FINALES

### Artículo 12. Primera

1. La presente Normativa entrará en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del texto del Plan General y del articulado y normativa de la misma.



## **TITULO II. PARÁMETROS Y CONDICIONES BÁSICAS DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN**



# CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

## SECCION 1 DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 13. Rango en la ordenación urbanística

1. Se establecen en este título las definiciones, condiciones y/o parámetros básicos de ordenación de los usos del suelo y la edificación a partir de los cuales establecerá el Plan General la ordenación urbanística.
2. La determinación del rango de ordenación de las condiciones y/o parámetros básicos se establece a partir de la siguiente simbología.
  - a) (E). Condiciones y/o parámetros básicos con rango de ordenación urbanística estructural.
  - b) (P). Condiciones y/o parámetros básicos con rango de ordenación urbanística pormenorizada.
  - c) (O). Condiciones y/o parámetros básicos con rango de ordenanza municipal.
3. La determinación del rango de ordenación establecida en este Plan General se aplicará sin perjuicio de lo que se establezca desde la legislación vigente.

### Artículo 14. Normativa y legislación aplicable

1. Las condiciones y/o parámetros básicos de ordenación se aplicarán sin perjuicio de lo que se establezca desde la legislación y normativa técnica vigente que tendrá carácter básico.

## CAPITULO II DEFINICIÓN Y CONDICIONES BÁSICAS DE LOS USOS URBANÍSTICOS

### SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 15. Definición de usos urbanísticos del Plan General (E)

1. A los efectos de la regulación normativa de este Plan General, se diferencian los siguientes grupos de usos / actividades:
  - Usos y actividades rurales.
  - Usos residenciales.
  - Usos de Actividades Económicas.
  - Usos de Dotaciones e Infraestructuras.
2. Las determinaciones sobre calificación estructural y pormenorizada que establecen la ordenación urbanística se fundamentan y desarrollan a partir de estos usos urbanísticos.

#### Artículo 16. Régimen de determinación de los usos/actividades en el Plan General (E)

1. La regulación y determinación de los usos/actividades en el Plan General se establecerá a partir de las siguientes figuras:
  - a) Para la Calificación Urbanística:
    - **Uso/s global/es (calificación global):** Es el establecido por el Plan General para definir el destino funcional general de una zona, ámbito, área o sector. Permite definir la estructura orgánica del territorio y determina la ordenación urbanística estructural del Plan.
    - **Uso/s pormenorizado/s (calificación pormenorizada):** Es el establecido por el Plan General para determinar el destino de una parcela o ámbito de ordenación concreto. A partir de ellos se establece la regulación del régimen de compatibilidad con los usos globales. Determinan la ordenación urbanística pormenorizada.
  - b) Para la asignación de usos:
    - **Uso/s principal/es:** Se considera como tal al uso o usos asignados como predominantes o mayoritarios en los ámbitos de ordenación.
    - **Uso/s asimilado/s.** Son aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos se consideran semejantes al del uso principal, por lo que, pueden implantarse sin restricciones.
    - **Uso/s compatible/s.** Son usos diferentes al principal, que puede autorizarse su implantación en razón de las posibilidades de coexistencia con aquel. Su límite de implantación vendrá definido en la normativa de compatibilidad de usos. A estos efectos, se establecen dos regímenes de compatibilidad:
      - *Régimen estructural de compatibilidad:* establece la compatibilidad entre usos de los ámbitos de ordenación urbanística estructural (zonas, áreas, sectores) en relación a la calificación global.

– *Régimen pormenorizada de compatibilidad*: establece la compatibilidad entre usos en los ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada (parcela u otros ámbitos que se definan y la edificación) en relación a la calificación pormenorizada.

- **Uso/s complementario/s**. Se consideran usos complementarios los vinculados al principal y a los usos compatibles en atención al servicio que les prestan. Por ello, su implantación está directamente condicionada a la del uso al que complementa, no pudiendo existir sin la previa asignación o autorización de estos.
  - **Uso/s provisional/es**. Son usos que pueden ubicarse en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento. Su relación y procedimiento de autorización es el establecido en los art. 36 y 37 de la Ley 2/2006.
  - **Uso/s prohibido/s**. Son aquellos cuya implantación no es permitida ni autorizable en cualquier ámbito de ordenación considerado en el Plan General, en atención a la incompatibilidad con su naturaleza y destino funcional.
- c) Para el establecimiento de la equidistribución urbanística:
- **Uso característico**. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable se denomina uso característico al uso/tipología de referencia para calcular la edificabilidad ponderada.
  - **Uso/s lucrativo/s**. Son los usos que se ejercen con fines lucrativos cualquiera que sea su naturaleza (artículo 35.3 de la Ley 2/2006).
  - **Uso/s no lucrativo/s o dotacional/es**. Corresponde con aquellos al servicio de la población de acuerdo a los estándares legalmente establecidos, o necesarios para el cumplimiento efectivo de los objetivos de la ordenación urbanística.
- d) Para la indicación de la titularidad de los usos y su régimen público o privado:
- **Bienes de dominio público o demaniales (PU)**. Corresponde con aquellos que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una Ley les otorgue expresamente el carácter de demaniales.
  - **Bienes de propiedad privada (PRI)**. Corresponde con aquellos de titularidad particular, sea ejercida de forma individual o colectiva
    - Dada su naturaleza jurídica, los bienes patrimoniales de la administración pública son considerados en el Plan General como bienes de propiedad privada, incluso aquellos afectos a actividades de servicio público.

## Artículo 17. Determinaciones básicas para todos los usos urbanísticos (E)

1. La consideración de un uso como principal o compatible supondrá la autorización implícita de los usos y actividades que se definen como asimilados y complementarios de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario.
2. La aplicación de la citada condición de uso asimilado queda limitada a los supuestos expresamente previstos en este Plan General .
3. El Plan establece el régimen jurídico público o privado de los usos.
4. Los usos dotacionales públicos:

- a) Se considerarán en general complementarios del resto de usos que se asignen en suelo urbano y urbanizable.
  - b) En el caso del suelo no urbanizable, se aplicará el régimen de compatibilidad establecido en la legislación vigente aplicable y en este Plan General. En caso de ser autorizables, deberá justificarse suficientemente su necesaria implantación en el medio rural.
5. La consideración de un uso como principal o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes, en el planeamiento territorial y en este mismo Plan General, de los trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice la implantación de las actividades, edificios, instalaciones y otros.
- a) Así, en relación al otorgamiento de las licencias preceptivas, con independencia de lo que establezca la normativa de este Plan General y siempre previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá condicionarse e incluso impedirse la implantación de aquellos usos, edificaciones e instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación establecida por el Plan General en materias referentes a:
    - La edificabilidad.
    - Las condiciones de ruido, salubridad, ambientales y similares.
    - Las condiciones de los accesos rodados y peatonales, necesidades viarias y de tráfico.
    - La dotación y características de los aparcamientos.
    - Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.
6. Con respecto a los usos no previstos expresamente en este Plan General, el Ayuntamiento los disciplinará por analogía respecto a los efectivamente establecidos, en base a la semejanza y similitud en los efectos urbanísticos que producen.
7. Las Ordenanzas municipales podrán reajustar y complementar lo establecido en esta normativa, siempre que la misma contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.

## SECCION 2 USOS Y ACTIVIDADES RURALES

### Artículo 18. Usos y actividades rurales (P)

1. Se consideran como tales los usos y/o actividades que tienen como fin prioritario la preservación, utilización y/o disfrute del medio natural.
2. A los efectos de su desarrollo normativo, se diferencian las siguientes actividades:
  - a) Tratamiento del medio físico.
  - b) Ocio y esparcimiento.
  - c) Explotación de recursos primarios:
    - Actividades cinegéticas.
    - Actividades agrarias ganaderas y forestales.



- Actividades extractivas.
3. En relación a las actividades de ocio y esparcimiento, interesa definir las siguientes modalidades:
    - **Huerta de ocio tradicional:** una finca de suelo no urbanizable situada en un ámbito en el que tradicionalmente se viene realizando labores de horticultura y en los que los usos, infraestructuras y construcciones han conformado un paisaje de valor etnográfico y patrimonial, y socialmente valorado y reconocido por el municipio, y en el que el planeamiento urbanístico municipal considera como autorizable el uso y actividad de horticultura de ocio.
    - **Huerta de ocio común:** una finca de suelo no urbanizable en la que el planeamiento urbanístico municipal establece como uso autorizable la práctica de la Horticultura de ocio.
    - **Complejo de Horticultura de ocio:** la ordenación, transformación y parcelación de una o varias fincas de suelo no urbanizable, destinadas a crear huertas para el disfrute de sus vecinos que requieren la ejecución de elementos o servicios comunes al complejo.
  4. En relación a las actividades agrarias, ganaderas y forestales y a los efectos de la regulación normativa de este Plan General se distingue entre:
    - a) Explotaciones profesionales:
      - Se entenderá por explotaciones profesionales aquellas que cumplan los siguientes requisitos:
        - Estar inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias.
        - Requieran un volumen de empleo de al menos media Unidad de Trabajo Agrario.
        - Que el titular de la explotación obtenga, al menos, el 25 por ciento de su renta derivado del ejercicio de estas actividades.
        - Estar dado de alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social por cuenta propia o en el Régimen Especial de Trabajadores por cuenta propia o autónomos en función de su actividad agraria.
    - b) Explotaciones no profesionales:
      - Se entenderá por tales aquellas que no puedan ser consideradas como explotaciones profesionales, de acuerdo con los criterios expresados en el punto anterior.
      - Son explotaciones de autoconsumo las que tienen destinada su producción al consumo familiar sin carácter comercial o empresarial.

## Artículo 19. Determinaciones básicas de usos y actividades rurales (E)

1. Tienen la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico del ámbito y por otro, su titularidad.
2. Se establecen en la normativa correspondiente sobre categorías y subcategorías de suelo no urbanizable e implantación de usos en el suelo no urbanizable.

## SECCION 3 USOS RESIDENCIALES

### Artículo 20. Definición y modalidades del uso residencial (P)

1. Corresponde con aquellos usos directamente relacionados con el lugar de residencia habitual de las personas.
2. Se establecen las modalidades siguientes:
  - a) Vivienda.
    - La normativa establecerá el régimen libre o protegido de la vivienda de acuerdo con las diferentes modalidades de vivienda protegida desarrolladas en la legislación vigente.
    - En cuanto al programa, condiciones de habitabilidad, accesibilidad etc., se estará a lo especificado en la legislación vigente sin perjuicio de lo que se establezca en este Plan General.
  - b) Alojamiento comunitario:
    - Corresponde con el alojamiento de colectivos no familiares o sin parentesco de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial y que tampoco se relaciona con el uso hotelero, en régimen de titularidad privada. Se consideran como tales las casas de hospedaje, conventos, residencias de corporaciones y colectivos y otros casos similares.

### Artículo 21. Determinaciones básicas para el uso residencial (E)

1. El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por las alineaciones oficiales que tienen la condición propia del dominio y uso público.
2. Usos complementarios:
  - a) El aparcamiento:
    - En suelo urbano consolidado, para cada nueva vivienda que se construya, deberá justificarse la provisión como mínimo una (1) plaza de aparcamiento en suelo privado.
    - En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, se provisionarán el número de plazas de aparcamiento previstas en la normativa particular correspondiente o en su defecto, las resultantes de aplicar los estándares previstos en la legislación vigente.
  - b) Las zonas comunes, trasteros, patios, cuartos de instalaciones, jardines privados y resto de anexos a la vivienda.
  - c) Las instalaciones deportivas -piscina, frontón, canchas y pistas de juego, etc.- vinculadas a la vivienda.
  - d) Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.
  - e) Otras instalaciones e infraestructuras al servicio de la vivienda y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, rampas de acceso a los garajes, etc.).
  - f) Espacio libre privado incluidos los viales privados que se articulen en la parcela.
  - g) En el caso del alojamiento comunitario, además de los anteriormente señalados, se consideran también usos complementarios las oficinas,

despachos profesionales, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados a la actividad principal.

- h) En todo caso, la posibilidad o no de la instalación de los usos complementarios a la vivienda, incluso su obligatoriedad y exigencia, estará siempre condicionada a lo que se establezca en la normativa particular, ordenanzas municipales y legislación aplicable.
3. Usos prohibidos:
- a) Con carácter general, se prohíbe la vivienda en sótano.

## SECCION 4 USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### Artículo 22. Clasificación y modalidades de los usos de actividades económicas (P)

1. Los usos de actividades económicas se subdividen en:
  - a) Usos Industriales:
    - Se entiende por usos industriales toda actividad dirigida a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos, el envasado y embalaje, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
    - Se incluyen también entre los usos industriales aquellas actividades relacionadas con el oficio de la construcción en cuanto a la ejecución material de obras.
  - b) Usos Terciarios.
    - Se entiende por usos terciarios las actividades destinadas a la realización y prestación de servicios personales, profesionales, administrativos, técnicos, monetarios, transacciones comerciales, manejo y traslado de mercancías no clasificados como usos industriales. Comprenden las actividades de venta y comercio al por menor, oficinas, actividades recreativas, lúdicas, de ocio y restauración, hospedaje, sanitarias, asistenciales, socio-culturales, docentes y deportivas ejercidas con ánimo de lucro.
2. A los efectos normativos de este Plan General, el desarrollo de los usos urbanísticos se basa en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-2009).

### Artículo 23. Usos Industriales (P)

1. La tabla adjunta establece la clasificación desagregada de usos Industriales.
2. Se establecen las siguientes modalidades de usos industriales:
  - a) Categoría 1. Superficie considerada:  $\leq 300 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $500 \text{ m}^2$ .
  - b) Categoría 2. Superficie considerada:  $\leq 750 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $1.000 \text{ m}^2$ .
  - c) Categoría 3. Superficie considerada:  $\leq 1.500 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $2.500 \text{ m}^2$ .

- d) Categoría 4. Superficie considerada:  $\leq 5.000 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $10.000 \text{ m}^2$ .
- e) Categoría 5. Superficie considerada:  $> 5.000 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine) o parcelas mayores de  $10.000 \text{ m}^2$ .
3. Actividad molestas, insalubres o peligrosas (MIP)
- a) A los efectos de la compatibilidad de los usos industriales y sus diferentes modalidades, se consideran actividades molestas, insalubres o peligrosas, además de los límites máximos de potencia instalada de acuerdo con la regulación vigente, las actividades en las que concurren las circunstancias siguientes:
- Molestias:
    - Ruido en el interior y exterior del local.
    - Calor.
    - Vibraciones.
    - Generación de polvo.
    - Generación de aguas residuales.
    - Generación de residuos y naturaleza de los mismos.
    - Necesidades de carga y descarga.
    - Necesidades de aparcamiento.
    - Instalaciones visibles.
    - Almacenamientos visibles.
    - Aglomeración de personal.
  - Nocivas e insalubres:
    - Emisión de gases tóxicos y/o contaminantes.
    - Producción de aguas residuales tóxicas y/o contaminantes.
    - Producción de residuos tóxicos y/o contaminantes.
    - Manipulación de materiales tóxicos.
    - Radiación.
  - Peligrosas:
    - Almacenamiento y manipulación de combustibles o materiales inflamables.
    - Utilización de maquinarias o recipientes de presión.
    - Riesgo de derrames y vertidos de productos químicos agresivos.
    - Carga de fuego.
    - Potencia instalada.
- b) Con independencia de la regulación que establezca esta Plan General, prevalecerán los límites de coexistencia entre usos establecidos por la legislación vigente o administraciones competentes. No obstante, el Ayuntamiento, dentro de su capacidad competencial, podrá mediante ordenanza o instrucción precisar estos conceptos así como establecer los límites tolerables.
4. Determinaciones básicas para los usos industriales:
- a) El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por las alineaciones oficiales que tienen la condición propia del dominio y uso público.
- b) Usos complementarios:
- Las oficinas y locales de administración, salas, vestuarios, aseos, etc.

- Laboratorios y dependencias técnicas
  - Las zonas de depósito y almacenamiento de productos y materias vinculadas a la actividad principal.
  - Los locales destinados a la venta de productos derivados de la actividad principal.
  - Las instalaciones de servicios a la actividad principal como depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, instalaciones de depuración de residuos, etc.
  - Las zonas de aparcamiento:
    - En suelo urbano consolidado deberá preverse 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c en espacio privado.
    - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto.
    - En suelo no urbanizable 1 plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup>c.
  - Parques de vehículos y maquinaria.
  - Otros similares y objetivamente considerables como instalaciones vinculadas al proceso productivo de la actividad principal.
- c) Usos prohibidos:
- Con carácter general se prohíben los usos residenciales.



**CLASIFICACIÓN DE  
LOS USOS  
INDUSTRIALES**

<b>código</b>	<b>INDUSTRIA MANUFACTURERA</b>				
<b>10</b>	Industria de la alimentación	101	Procesado y conservación de carne y elaboración de productos cárnicos	1011	Procesado y conservación de carne
				1012	Procesado y conservación de volatería
				1013	Elaboración de productos cárnicos y de volatería
		102	Procesado y conservación de pescados, crustáceos y moluscos	1021	Procesado de pescados, crustáceos y moluscos
				1022	Fabricación de conservas de pescado
		103	Procesado y conservación de frutas y hortalizas	1031	Procesado y conservación de patatas
				1032	Elaboración de zumos de frutas y hortalizas
				1039	Otro procesado y conservación de frutas y hortalizas
		104	Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales	1042	Fabricación de margarina y grasas comestibles similares
				1043	Fabricación de aceite de oliva
				1044	Fabricación de otros aceites y grasas
		105	Fabricación de productos lácteos	1052	Elaboración de helados
				1053	Fabricación de quesos
				1054	Preparación de leche y otros productos lácteos
		106	Fabricación de productos de molinería, almidones y productos amiláceos	1061	Fabricación de productos de molinería
				1062	Fabricación de almidones y productos amiláceos
		107	Fabricación de productos de panadería y pastas alimenticias	1071	Fabricación de pan y de productos frescos de panadería y pastelería
				1072	Fabricación de galletas y productos de panadería y pastelería de larga duración
				1073	Fabricación de pastas alimenticias, cuscús y productos similares
		108	Fabricación de otros productos alimenticios	1081	Fabricación de azúcar
				1082	Fabricación de cacao, chocolate y productos de confitería
				1082	Elaboración de café, té e infusiones
				1084	Elaboración de especias, salsas y condimentos
				1085	Elaboración de platos y comidas preparados
				1086	Elaboración de preparados alimenticios homogeneizados y alimentos dietéticos
				1089	Elaboración de otros productos alimenticios n.c.o.p.
		109	Fabricación de productos para la alimentación animal	1091	Fabricación de productos para la alimentación de animales de granja
				1092	Fabricación de productos para la alimentación de animales de compañía
<b>11</b>	Fabricación de bebidas	110	Fabricación de bebidas	1101	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas
				1102	Elaboración de vinos
				1103	Elaboración de sidra y otras bebidas fermentadas a partir de frutas
				1104	Elaboración de otras bebidas no destiladas, procedentes de la fermentación
				1105	Fabricación de cerveza
				1106	Fabricación de malta
				1107	Fabricación de bebidas no alcohólicas; aguas minerales y otras aguas embotelladas
<b>12</b>	Industria del tabaco	120	Industria del tabaco	1200	Industria del tabaco
<b>13</b>	Industria textil	131	Preparación e hilado de fibras textiles	1310	Preparación e hilado de fibras textiles

		132	Fabricación de tejidos textiles	1320	Fabricación de tejidos textiles
		133	Acabado de textiles	1330	Acabado de textiles
		139	Fabricación de otros productos textiles	1391	Fabricación de tejidos de punto
				1392	Fabricación de artículos confeccionados con textiles, excepto prendas de vestir
				1393	Fabricación de alfombras y moquetas
				1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes
				1395	Fabricación de telas no tejidas y artículos confeccionados con ellas, excepto prendas de vestir
				1396	Fabricación de otros productos textiles de uso técnico e industrial
				1399	Fabricación de otros productos textiles n.c.o.p.
14	Confección de prendas de vestir	141	Confección de prendas de vestir, excepto de peletería	1411	Confección de prendas de vestir de cuero
				1412	Confección de ropa de trabajo
				1413	Confección de otras prendas de vestir exteriores
				1414	Confección de ropa interior
				1419	Confección de otras prendas de vestir y accesorios
		142	Fabricación de artículos de peletería	1420	Fabricación de artículos de peletería
		143	Confección de prendas de vestir de punto	1431	Confección de calcetería
				1439	Confección de otras prendas de vestir de punto
15	Industria del Cuero y del Calzado	151	Preparación, curtido y acabado del cuero; artículos de marroquinería, viaje y de guarnicionería y talabartería; preparación y tenido de pieles	1511	Preparación, curtido y acabado del cuero: preparación y tenido de pieles
		152	Fabricación de calzado	1512	Fabricación de artículos de marroquinería, viaje y de guarnicionería y talabartería
16	Industria de la madera y corcho	161	Aserrado y cepillado de la madera	1520	Fabricación de calzado
		162	Fabricación de productos de madera, corcho, cestería y espartería	1610	Aserrado y cepillado de la madera
				1621	Fabricación de chapas y tableros de madera
				1622	Fabricación de suelos de madera ensamblados
				1623	Fabricación de estructuras de madera y piezas de carpintería y ebanistería para la construcción
				1624	Fabricación de envases y embalajes de madera
				1629	Fabricación de otros productos de madera; artículos de corcho, cestería y espartería
17	Industria del papel	171	Fabricación de pasta papelera, papel y cartón	1711	Fabricación de pasta papelera
		172	Fabricación de artículos de papel y de cartón	1712	Fabricación de papel y cartón
				1721	Fabricación de papel y cartón ondulados; fabricación de envases y embalajes de papel y cartón
				1722	Fabricación de artículos de papel y cartón para uso doméstico, sanitario e higiénico
				1723	Fabricación de artículos de papelería
				1724	Fabricación de papeles pintados
				1729	Fabricación de otros artículos de papel y cartón
18	Artes gráficas y reproducción de soportes grabados	181	Artes gráficas y servicios relacionados con las mismas	1811	Artes gráficas y servicios relacionados con las mismas
				1812	Otras actividades de impresión y artes gráficas
				1813	Servicios de preimpresión y preparación de soportes
				1814	Encuadernación y servicios relacionados con la misma
		182	Reproducción de soportes grabados	1820	Reproducción de soportes grabados
19	Coquerías y refino de petróleo	191	Coquerías	1910	Coquerías
		192	Refino de petróleo	1920	Refino de petróleo
20	Industria química	201	Fabricación de productos químicos básicos, compuestos nitrogenados, fertilizantes, plásticos y caucho sintético en formas primarias	2011	Fabricación de gases industriales
				2012	Fabricación de colorantes y pigmentos
				2013	Fabricación de otros productos básicos de química inorgánica
				2014	Fabricación de otros productos básicos de química orgánica



		2015	Fabricación de fertilizantes y compuestos nitrogenados		
		2016	Fabricación de plásticos en formas primarias		
		2017	Fabricación de caucho sintético en formas primarias		
	202	Fabricación de pesticidas y otros productos agroquímicos	2020	Fabricación de pesticidas y otros productos agroquímicos	
	203	Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares; tintas de imprenta y masillas	2030	Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares; tintas de imprenta y masillas	
	204	Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento; fabricación de perfumes y cosméticos	2041	Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento	
			2042	Fabricación de perfumes y cosméticos	
	205	Fabricación de otros productos químicos	2051	Fabricación de explosivos	
			2052	Fabricación de colas	
			2053	Fabricación de aceites esenciales	
			2059	Fabricación de otros productos químicos n.c.o.p.	
	206	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas	2060	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas	
21	Fabricación de productos farmacéuticos	211	Fabricación de productos farmacéuticos de base	2110	Fabricación de productos farmacéuticos de base
		212	Fabricación de especialidades farmacéuticas	2120	Fabricación de especialidades farmacéuticas
22	Fabricación de productos de caucho y plásticos	221	Fabricación de productos de caucho	2211	Fabricación de neumáticos y cámaras de caucho; reconstrucción y recauchutado de neumáticos
				2219	Fabricación de otros productos de caucho
	222	Fabricación de productos de plástico	2221	Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico	
			2222	Fabricación de envases y embalajes de plástico	
			2223	Fabricación de productos de plástico para la construcción	
			2229	Fabricación de otros productos de plástico	
23	Fabricación de otros productos minerales no metálicos	231	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	2311	Fabricación de vidrio plano
				2312	Manipulado y transformación de vidrio plano
				2313	Fabricación de vidrio hueco
				2314	Fabricación de fibra de vidrio
				2319	Fabricación y manipulado de otro vidrio, incluido el vidrio técnico
	232	Fabricación de productos cerámicos refractarios	2320	Fabricación de productos cerámicos refractarios	
	233	Fabricación de productos cerámicos para la construcción	2331	Fabricación de azulejos y baldosas de cerámica	
			2332	Fabricación de ladrillos, tejas y productos de tierras cocidas para la construcción	
	234	Fabricación de otros productos cerámicos	2341	Fabricación de artículos cerámicos de uso doméstico y ornamental	
			2342	Fabricación de aparatos sanitarios cerámicos	
			2343	Fabricación de aisladores y piezas aislantes de material cerámico	
			2344	Fabricación de otros productos cerámicos de uso técnico	
			2349	Fabricación de otros productos cerámicos	
	235	Fabricación de cemento, cal y yeso	2351	Fabricación de cemento	
			2352	Fabricación de cal y yeso	
	236	Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso	2361	Fabricación de elementos de hormigón para la construcción	
			2362	Fabricación de elementos de yeso para la construcción	
			2363	Fabricación de hormigón fresco	
			2364	Fabricación de mortero	
			2365	Fabricación de fibrocemento	
			2369	Fabricación de otros productos de hormigón, yeso y cemento	
	237	Corte, tallado y acabado de la piedra	2370	Corte, tallado y acabado de la piedra	
	239	Fabricación de productos abrasivos y productos minerales no metálicos n.c.o.p.	2391	Fabricación de productos abrasivos	

24	Metalurgia; fabricación de productos de hierro, acero y ferroaleaciones	241	Fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones	2399	Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.o.p.
		242	Fabricación de tubos, tuberías, perfiles huecos y sus accesorios, de acero	2410	Fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones
		243	Fabricación de otros productos de primera transformación del acero	2420	Fabricación de tubos, tuberías, perfiles huecos y sus accesorios, de acero
				2431	Estirado en frío
				2432	Laminación en frío
				2433	Producción de perfiles en frío por conformación con plegado
				2434	Trefilado en frío
				2441	Producción de metales preciosos
		244	Producción de metales preciosos y de otros metales no féreos	2442	Producción de aluminio
				2443	Producción de plomo, zinc y estaño
				2444	Producción de cobre
				2445	Producción de otros metales no féreos
				2446	Procesamiento de combustibles nucleares
				2451	Fundición de hierro
245	Fundición de metales	2452	Fundición de acero		
		2453	Fundición de metales ligeros		
		2454	Fundición de otros metales no féreos		
		2511	Fabricación de estructuras metálicas y sus componentes		
		2512	Fabricación de carpintería metálica		
		2521	Fabricación de radiadores y calderas para calefacción central		
25	Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	2529	Fabricación de otras cisternas, grandes depósitos y contenedores de metal		
		2530	Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de calefacción central		
		2540	Fabricación de armas y municiones		
		2550	Forja, estampación y embutición de metales; metalurgia de polvos		
		2561	Tratamiento y revestimiento de metales		
		2562	Ingeniería mecánica por cuenta de terceros		
		2571	Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería		
		2572	Fabricación de cerraduras y herrajes		
		2573	Fabricación de herramientas		
		2591	Fabricación de bidones y toneles de hierro o acero		
		2592	Fabricación de envases y embalajes metálicos ligeros		
		2593	Fabricación de productos de alambre, cadenas y muelles		
		2594	Fabricación de pernos y productos de tornillería		
		2599	Fabricación de otros productos metálicos n.c.o.p.		
26	Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos	2611	Fabricación de componentes electrónicos		
		2612	Fabricación de circuitos impresos ensamblados		
		2620	Fabricación de ordenadores y equipos periféricos		
		2630	Fabricación de equipos de telecomunicaciones		
		2640	Fabricación de productos electrónicos de consumo		
		2651	Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación y navegación		
		2652	Fabricación de relojes		
		2660	Fabricación de equipos de radiación, electromédicos y electroterapéuticos		
		2670	Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico		
		2680	Fabricación de soportes magnéticos y ópticos		
261	Fabricación de componentes electrónicos y circuitos impresos ensamblados				
262	Fabricación de ordenadores y equipos periféricos				
263	Fabricación de equipos de telecomunicaciones				
264	Fabricación de productos electrónicos de consumo				
265	Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación y navegación; fabricación de relojes				
266	Fabricación de equipos de radiación, electromédicos y electroterapéuticos				
267	Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico				
268	Fabricación de soportes magnéticos y ópticos				

27	Fabricación de material y equipo eléctrico	271	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos, y de aparatos de distribución y control eléctrico	2711	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos		
		272	Fabricación de pilas y acumuladores eléctricos	2712	Fabricación de aparatos de distribución y control eléctrico		
		273	Fabricación de cables y dispositivos de cableado	2720	Fabricación de pilas y acumuladores eléctricos		
				2731	Fabricación de cables de fibra óptica		
				2732	Fabricación de otros hilos y cables electrónicos y eléctricos		
		2733	Fabricación de dispositivos de cableado				
		274	Fabricación de lámparas y aparatos eléctricos de iluminación	2740	Fabricación de lámparas y aparatos eléctricos de iluminación		
		275	Fabricación de aparatos domésticos	2751	Fabricación de electrodomésticos		
		2752	Fabricación de aparatos domésticos no eléctricos				
279	Fabricación de otro material y equipo eléctrico	2790	Fabricación de otro material y equipo eléctrico				
28	Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.	281	Fabricación de maquinaria de uso general	2811	Fabricación de motores y turbinas, excepto los destinados a aeronaves, vehículos automóviles y ciclomotores		
				2812	Fabricación de equipos de transmisión hidráulica y neumática		
				2813	Fabricación de otras bombas y compresores		
				2814	Fabricación de otra grifería y válvulas		
				2815	Fabricación de cojinetes, engranajes y órganos mecánicos de transmisión		
				2821	Fabricación de hornos y quemadores		
				2822	Fabricación de maquinaria de elevación y manipulación		
				2823	Fabricación de máquinas y equipos de oficina, excepto equipos informáticos		
				2824	Fabricación de herramientas eléctricas manuales		
				2825	Fabricación de maquinaria de ventilación y refrigeración no doméstica		
		2829	Fabricación de otra maquinaria de uso general n.c.o.p.				
		283	Fabricación de maquinaria agraria y forestal	2830	Fabricación de maquinaria agraria y forestal		
				284	Fabricación de máquinas herramienta para trabajar el metal y otras máquinas herramienta	2841	Fabricación de máquinas herramienta para trabajar el metal
						2849	Fabricación de otras máquinas herramienta
		289	Fabricación de otra maquinaria para usos específicos	2891	Fabricación de maquinaria para la industria metalúrgica		
		2892	Fabricación de maquinaria para las industrias extractivas y de la construcción				
		2893	Fabricación de maquinaria para la industria de la alimentación, bebidas y tabaco				
		2894	Fabricación de maquinaria para las industrias textil, de la confección y del cuero				
		2895	Fabricación de maquinaria para la industria del papel y del cartón				
		2896	Fabricación de maquinaria para la industria del plástico y el caucho				
2899	Fabricación de otra maquinaria para usos específicos n.c.o.p.						
29	Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques	291	Fabricación de vehículos de motor	2910	Fabricación de vehículos de motor		
		292	Fabricación de carrocerías para vehículos de motor; remolques y semirremolques	2920	Fabricación de carrocerías para vehículos de motor; fabricación de remolques y semirremolques		
		293	Fabricación de componentes, piezas y accesorios para vehículos de motor	2931	Fabricación de equipos eléctricos y electrónicos para vehículos de motor		
				2932	Fabricación de otros componentes, piezas y accesorios para vehículos de motor		
30	Fabricación de otro material de transporte	302	Fabricación de locomotoras y material ferroviario	3020	Fabricación de locomotoras y material ferroviario		
		303	Construcción aeronáutica y espacial y su maquinaria	303	Construcción aeronáutica y espacial y su maquinaria		
		304	Fabricación de vehículos militares de combate	3040	Fabricación de vehículos militares de combate		
		309	Fabricación de otro material de transporte n.c.o.p.	3091	Fabricación de motocicletas		
				3092	Fabricación de bicicletas y de vehículos para personas con discapacidad		
3099	Fabricación de otro material de transporte n.c.o.p.						
31	Fabricación de muebles	310	Fabricación de muebles	3101	Fabricación de muebles de oficina y de establecimientos comerciales		
				3102	Fabricación de muebles de cocina		
				3103	Fabricación de colchones		

32	Otras industrias manufactureras	321	Fabricación de artículos de joyería, bisutería y similares	3109	Fabricación de otros muebles		
				3211	Fabricación de monedas		
				3212	Fabricación de artículos de joyería y artículos similares		
				3213	Fabricación de artículos de bisutería y artículos similares		
		322	Fabricación de instrumentos musicales	3220	Fabricación de instrumentos musicales		
		323	Fabricación de artículos de deporte	3230	Fabricación de artículos de deporte		
		324	Fabricación de juegos y juguetes	3240	Fabricación de juegos y juguetes		
		325	Fabricación de instrumentos y suministros médicos y odontológicos	3250	Fabricación de instrumentos y suministros médicos y odontológicos		
		329	Industrias manufactureras n.c.o.p.	3291	Fabricación de escobas, brochas y cepillos		
				3299	Otras industrias manufactureras n.c.o.p.		
33	Reparación e instalación de maquinaria y equipo	331	Reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo	3311	Reparación de productos metálicos		
				3312	Reparación de maquinaria		
				3313	Reparación de equipos electrónicos y ópticos		
				3314	Reparación de equipos eléctricos		
				3316	Reparación y mantenimiento aeronáutico y espacial		
				3317	Reparación y mantenimiento de otro material de transporte		
				3319	Reparación de otros equipos		
		332	Instalación de máquinas y equipos industriales	3320	Instalación de máquinas y equipos industriales		
		<b>CONSTRUCCIÓN</b>					
		41	Construcción de edificios	411	Promoción inmobiliaria	4110	Promoción inmobiliaria
412	Construcción de edificios			4121	Construcción de edificios residenciales		
42	Ingeniería civil	421	Construcción de carreteras y vías férreas, puentes y túneles	4122	Construcción de edificios no residenciales		
				4211	Construcción de carreteras y autopistas		
				4212	Construcción de vías férreas de superficie y subterráneas		
				4213	Construcción de puentes y túneles		
		422	Construcción de redes	4221	Construcción de redes para fluidos		
				4222	Construcción de redes eléctricas y de telecomunicaciones		
		429	Construcción de otros proyectos de ingeniería civil	4291	Obras hidráulicas		
		4299	Construcción de otros proyectos de ingeniería civil n.c.o.p.				
43	Actividades de construcción especializada	431	Demolición y preparación de terrenos	4311	Demolición		
				4312	Preparación de terrenos		
				4313	Perforaciones y sondeos		
		432	Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones en obras de construcción	4321	Instalaciones eléctricas		
				4322	Fontanería, instalaciones de sistemas de calefacción y aire acondicionado		
				4329	Otras instalaciones en obras de construcción		
		433	Acabado de edificios	4331	Revocamiento		
				4332	Instalación de carpintería		
				4333	Revestimiento de suelos y paredes		
				4334	Pintura y acristalamiento		
				4339	Otro acabado de edificios		
		4391	Construcción de cubiertas				
439	Otras actividades de construcción especializada	4399	Otras actividades de construcción especializada n.c.o.p.				

## Artículo 24. Uso terciario (P)

1. La tabla adjunta establece la clasificación desagregada de usos terciarios de acuerdo con la siguiente diferenciación:
  - a) Comercial.
    - Actividad de compra-venta de mercancías:
  - b) Transporte y almacenamiento.
    - Corresponde con las actividades de depósito, custodia, transporte y logística de la distribución.
  - c) Hostelería, restauración y ocio:
    - Corresponde con las actividades destinadas al alojamiento temporal de personas como actividad principal lucrativa. Ejemplos son los hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales, residencias de estudiantes, apartahoteles, etc. y otras asimilables.
    - Corresponde con actividades del tipo restaurantes, bares, pubs, tabernas, cafeterías y similares. También se incluyen las actividades recreativas vinculadas con el ocio y el tiempo libre como etc.
  - d) Oficinas y locales de servicios:
    - Corresponde con todo tipo de actividades profesionales, científicas, técnicas, administrativas y de prestación de servicios.
2. Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:
  - a) Categoría 1. Superficie considerada:  $\leq 250 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $300 \text{ m}^2$ .
  - b) Categoría 2. Superficie considerada:  $\leq 750 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $1.000 \text{ m}^2$ .
  - c) Categoría 3. Superficie considerada:  $\leq 1.500 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $2.500 \text{ m}^2$ .
  - d) Categoría 4. Superficie considerada:  $\leq 3.000 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $5.000 \text{ m}^2$ .
  - e) Categoría 5. Superficie considerada:  $> 3.000 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine) o parcelas mayores a  $5.000 \text{ m}^2$ .
3. Algunas actividades terciarias podrán ser consideradas como actividad molestas, insalubres o peligrosas (MIP) de acuerdo con los criterios establecidos para el uso industrial.
4. Determinaciones básicas para los usos terciarios:
  - a) El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por las alineaciones oficiales que tienen la condición propia del dominio y uso público.
  - b) Usos complementarios:
    - El aparcamiento.
    - Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.

- Los almacenes, archivos, cámaras frigoríficas, bodegas, lavanderías, cocinas, etc.
  - Zonas de carga y descarga.
  - Los depósitos de gases licuados de uso privativo.
  - Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
  - Espacio libre privado
  - Las oficinas, despachos, pequeños talleres, salas de preparado de productos y materiales, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.
  - Las dependencias y salas para la venta minorista de productos y servicios relacionados con la actividad principal.
5. Condiciones particulares de implantación de los usos terciarios:
- a) Comercial, Transporte y Almacenamiento:
- Categoría 1.
    - En el caso de que se sitúen en compatibilidad en edificios residenciales, los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los de las viviendas.
  - Categoría 2.
    - En el caso de que se sitúen en compatibilidad en edificios residenciales, los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los de las viviendas.
    - En función de la ubicación y situación, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación similares a las establecidas para la categoría 3.
  - Categoría 3
    - Se situarán en parcela independiente.
    - El acceso al local comercial será desde la parcela privada.
    - Se habilitará una zona de carga y descarga dentro de la parcela privada.
    - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto y en su defecto el establecido para el caso del suelo urbano consolidado.
    - En suelo no urbanizable se habilitará un aparcamiento privado a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - En función de la ubicación y situación el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.
  - Categoría 4 y 5
    - Se situarán siempre en parcela independiente.
    - El acceso al local comercial será desde la parcela privada.
    - Se habilitará una zona de carga y descarga, giro y circulación dentro de la parcela privada.
    - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto y en su defecto el establecido para el caso del suelo urbano consolidado.
    - En suelo no urbanizable se habilitará un aparcamiento privado a razón

- de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
- Se redactará un Estudio de detalle de la parcela con señalamiento necesario de alineaciones constructivas, accesos, altura de la edificación, distribución y organización de la parcela, circulaciones, aparcamientos, etc.
  - Se redactará un estudio de tráfico e impacto vial que englobará la zona afectada.
  - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.
- b) Hostelería, restauración y ocio:
- Categoría 1.
    - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
    - Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. El Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones.
  - Categoría 2.
    - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
    - En función de la ubicación y situación, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación como pro ejemplo la dotación de plazas de aparcamiento o de determinados servicios.
  - Categoría 3, 4 y 5.
    - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
    - Los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios deberán estar ubicados en el interior de las parcelas o locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.
    - En categoría 4 y 5 se ubicarán siempre en parcela independiente.
    - Aparcamiento
      - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
      - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto y en su defecto el establecido para el caso del suelo urbano consolidado.
      - En suelo no urbanizable se habilitará un aparcamiento privado a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - En categoría 4 y 5:
      - Se redactará un Estudio de detalle de la parcela con señalamiento necesario de alineaciones constructivas, accesos, altura de la edificación, distribución y organización de la parcela, circulaciones, aparcamientos, etc.
      - Se redactará un estudio de tráfico e impacto vial que englobará la zona afectada.
      - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.
- c) Oficinas y locales de servicios:
- Categoría 1.
    - En coexistencia con el uso principal de vivienda, los accesos serán siempre independientes, salvo en el caso de utilización mixta del inmueble para ambos usos.

- Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. El Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones.
- Categoría 2.
  - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
  - En función de la ubicación y situación, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación como pro ejemplo la dotación de plazas de aparcamiento o de determinados servicios.
- Categoría 3, 4 y 5.
  - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
  - Los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios deberán estar ubicados en el interior de las parcelas o locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.
  - En categoría 4 y 5 se ubicarán siempre en parcela independiente.
  - Aparcamiento
    - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto y en su defecto el establecido para el caso del suelo urbano consolidado.
    - En suelo no urbanizable se habilitará un aparcamiento privado a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
  - En categoría 4 y 5:
    - Se redactará un Estudio de detalle de la parcela con señalamiento necesario de alineaciones constructivas, accesos, altura de la edificación, distribución y organización de la parcela, circulaciones, aparcamientos, etc.
    - Se redactará un estudio de tráfico e impacto vial que englobará la zona afectada.
    - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.



## CLASIFICACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS

### COMERCIAL

45	Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas	451	Venta de vehículos de motor	4511	Venta de automóviles y vehículos de motor ligeros
		452	Mantenimiento y reparación de vehículos de motor	4519	Venta de otros vehículos de motor
		453	Comercio de repuestos y accesorios de vehículos de motor	4520	Mantenimiento y reparación de vehículos de motor
		454	Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus repuestos y accesorios	4531	Comercio al por mayor de repuestos y accesorios de vehículos de motor
46	Comercio al por mayor e intermediarios del comercio	461	Intermediarios del comercio	4532	Comercio al por menor de repuestos y accesorios de vehículos de motor
		4611	Intermediarios del comercio de materias primas agrarias, animales vivos, materias primas textiles y productos semielaborados	4540	Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus repuestos y accesorios
		4612	Intermediarios del comercio de combustibles, minerales, metales y productos químicos industriales	4611	Intermediarios del comercio de materias primas agrarias, animales vivos, materias primas textiles y productos semielaborados
		4613	Intermediarios del comercio de la madera y materiales de construcción	4612	Intermediarios del comercio de combustibles, minerales, metales y productos químicos industriales
		4614	Intermediarios del comercio de maquinaria, equipo industrial, embarcaciones y aeronaves	4613	Intermediarios del comercio de la madera y materiales de construcción
		4615	Intermediarios del comercio de muebles, artículos para el hogar y ferretería	4614	Intermediarios del comercio de maquinaria, equipo industrial, embarcaciones y aeronaves
		4616	Intermediarios del comercio de textiles, prendas de vestir, peletería, calzado y artículos de cuero	4615	Intermediarios del comercio de muebles, artículos para el hogar y ferretería
		4617	Intermediarios del comercio de productos alimenticios, bebidas y tabaco	4616	Intermediarios del comercio de textiles, prendas de vestir, peletería, calzado y artículos de cuero
		4618	Intermediarios del comercio especializados en la venta de otros productos específicos	4617	Intermediarios del comercio de productos alimenticios, bebidas y tabaco
		4619	Intermediarios del comercio de productos diversos	4618	Intermediarios del comercio especializados en la venta de otros productos específicos
		462	Comercio al por mayor de materias primas agrarias y de animales vivos	4619	Intermediarios del comercio de productos diversos
		4621	Comercio al por mayor de cereales, tabaco en rama, simientes y alimentos para animales	462	Comercio al por mayor de materias primas agrarias y de animales vivos
		4622	Comercio al por mayor de flores y plantas	4621	Comercio al por mayor de cereales, tabaco en rama, simientes y alimentos para animales
		4623	Comercio al por mayor de animales vivos	4622	Comercio al por mayor de flores y plantas
		4624	Comercio al por mayor de cueros y pieles	4623	Comercio al por mayor de animales vivos
		463	Comercio al por mayor de productos alimenticios, bebidas y tabaco	4624	Comercio al por mayor de cueros y pieles
		4631	Comercio al por mayor de frutas y hortalizas	463	Comercio al por mayor de productos alimenticios, bebidas y tabaco
		4632	Comercio al por mayor de carne y productos cárnicos	4631	Comercio al por mayor de frutas y hortalizas
		4633	Comercio al por mayor de productos lácteos, huevos, aceites y grasas comestibles	4632	Comercio al por mayor de carne y productos cárnicos
		4634	Comercio al por mayor de bebidas	4633	Comercio al por mayor de productos lácteos, huevos, aceites y grasas comestibles
		4635	Comercio al por mayor de productos del tabaco	4634	Comercio al por mayor de bebidas
		4636	Comercio al por mayor de azúcar, chocolate y confitería	4635	Comercio al por mayor de productos del tabaco
		4637	Comercio al por mayor de café, té, cacao y especias	4636	Comercio al por mayor de azúcar, chocolate y confitería
		4638	Comercio al por mayor de pescados y mariscos y otros productos alimenticios	4637	Comercio al por mayor de café, té, cacao y especias
		4639	Comercio al por mayor, no especializado, de productos alimenticios, bebidas y tabaco	4638	Comercio al por mayor de pescados y mariscos y otros productos alimenticios
		464	Comercio al por mayor de artículos de uso doméstico	4639	Comercio al por mayor, no especializado, de productos alimenticios, bebidas y tabaco
		4641	Comercio al por mayor de textiles	464	Comercio al por mayor de artículos de uso doméstico
4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir y calzado	4641	Comercio al por mayor de textiles		
4643	Comercio al por mayor de aparatos electrodomésticos	4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir y calzado		
4644	Comercio al por mayor de porcelana, cristalería y artículos de limpieza	4643	Comercio al por mayor de aparatos electrodomésticos		
4645	Comercio al por mayor de productos perfumería y cosmética	4644	Comercio al por mayor de porcelana, cristalería y artículos de limpieza		
4646	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos	4645	Comercio al por mayor de productos perfumería y cosmética		
4647	Comercio al por mayor de muebles, alfombras y aparatos de iluminación	4646	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos		
4648	Comercio al por mayor de artículos de relojería y joyería	4647	Comercio al por mayor de muebles, alfombras y aparatos de iluminación		
4649	Comercio al por mayor de otros artículos de uso doméstico	4648	Comercio al por mayor de artículos de relojería y joyería		
465	Comercio al por mayor de equipos para las tecnologías de la información y las	4649	Comercio al por mayor de otros artículos de uso doméstico		
4651	Comercio al por mayor de ordenadores, equipos periféricos y programas informáticos	465	Comercio al por mayor de equipos para las tecnologías de la información y las		

	comunicaciones	4652 Comercio al por mayor de equipos electrónicos y de telecomunicaciones y sus componentes
466	Comercio al por mayor de otra maquinaria, equipos y suministros	4661 Comercio al por mayor de maquinaria, equipos y suministros agrícolas
		4662 Comercio al por mayor de máquinas herramienta
		4663 Comercio al por mayor de maquinaria para la minería, la construcción y la ingeniería civil
		4664 Comercio al por mayor de maquinaria para la industria textil y de máquinas de coser y tricotar
		4665 Comercio al por mayor de muebles de oficina
		4666 Comercio al por mayor de otra maquinaria y equipo de oficina
		4669 Comercio al por mayor de otra maquinaria y equipo
467	Otro comercio al por mayor especializado	4671 Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, y productos similares
		4672 Comercio al por mayor de metales y minerales metálicos
		4673 Comercio al por mayor de madera, materiales de construcción y aparatos sanitarios
		4674 Comercio al por mayor de ferretería, fontanería y calefacción
		4675 Comercio al por mayor de productos químicos
		4676 Comercio al por mayor de otros productos semielaborados
		4677 Comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho
469	Comercio al por mayor no especializado	4690 Comercio al por mayor no especializado
47 Comercio al por menor	471 Comercio al por menor en establecimientos no especializados	4711 Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con predominio en productos alimenticios, bebidas y tabaco
		4719 Otro comercio al por menor en establecimientos no especializados
	472 Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco en establecimientos especializados	4721 Comercio al por menor de frutas y hortalizas en establecimientos especializados
		4722 Comercio al por menor de carne y productos cárnicos en establecimientos especializados
		4723 Comercio al por menor de pescados y mariscos en establecimientos especializados
		4724 Comercio al por menor de pan y productos de panadería, confitería y pastelería en establecimientos especializados
		4725 Comercio al por menor de bebidas en establecimientos especializados
		4726 Comercio al por menor de productos de tabaco en establecimientos especializados
		4729 Otro comercio al por menor de productos alimenticios en establecimientos especializados
	473 Comercio al por menor de combustible para la automoción en establecimientos especializados	4730 Comercio al por menor de combustible para la automoción en establecimientos especializados
	474 Comercio al por menor de equipos para las tecnologías de la información y las comunicaciones en establecimientos especializados	4741 Comercio al por menor de ordenadores, equipos periféricos y programas informáticos en establecimientos especializados
		4742 Comercio al por menor de equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados
		4743 Comercio al por menor de equipos de audio y vídeo en establecimientos especializados
	475 Comercio al por menor de otros artículos de uso doméstico en establecimientos especializados	4751 Comercio al por menor de textiles en establecimientos especializados
		4752 Comercio al por menor de ferretería, pintura y vidrio en establecimientos especializados
		4753 Comercio al por menor de alfombras, moquetas y revestimientos de paredes y suelos en establecimientos especializados
		4754 Comercio al por menor de aparatos electrodomésticos en establecimientos especializados
		4759 Comercio al por menor de muebles, aparatos de iluminación y otros artículos de uso doméstico en establecimientos especializados
	476 Comercio al por menor de artículos culturales y recreativos en establecimientos especializados	4761 Comercio al por menor de libros en establecimientos especializados
		4762 Comercio al por menor de periódicos y artículos de papelería en establecimientos especializados
		4763 Comercio al por menor de grabaciones de música y vídeo en establecimientos especializados
		4764 Comercio al por menor de artículos deportivos en establecimientos especializados
		4765 Comercio al por menor de juegos y juguetes en establecimientos especializados

	477 Comercio al por menor de otros artículos en establecimientos especializados	4771 Comercio al por menor de prendas de vestir en establecimientos especializados	
		4772 Comercio al por menor de calzado y artículos de cuero en establecimientos especializados	
		4773 Comercio al por menor de productos farmacéuticos en establecimientos especializados	
		4774 Comercio al por menor de artículos médicos y ortopédicos en establecimientos especializados	
		4775 Comercio al por menor de productos cosméticos e higiénicos en establecimientos especializados	
		4776 Comercio al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, animales de compañía y alimentos para los mismos en establecimientos especializados	
		4777 Comercio al por menor de artículos de relojería y joyería en establecimientos especializados	
		4778 Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados	
		4779 Comercio al por menor de artículos de segunda mano en establecimientos	
	478 Comercio al por menor en puestos de venta y en mercadillos	4781 Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco en puestos de venta y en mercadillos	
		4782 Comercio al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y en mercadillos	
		4789 Comercio al por menor de otros productos en puestos de venta y en mercadillos	
	479 Comercio al por menor no realizado ni en establecimientos, ni en puestos de venta ni en mercadillos	4791 Comercio al por menor por correspondencia o Internet	
		4799 Otro comercio al por menor no realizado ni en establecimientos, ni en puestos de venta ni en mercadillos	
<b>TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO</b>			
52 Almacenamiento y actividades anexas al transporte	521 Depósito y almacenamiento	5210 Depósito y almacenamiento	
	522 Actividades anexas al transporte	5221 Actividades anexas al transporte	
53 Actividades de envío y logística	531 Actividades de correo	5310 Actividades de correo	
<b>HOSTELERIA, RESTAURACIÓN Y OCIO</b>			
55 Servicios de alojamiento	551 Hoteles y alojamientos similares	5510 Hoteles y alojamientos similares	
	552 Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia	5520 Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia	
	553 Campings y aparcamientos para caravanas	5530 Campings y aparcamientos para caravanas	
	559 Otros alojamientos	5590 Otros alojamientos	
56 Locales de comidas y bebidas	561 Restaurantes y locales de comidas	5610 Restaurantes y locales de comidas	
	562 Provisión de comidas preparadas para eventos y otros servicios de comidas	5621 Provisión de comidas preparadas para eventos	
		5629 Otros servicios de comidas	
	563 Establecimientos de bebidas (cafeterías, bares, pubs y similares)	5630 Establecimientos de bebidas (cafeterías, bares, pubs y similares)	
89 Actividades de entretenimiento y recreativas	890 Cines, teatros, discotecas, salas de espectáculos, actividades de juego, sociedades gastronómicas		
<b>OFICINAS Y LOCALES DE SERVICIOS</b>			
60	Todo tipo de actividades profesionales, científicas, técnicas, administrativas y de prestación de servicios. Actividades de reparación de artículos domésticos, actividades deportivas, gimnasios, consultas sanitarias, odontológicas, alquiler,		



## SECCION 5 USOS DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

### Artículo 25. Uso equipamiento (P)

1. Comprenden las actividades de naturaleza dotacional de servicio a la población, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos. Podrán ser:
  - a) Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, desde una perspectiva tanto general como de carácter urbanístico.
  - b) Bien en régimen de titularidad privado y/o patrimonial (equipamiento privado), de carácter lucrativo.
2. Los planos de ordenación indican la titularidad privada de los equipamientos (Pri). Todos aquellos en que no se indique esta precisión, son de titularidad pública.
3. A los efectos de su desarrollo normativo en el Plan General, se establecen las modalidades siguientes:
  - a) **Docente (DO)**. Comprende las actividades de enseñanza y formación en todos los niveles educativos.
  - b) **Cívico-Cultural (CC)**. Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como son las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios, etc.
  - c) **Sanitario (SA)**. Comprende las actividades de asistencia, tratamiento y alojamiento en su caso de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
  - d) **Asistencial (AS)**. Comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitados o dependientes (hogares de jubilados, residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, mujeres afectadas por la violencia de género, etc.).
  - e) **Deportivo (DE)**. Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivos en locales cerrados: polideportivos, gimnasios, piscinas, etc.), como en espacios abiertos acondicionados de forma expresa para ello.
  - f) **Religioso (RE)**. Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en los templos y centros destinados a este uso.
  - g) **Administrativo (AD)**. Comprende las actividades institucionales y cívico-administrativas de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos organismos de las diferentes administraciones públicas y similares.
  - h) **Servicios Públicos (SP)**. Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativos como los bomberos, mercados, albergues públicos, oficinas de correos, policía y en general resto de servicios público. También los servicios fúnebres comprendiendo los cementerios, tanatorios, crematorios, etc.
    - Los servicios públicos, en atención a sus afecciones y repercusiones en cuanto a generar situaciones molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente, se implantarán en condiciones similares a los usos industriales de acuerdo con las categorías y superficies definidas en los artículos correspondientes.

- i) **Genérico (GE)**. Corresponde con la figura neutra de calificación que no fija un destino específico para el equipamiento por lo que pueden albergar cualquiera de las modalidades anteriormente definidas, cuestión que queda al arbitrio del Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades municipales.
4. Determinaciones básicas para el uso equipamiento
- a) El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de dominio y uso público o uso privado y/o patrimonial en función de la titularidad del equipamiento considerado.
  - b) El equipamiento público tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad de los ámbitos con uso residencial, productivo, terciario, y dotacional.
  - c) Los edificios e instalaciones vinculadas al uso dotacional de equipamientos deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos particulares correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.
  - d) Se autoriza el uso como aparcamiento del espacio construido bajo rasante o para la ubicación de las correspondientes infraestructuras al servicio del equipamiento.
  - e) Se permite la utilización de los equipamientos administrativos de las Juntas para usos puntuales de carácter residencial, alojamiento y hospedaje.
  - f) Se consideran usos complementarios:
    - Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
    - Los depósitos de gases licuados de uso privativo.
    - El espacio libre.
    - Las oficinas, despachos, talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.
    - El aparcamiento:
      - En el caso de las modalidades de equipamiento docente, sanitario, asistencial y deportivo privado, se proveerá una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c en la propia parcela privada. Se tratará también de cumplir este estándar en el caso de equipamientos de titularidad pública.
      - Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
      - Cualquier otro uso y actividad complementario a la actividad del equipamiento de acuerdo con su naturaleza y que forma parte del programa y/o protocolo de funcionamiento y prestación del servicio que se realiza en el equipamiento, incluso si tiene naturaleza terciaria.

## Artículo 26. Uso espacio libre (P)

1. Corresponde con espacios libres abiertos públicos o privados destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, especies vegetales, etc.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Espacios libres en el ámbito urbano:
    - Se entienden incluidos los siguientes:
      - Espacios libres públicos situados en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable destinados al ocio y expansión de la población (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines, parques y

- similares), susceptibles de un tratamiento vegetal y/o de urbanización artificial con elementos duros y que en general no son edificables.
- Son también espacios libres los espacios de protección o parcela libre de construcciones e infraestructuras públicas.
  - Se tratan también como tales los espacios libres existentes en las parcelas privadas.
- b) Espacios libres en el ámbito rural:
- Son los propios ubicados en el medio rural y destinados al ocio y esparcimiento de la población.
  - Se consideran como complementarios de los espacios libres rurales tanto los de mantenimiento de los mismos como los vinculados en base a su destino de ocio y esparcimiento.
3. Determinaciones básicas para el uso espacio libre:
- a) El suelo afecto a este uso, tanto en suelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de dominio y uso público o privado en función de su destino.
- b) El espacio libre tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad de los ámbitos del resto de usos urbanísticos.
- c) Condiciones del uso:
- Los espacios libres guardarán las adecuadas condiciones de salubridad, mantenimiento y ornato de acuerdo con el carácter de espacios de estancia, recreo y paseo.
  - Estarán ajardinados o urbanizados de acuerdo con su naturaleza y destino funcional asignado.
    - Las especies vegetales arbóreas con una antigüedad mayor de 25 años quedan protegidas sujetándose a las siguientes prescripciones:
      - En general se prohíbe la tala o trasplante de este arbolado.
      - Sólo podrán ser eliminados en aquellos casos en que su estado de conservación suponga un peligro para las personas o los bienes. El estado de conservación fitosanitario y la consecuente inestabilidad del elemento natural deberá ser objeto de informe por técnico competente.
      - Cuando este arbolado se vea necesariamente afectado por obras se procederá a su trasplante. Si por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá autorizarse la tala del ejemplar afectado previo expediente en el que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa.
      - En aquellos casos en los que la tala sea la única alternativa viable se exigirá la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado.
  - Se podrán disponer zonas duras de estancia, paseo y descanso, caminos, rutas, escaleras, parterres, muretes de contención, lagos, fuentes y similares, además del mobiliario urbano y señalética necesario.
  - En el subsuelo se autorizan la instalación de infraestructuras, servicios urbanos e instalaciones auxiliares.
  - Edificaciones y construcciones compatibles:
    - Con carácter general se permiten las edificaciones destinadas al servicio de los propios espacios libres como actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población, los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares) y servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, etc.). Sus

condiciones serán las siguientes:

- No podrán ocupar una superficie mayor equivalente al 3% de la total del espacio libre.
  - La altura máxima será de 3 metros.
  - Será desmontable, móvil y trasladable no pudiendo ejecutarse ningún tipo de cimentación excepto los apeos mínimos para su ubicación.
- Se podrán autorizar quioscos para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos en las condiciones indicadas en el punto anterior.
  - También se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y similares, como pistas, canchas de juego, zonas de juego infantil, elementos de gimnasia, ocupando una superficie menor del 15% del total del espacio libre. Las instalaciones cubiertas quedan prohibidas.
  - Se autorizan también la ejecución sobre rasante de edificaciones ornamentales, pérgolas, escenarios, instalaciones y similares.
  - Se podrá autorizar el uso del subsuelo de los espacios libres públicos para disponer aparcamiento subterráneo, previa desafectación del mismo. En todo caso, la utilización del subsuelo no conllevará la pérdida de la dotación general de espacios libres del Municipio establecida como mínimo en este Plan General.
- Las instalaciones o edificaciones autorizadas para usos privativos lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias y autorizaciones preceptivas, se hará constar por el concesionario y/o titular, la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

## Artículo 27. Uso comunicaciones

1. Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de transporte y aparcamiento.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Infraestructuras de comunicación territorial. Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al ámbito urbano que discurren por el territorio, así como las líneas de ferrocarril.
  - b) Vías urbanas. Incluye las vías urbanas interiores al ámbito urbano que lo estructuran y lo relacionan con las infraestructuras de comunicación territorial.
  - c) Caminos rurales. Corresponde con las carreteras, vías y sendas que articulan la accesibilidad al territorio municipal.
  - d) Vías peatonales y ciclables. Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de personas de forma peatonal o en bicicleta.
  - e) Aparcamiento. Corresponde con los lugares y espacios previstos para el estacionamiento de vehículos motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, etc.) sea en espacio tanto descubiertos como cerrados situados bien sobre rasante como bajo rasante.
3. Determinaciones básicas para el uso viario:
  - a) El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de dominio y uso público, con la excepción de las vías y caminos que discurren por predios particulares, que tendrán en su caso, la condición privada.



- b) Tiene el carácter de uso de servicio básico, por lo que el uso comunicaciones está permitido con carácter general en todo el Municipio, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en la normativa.
4. Determinaciones básicas de las infraestructuras de comunicación territorial:
- a) Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente.
- b) Con determinadas salvedades, no se autoriza las construcciones y edificaciones. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propias del uso incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente. Asimismo, se autoriza la implantación, con carácter excepcional, de edificaciones y/o instalaciones destinadas a usos de equipamiento en las modalidades que resulten acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
- c) El acceso a las parcelas del suelo residencial colindantes con las carreteras de competencia foral, deberán resolverse desde la vialidad interior del núcleo urbano, sin que en ningún caso puedan existir nuevos accesos directos desde dicha carretera, salvo imposibilidad física de cumplimiento de lo anterior que deberá justificarse.
- d) En los tramos urbanos de las carreteras de competencia Foral, las líneas de cierre de parcela y líneas de edificación serán las establecidas por el (PICA), excluyéndose de las mismas las partes correspondientes al Sistema General de Comunicaciones viarias y ello sin perjuicio de lo establecido en la documentación gráfica de este Plan General. No obstante, podrán plantearse excepciones que en todo caso deberán estar suficientemente justificadas y contar con informe favorable de la administración competente.
- e) En cuanto a los usos se establece lo siguiente:
- Usos complementarios:
    - Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio, descanso y esparcimiento y otros similares.
    - Espacios libres.
    - Aparcamiento.
    - Infraestructuras de servicios.
    - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con el principal, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
    - Otros usos compatibles con los fines propios del uso principal.
  - Usos prohibidos: los usos que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del uso principal.
- f) A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.
5. Determinaciones básicas de las vías urbanas:
- a) Con determinadas salvedades, no se autorizan las construcciones y edificaciones. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las calles y redes peatonales.
- b) Con carácter general son consideradas como vías urbanas los espacios públicos no edificables no vinculados a otro tipo de usos.

- c) Previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos del ámbito urbano, será autorizable la construcción de aparcamientos en el subsuelo de la vías urbanas. Su planteamiento requerirá la redacción de un plan especial.
- d) En cuanto al régimen de usos se establece lo siguiente:
- Usos complementarios:
    - Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro y similares.
    - Espacio libre.
    - Aparcamiento.
    - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
  - Usos prohibidos: los usos que resulten incompatibles con la naturaleza de este uso.
6. Determinaciones básicas de los caminos rurales:
- a) Caminos incluidos en el Registro de Caminos Rurales de la Diputación Foral de Alava:
- Respecto de los caminos del Municipio incluidos en el Registro de Caminos Rurales de la Diputación Foral de Alava, se tendrá en cuenta la Norma Foral 6/95 de Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava, en todas aquellas cuestiones expresamente reguladas por esta.
  - Las Entidades Locales ejercerán las restantes funciones no atribuidas expresamente por la Norma Foral 6/95 a la Diputación Foral de Alava.
  - En dicho Registro se inscribirán obligatoriamente aquellos caminos que en el futuro se construyan con subvención total o parcial de Diputación Foral de Alava, así como los que se realicen dentro de actuaciones reguladas por las normas de Reforma y Desarrollo Agrario.
  - La exclusión de un camino del Registro de Caminos Rurales por haber perdido su uso, será comunicada por el Departamento de Agricultura al Departamento o Entidad competente en la materia que haya determinado su baja en el Registro para establecer su uso, modificación o inclusión en el Catálogo de Carreteras cuando se trate del Departamento de Obras Públicas y Medio Ambiente.
- b) Caminos no incluidos en el Registro de Caminos Rurales de la Diputación Foral de Alava:
- Corresponde al Ayuntamiento el ejercicio de todas las funciones relativas a los caminos rurales, incluidas la técnica, la de vigilancia y la sancionadora, sobre aquellos caminos de su propia titularidad demanial no inscritos en el Registro de Caminos Rurales, con arreglo a lo dispuesto en la Norma Foral 6/95, a las disposiciones que la desarrollen, aplicándose lo determinado en el régimen previsto en este Plan General u ordenanza municipal que lo desarrolle.
  - Zona de dominio público:
    - Delimitación. Son de dominio público los terrenos ocupados por los caminos y sus elementos funcionales entre las dos aristas exteriores de la cuneta, terraplén, desmonte y terrenos ocupados por los soportes de las estructuras.
  - Zona de servidumbre:
    - Delimitación. La zona de servidumbre de los caminos rurales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de los mismos delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos

líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de metro y medio.

- Limitaciones a la propiedad. En la zona de servidumbre no podrán realizarse ninguna clase de obras ni ocupación permanente, ni cerramientos que incorporen obra de fábrica y/o superen el metro y medio de altura, ni realizar cualquier otra actividad que no sea exclusivamente la propia del cultivo que soporte. Los cerramientos permitidos por no incorporar obra de fábrica y/o no superar el metro y medio de altura deberán establecerse a medio metro, como mínimo, de la zona de dominio público.
- Línea de edificación:
  - A ambos lados de los caminos rurales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta el camino queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta se situará a 8 metros de la arista exterior de la zona de dominio público medida en horizontal y perpendicularmente al eje del camino a partir de la mencionada arista.
  - Los caminos que discurren por suelo urbanos o urbanizables, la línea de edificación será la determinada por la ordenación urbanística aplicable.
- Uso de los caminos:
  - El uso común general de los caminos rurales se ejercerá libremente, con arreglo a la naturaleza de los mismos, a los actos de afectación y apertura al uso público, conforme a lo establecido en esta Norma Foral y en las demás disposiciones en vigor.
  - Con carácter general, la velocidad no excederá de 40 Kms/h., ni el peso de los vehículos o maquinaria que los utilicen para el destino agrario será superior a 9 Tm. por eje.
  - El uso común especial normal de los caminos rurales se ajustará a licencia municipal.
    - La licencia se otorgará previo informe favorable de los servicios técnicos municipales que podrá recabar cuantos datos sean necesarios para el conocimiento de las circunstancias que determinen la especialidad del uso que se pretende. Dicho informe especificará si se producen restricciones al uso público siempre que no supongan ocupación total o parcial de los caminos así como si existe un riesgo de destrucción o deterioro de los mismos. En este último caso, sin perjuicio de las tasas a que hubiere lugar a percibir por el Ayuntamiento, la autorización determinará la fianza que deberá depositar el beneficiario, para responder del coste total de los gastos de reconstrucción o reparación que puedan producirse. El informe podrá determinar otras prescripciones técnicas, jurídicas o de otra naturaleza, que deberán ser observadas en el uso y práctica del camino.
    - En todo caso, el Ayuntamiento podrá suspender o paralizar actividades u obras por un uso indebido de los caminos o por la práctica de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones o licencias de uso.
  - El uso privativo y el uso anormal de los caminos rurales estará sujeto a concesión administrativa. La concesión se otorgará con arreglo a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales, siendo aplicables los mismos trámites indicados para el uso común especial normal de los caminos.
  - Toda persona que cause daño en los caminos del Municipio o en

cualquiera de sus instalaciones o elementos funcionales deberá indemnizarlos con independencia de las sanciones que resultaren procedentes. El señalamiento de la cuantía de los daños y perjuicios causados en los caminos corresponde al Ayuntamiento.

- El Ayuntamiento, mediante ordenanza al afecto, podrá establecer el régimen de infracción y sanciones y el procedimiento sancionador para la protección de los caminos municipales.
- c) El Ayuntamiento en coordinación en su caso con la Diputación Foral de Alava, podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes -que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados-, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.
  - d) La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.
  - e) En especial se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando las mismas no respondan a razones asociadas a la explotación del medio rural, o no formen parte de una obra o edificación autorizada.
7. Determinaciones básicas de las vías peatonales y ciclables:
- a) Se destinan exclusivamente al tránsito de bicicletas, personas y animales en su caso.
    - El tránsito de vehículos motorizados por esta vías se restringe únicamente a aquellos tramos que sirvan como único acceso a fincas y no dispusieran de otro acceso alternativo y la labor e inspección de policía.
  - b) La sección existente de las vías no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
  - c) Se protegen las especies arbóreas que se encuentren al borde de estas vías, siendo necesaria preceptiva licencia municipal para su tala.
  - d) Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, este se situará a 3 metros del borde del camino y siempre en terreno privado. Las vallas serán de malla metálica con postes, evitándose los muros, las vallas opacas y celosías translúcidas.
    - En este espacio, se establece una servidumbre con anchura de 3 metros medidos desde el borde de la vía en las que serán de aplicación las siguientes condiciones:
      - Se permiten las actividades no constructivas propias del ámbito considerado con la excepción de las explotaciones de graveras y arenas, las canteras y la corta a hecho, así como las escombreras y vertederos.
      - Se permiten las construcciones propias del uso y destino de estas vías e itinerarios de acuerdo con los proyectos que las desarrollen o los instrumentos de ordenación territorial que las establezcan, sin perjuicio de las obras que se precisen para el mantenimiento y conservación de los edificios existentes en el momento de la vigencia de este Plan General.
  - e) Las edificaciones y construcciones autorizadas en los predios colindantes a estas vías, con independencia de lo establecido en la normativa urbanística que los regule, deberán situarse a una distancia de 10 metros mínimo del borde de la vía.

- f) Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en al debidas condiciones de ornato e higiene de las franjas de terreno entre el borde de la vía y la línea de cierre de parcela.
- g) Las condiciones de urbanización y otras de estas vías se sujetaran a lo establecido en los proyectos que los desarrollen. No obstante, se llevarán a cabo tareas de adecuación paisajística mediante repoblaciones y restauración de la cubierta vegetal.
  - De igual forma, podrán autorizarse dispuestas longitudinalmente las infraestructuras del ciclo del agua, electricidad y de telecomunicaciones, todas ellas enterradas. Transversalmente podrán autorizarse el paso de servicios e infraestructuras urbanas, siempre soterradas.

## Artículo 28. Uso servicios urbanos e infraestructuras

1. Corresponde con los espacios y redes destinados a albergar instalaciones relacionadas con las infraestructuras y servicios urbanos de carácter colectivo, su generación, transformación, tratamiento y transporte (depuradoras, conducciones generales de servicios, etc.).
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Abastecimiento de agua.
    - Comprende en su caso, los embalses para abastecimiento, las estaciones depuradoras, depósitos de almacenamiento, la red de distribución del abastecimiento urbano además de los correspondientes usos complementarios vinculados pertenecientes al ciclo del agua.
  - b) Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales:
    - Comprende en su caso, las estaciones de tratamiento y depuración, las redes de saneamiento y recogida de pluviales, estaciones de bombeo, aliviaderos, etc., así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
  - c) Suministro eléctrico:
    - Comprende en su caso, los centros de producción, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes en alta y baja, el alumbrado público así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
  - d) Telecomunicaciones.
    - Comprende en su caso, las centrales telefónicas, las antenas, las redes, así como los correspondientes usos complementarios vinculados
  - e) Abastecimiento y suministro de hidrocarburos y otros:
    - Comprende en su caso, los oleoductos, gaseoductos, redes de distribución de gas ciudad así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
  - f) Tratamiento y gestión de residuos.
    - Comprende en su caso, las instalaciones de recogida, tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos, incineradoras, plantas de compostaje, vertederos y similares así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
  - g) Otros:
    - Se incluyen en este apartado todos aquellos usos y actividades no especificados anteriormente y que son de diversa naturaleza como por ejemplo postes y/o carteles publicitarios, actividades y construcciones

vinculadas a la defensa, infraestructuras hidráulicas (embalses y presas para riego, balsas de agua, canales, acequias y resto de infraestructuras de riego).

3. Determinaciones básicas para el uso servicios urbanos e infraestructuras:
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público. Por ello, las estructuras, corredores, elementos, etc., así como el propio terreno por donde transcurren las citadas infraestructuras y servicios serán de titularidad pública obligada en los suelos urbanos y urbanizables. En el suelo no urbanizable serán preferentemente de titularidad pública.
  - b) En los suelos urbanos y urbanizables las redes de infraestructuras y servicios urbanos se consideran básicas y compatibles en todos los ámbitos.
  - c) En el caso del suelo no urbanizable, se aplicará el régimen previsto en las subcategorías de suelo.
  - d) Con carácter general, las redes de infraestructuras se dispondrán soterradas.
  - e) Régimen de edificación y uso
    - Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.
4. Determinaciones para el caso de las infraestructuras de telecomunicaciones:
  - a) Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
  - b) En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.
  - c) Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.
  - d) Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.
  - e) Para la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no se exigirá la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad.
  - f) Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, se presentará un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones y deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Una vez aprobado, el despliegue y ejecución de las infraestructuras indicadas en el menciona Plan, no precisará otorgar licencias ni permisos municipales.
    - En el Plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.
    - Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará

al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas en la legislación vigente.

- El plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas se entenderá aprobado si, transcurridos dos meses desde su presentación, la administración pública competente no ha dictado resolución expresa.

5. Afección de las líneas de transporte de energía eléctrica.

- a) Por el Municipio transcurre la línea área de transporte de energía eléctrica a 400KV, Bracina -Gueñes.
- b) Cualquier afección sobre esta línea deberá respetar y cumplir lo establecido en el Real Decreto 195/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- c) De cara a su protección, se establece una franja de reserva de 30 metros a cada lado del eje de la línea medido a partir de esta. En el caso de que se sospeche que una actuación pueda afectar a la franja de reserva establecida, se deberá solicitar a Red Eléctrica de España, la delimitación exacta de esta franja, aportándose información suficiente (escita y gráfica), para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.
- d) En esta franja de protección, se prohíbe la plantación de árboles, construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección (artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000).

## CAPITULO III DEFINICIÓN DE PARÁMETROS Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN

### SECCION 1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA

#### Artículo 29. Parcela (P)

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos precisos para ser reconocida e inscrita como finca independiente.
2. Las parcelas deberán estar exentas de todo tipo de contaminación que altere las condiciones naturales del suelo o en todo caso haber sufrido un proceso de descontaminación tal que garantice los futuros usos que quieran asignárseles
3. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan los parámetros y condiciones mínimas establecidas en el Plan General.

#### Artículo 30. Solar (E)

1. En cuanto a la condición de solar adquisición y pérdida de tal condición, se remite a lo establecido en la legislación vigente.

#### Artículo 31. Frentes mínimos o máximos de parcela (P)

1. Corresponde a la dimensión longitudinal de la alineación de la finca que coincide con el frente a dominio público.

#### Artículo 32. Linderos (P)

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
  - a) Se denomina lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente.
    - Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.
  - b) Es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal.
  - c) Linderos laterales los restantes.

#### Artículo 33. Parcela mínima edificable (P)

1. Corresponde con la superficie mínima que una parcela puede tener para ser edificable de acuerdo con los parámetros establecidos por el Plan General.
2. Las parcelas menores que la establecida como parcela mínima no podrán ser edificadas salvo las excepciones establecidas en la normativa.



**Artículo 34. Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones (P)**

1. Indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General.
2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

**Artículo 35. Agregaciones y segregaciones (P)**

1. La segregación o agregación de fincas en que ya existiera edificación deberá siempre justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en este Plan en las parcelas resultantes.
2. En ningún caso podrán realizarse segregaciones que den como resultado parcelas que no cumplen con el parámetro de ocupación máxima o edificabilidad.

**SECCION 2 CONDICIONES QUE RELACIONAN LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA****Artículo 36. Alineaciones (P)**

1. Alineación oficial:
  - a) Es el parámetro que delimita el dominio público del privado.
2. Alineación constructiva:
  - a) Es el parámetro que delimita la disposición y posición de la edificación y/o construcciones. El Plan puede establecer este parámetro de acuerdo a lo siguiente:
    - Alineación constructiva obligatoria: Determina la posición exacta de la edificación y/o construcción.
    - Alineación constructiva máxima: Delimita el territorio susceptible de edificarse quedando abierta su concreción final al proyecto.
  - b) Para ambos tipos de alineaciones puede señalarse el carácter exterior o interior de la alineación.
3. Las alineaciones establecidas por el Plan General en suelo urbano consolidado con frente a carreteras de competencia Foral son propuestas no vinculantes que exigen el informe favorable del organismo regulador.

**Artículo 37. Definición de las referencias altimétricas del terreno (P)**

1. Son los parámetros que determinan la proyección vertical del arranque del edificio y la medición de su altura. El Plan General emplea las siguientes referencias:
  - a) Rasante: se entenderá por rasante el parámetro que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
    - Con carácter general las rasantes serán las actuales sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación.
    - La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan con la rasante de esta misma vía salvo indicación en contrario.
  - b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

- c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### **Artículo 38. Densidad residencial**

1. La densidad residencial es el parámetro que relaciona el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo.

### **Artículo 39. Número de viviendas (P)**

1. El número de viviendas es el parámetro que establece la cuantificación de viviendas a disponer o ejecutar en un ámbito.
2. En el caso de que la rehabilitación de la edificación residencial existente de cómo resultado un aumento del número de viviendas respecto de la situación anterior, esto no comportará nuevos deberes de entrega de suelo destinado a dotaciones y servicios ni rescate de plusvalías urbanísticas, siempre y cuando no se planteen incrementos de la edificabilidad urbanística que supongan un incremento de la edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada, supuesto que se considerará como actuación de dotación, salvo las excepciones que se establezcan en esta normativa.

### **Artículo 40. Ocupación máxima (P)**

1. Es el parámetro que determina la superficie máxima de suelo susceptible de ser ocupada por la edificación con respecto a un ámbito o parcela.
2. Este parámetro se delimita por cualquiera de los siguientes medios:
  - a) Determinación directa:
    - Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie del ámbito o parcela edificable.
      - Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, alineaciones, etc., se concluyese una ocupación menor, será esta última la ocupación máxima establecida por el Plan.
    - Establecida expresamente en los planos de ordenación.
  - b) Determinación indirecta:
    - Definida como resultado de la aplicación de los parámetros como las alineaciones, separación a linderos, retranqueos, fondo edificable y otros.
3. El Plan podrá establecer el parámetro de ocupación máxima diferenciado para el caso de bajo rasante y sobre rasante.
4. Al efecto de cuantificar la ocupación máxima se tendrán en cuenta todas las edificaciones existentes en el ámbito o parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

### **Artículo 41. Superficie ocupada (P)**

1. Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno. Podrá establecerse:
  - a) A partir de la determinación de una superficie concreta en m<sup>2</sup>.
  - b) A partir de la determinación del porcentaje máximo del ámbito o parcela de referencia.

2. Podrá excluirse de este computo la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que estén abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

## Artículo 42. Edificabilidad

1. Es el parámetro que determina la volumetría de la edificación. De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 2/2006 la edificabilidad puede expresarse de acuerdo a los siguientes parámetros:
  - a) Edificabilidad física:
    - Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.
    - La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente.
  - b) Edificabilidad urbanística:
    - Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.
  - c) Edificabilidad ponderada
    - Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.
  - d) Edificabilidad media:
    - Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley 2/2006.
2. En la consideración superficial de un ámbito territorial determinado, sobre el que se

deba aplicar un coeficiente de edificabilidad, se podrá reconocer la superficie derivada de una ocupación previa de parcela la misma parcela o similar, incluida en dicho ámbito, previa justificación documental.

### **Artículo 43. Cómputo de la edificabilidad (E)**

1. A los efectos de su cómputo, se estará a lo determinado en las siguientes reglas:
  - a) Criterio general:
    - Se computarán la totalidad de las superficies de forjados o de techos construidas incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.
  - b) Criterio particular:
    - Sótano y/o semisótano. No se computa.
    - Planta Baja. Computa el 100% de su superficie.
    - Entreplantas. Computa el 100% de su superficie.
    - Plantas Pisos. Computa el 100% de su superficie.
    - Ático. Computa el 100% de su superficie.
    - Bajo cubierta o entrecubierta. Computa el 50% de su superficie.
    - Los anejos complementarios sobre rasante que tengan suelo y techo (incluidos los porches, pérgolas, casetas, y otros cuerpos edificatorios):
      - No computarán en el caso de que no tengan ningún lado cerrado.
      - Computarán al 50% en el caso de cerrar como máximo dos lados.
      - Computarán al 100% en el caso de cerrar más de dos lados.
  - c) Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.), computarán en el 50% de su superficie. Los cerrados al 100%.
2. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 y 4 y Disposición final sexta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, si por motivo de realizar obras de rehabilitación para la mejora de la envolvente, centralización de instalaciones o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente se produce un aumento de la edificabilidad por aplicación de las reglas de cómputo establecidas en este artículo, no se interpretará como una variación de los parámetros urbanísticos de la edificación y/o ordenación urbanística existente, ni se considerará que se está incumpliendo los parámetros de edificabilidad establecidos por este Plan General. Tampoco serán considerados como supuestos de incremento de edificabilidad a los efectos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, ni del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
3. No obstante, se considerarán como actuaciones de dotación los casos en que se plantee una variación de la edificabilidad urbanística que dé como resultado el incremento de la edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada, salvo en los supuestos establecidos en el párrafo anterior.

### **Artículo 44. Coeficientes de homogeneización (E)**

1. Son los parámetros de equivalencia que expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso defino como característico.

### **Artículo 45. Espacio libre de parcela (P)**

1. Es el terreno resultante en la parcela no ocupado por la edificación.

**Artículo 46. Referencias de la edificación (P)**

1. Cerramiento o vallado:
  - a) Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
2. Plano de fachada:
  - a) Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.
3. Línea de edificación:
  - a) Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
    - Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que de frente.
4. Medianería, medianera o fachada medianera:
  - a) Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

**Artículo 47. Separación a linderos (P)**

1. Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al primero.
2. Con carácter general y sin perjuicio de lo que de forma particular se establezca en las diferentes tipologías de calificación pormenorizada, la separación mínima a linderos de fincas privadas, será como mínimo de 3 metros.
3. En aquellos casos en que resulten distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es este, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

**Artículo 48. Retranqueo (P)**

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación.
  - a) Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo o máximo.
  - b) En el caso de posibilidad de distintos valores, el retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
  - c) Podrá establecer retranqueos diferentes para el caso de bajo rasante y sobre rasante.
    - Con carácter general y salvo determinación expresa, en el caso de bajo rasante, el retranqueo podrá rebasar la alineación establecida hasta el límite de los linderos de la parcela salvando siempre las distancias de seguridad por construcciones colindantes, cimentaciones y otros.

**Artículo 49. Separación entre edificios (P)**

1. Es la distancia que separa sus planos de fachadas.
2. Cuando se establezca se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

**Artículo 50. Fondo edificable (P)**

1. Es el parámetro que establece la posición en la que debe situarse la fachada posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación constructiva principal.

**SECCION 3 PARÁMETROS DE DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO****Artículo 51. Superficie útil (P)**

1. Es el parámetro que delimita la superficie interior del perímetro marcado por los muros, tabiques, elementos de cerramiento, estructurales o de división. Se expresa en m<sup>2</sup>u.

**Artículo 52. Superficie construida (E)**

1. Es el parámetro que determina la superficie a construir en un edificio y/o construcción. En su cómputo se incluyen los elementos constructivos del edificio. Se expresa en m<sup>2</sup>c o m<sup>2</sup>t

**Artículo 53. Longitud máxima de la edificación (P)**

1. Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta o la construcción presente quiebros o retranqueos.

**Artículo 54. Altura máxima de la edificación (P)**

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medida desde la cota de origen hasta la cornisa o el alero, y en función de ellos será:
  - a) Altura de cornisa:
    - Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con independencia de que ese forjado sea horizontal o inclinado
  - b) Altura de alero:
    - Es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.
2. El Plan podrá establecer este parámetro como:
  - a) Altura máxima
  - b) Altura mínima
  - c) Altura fija u obligatoria.
3. La altura de la edificación se medirá de acuerdo a lo siguiente:
  - a) Desde el punto medio de cada fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la misma sea inferior a 1,50 metros.
  - b) En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

4. El canto máximo del forjado de cubierta con el que se realiza el vuelo de la misma, será de 20 cm para el elemento estructural. En el caso de realizar la estructura con hormigón, el vuelo del alero de la cubierta se realizará con losa armada, no pudiendo realizar el vuelo con el forjado tradicional de hormigón armado.

#### **Artículo 55. Altura máxima de coronación (P)**

1. Es el parámetro resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:
  - a) En caso de cubiertas planas, la correspondiente a la altura del peto de protección.
  - b) En caso de cubiertas inclinadas, la correspondiente a la cumbrera exterior más alta de la cubierta medidas desde el plano superior del último forjado.

#### **Artículo 56. Plantas de los edificios (P)**

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. A los efectos de su regulación se diferencian las siguientes:
  - a) Sótano y/o semisótanos (S):
    - Se entiende por planta sótano o semisótano aquella en que su superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.
    - Los sótanos y/o semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1,20 m.) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.
      - Excepcionalmente y de forma justificada dicha distancia podrá alcanzar los 2 metros en un desarrollo de la envolvente del sótano como máximo del 10%.
  - b) Planta Baja (PB):
    - Se entiende por planta baja la ubicada sobre rasante del espacio público urbanizado, y en el caso de sótano y/o semisótano la contigua superior. La cara superior del forjado de suelo podrá ubicarse a una distancia menor o igual de un metro (1,20 m.) respecto de la rasante de la acera o terreno.
      - Excepcionalmente y de forma justificada la planta baja podrá situarse parcialmente bajo rasante hasta una longitud máxima equivalente al 30% de la fachada.
  - c) Entreplantas:
    - Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Si lo rebasa el porcentaje establecido se considerará como planta piso.
    - Deberán cumplir las siguientes condiciones:
      - El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco.
      - Las uso industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.
    - Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.
  - d) Plantas Pisos (1, 2, 3, etc.):

- Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja o entreplanta en su caso.
- e) Ático (A):
  - Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
- f) Bajo cubierta o entrecubierta (BC):
  - Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

#### **Artículo 57. Número de plantas (P)**

1. Es el parámetro que delimita la altura del edificio a partir de la determinación de sus plantas de acuerdo a las referencias especificadas en el punto anterior.
2. La normativa podrá precisar éste parámetros de acuerdo a los siguientes conceptos:
  - a) Número de plantas obligatorias: indica el número de plantas que obligatoriamente deben edificarse.
  - b) Número de plantas mínimas ejecutables: indica el número de plantas mínimo que necesariamente deben edificarse no pudiendo proyectarse una altura menor.

#### **Artículo 58. Pendiente de cubierta (P)**

1. Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

#### **Artículo 59. Perfil de cubierta (P)**

1. Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

#### **Artículo 60. Altura libre de las plantas de los edificios (O)**

1. Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa u ordenanza particular o en el propio Código Técnico de la Edificación, se establecen las siguientes alturas libres para las diferentes plantas de los edificios:
  - a) Sótano:
    - La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
  - b) Semisótano:
    - La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
  - c) Planta Baja:
    - La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - d) Entreplantas
    - La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - e) Planta Pisos



- La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
- f) Ático:
  - La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros en el menos el 50% de la superficie total de la planta ático.
- g) Bajo cubierta o entrecubierta:
  - En las zonas comunes la altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
  - En las zonas privativas, la altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros en el menos el 50% de la superficie total.

**Artículo 61. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación (O)**

1. Sin perjuicio de lo regulado para cada tipología en la calificación pormenorizada u ordenanzas aplicable se establece lo siguiente:
  - a) Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán el plano delimitado por la altura máxima de cornisa y la pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta.
  - b) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determine el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial de aplicación.
  - c) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta y que en ningún caso podrán sobresalir más de 25 cm del plano de cubierta de la edificación.
  - d) Antepechos ornamentales con una altura máxima de 1,00 metros.



## **TITULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**



# CAPITULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

## SECCION 1 DELIMITACIÓN Y CLASES

### Artículo 62. Clasificación y categorización del suelo

1. En el término municipal se diferencian las clases y categorías de suelo siguientes:
  - a) Suelo Urbano
    - Consolidado
    - No consolidado
  - b) Suelo Urbanizable
    - Sectorizado
    - No sectorizado
  - c) Suelo No Urbanizable
2. Su delimitación se indica en los planos correspondientes.
3. La definitiva concreción gráfica de las diferentes clases de suelo y sus categorías puede estar supeditada a pequeñas rectificaciones cuando se acredite el cumplimiento de los criterios legalmente establecidos. Estos ajustes no implicarán la modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada.

## SECCION 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 63. Determinaciones generales

1. El régimen de derechos y obligaciones vinculado a la clasificación del suelo es el establecido en la legislación urbanística vigente.
2. En desarrollo del citado marco legislativo se consideran parte de esos deberes:
  - a) Los que resulten de las determinaciones establecidas en el planeamiento general.
  - b) Los que resulten de las determinaciones establecidas en el planeamiento de desarrollo.
  - c) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de equidistribución o expropiación.
  - d) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de ejecución.
3. En especial forman parte de los deberes citados:
  - a) La obtención y abono de las obras de ejecución de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales siempre que se derive de

las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y así este previsto en la legislación vigente. Esta obligación puede extenderse incluso a terrenos clasificados como no urbanizables si así lo establece el Plan General.

- b) La obtención de los terrenos y la ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales.
- c) La observancia y cumplimiento de las determinaciones establecidas en las materias sectoriales a la ordenación urbanística o derivados de la legislación y planeamiento afectante, en especial, no solo la ejecución de las medidas compensatorias indicadas cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanísticas de los terrenos en los que deba ejecutarse, sino también, en su caso, el abono de los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de las mencionadas medidas.

#### **Artículo 64. Suelo urbano consolidado**

1. Se clasifican como suelos urbanos consolidados aquellos que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 2/2006. Se delimitan en los planos de ordenación correspondientes.
2. El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:
  - a) Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.
  - b) Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
  - c) Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas en su caso.
3. Esos deberes serán determinados y cumplimentados previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta.

#### **Artículo 65. Suelo urbano no consolidado**

1. Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo. Se delimitan en los planos de ordenación correspondientes.
2. Dentro de esta categoría de suelo se señalan dos situaciones:
  - a) Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante.
  - b) Suelo urbano no consolidado por insuficiencia, renovación o reforma de la edificación y urbanización.
3. El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado edificabilidad es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezcan, en su caso, las disposiciones legales que se promuevan en su desarrollo se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

- a) La cesión del porcentaje de edificabilidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
  - b) Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales y/o locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito sea posible. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.
  - c) Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:
    - Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban ser promovidas en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.
    - En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos específicos anteriores:
      - Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante.
      - En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyectos, abono de, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.
  - d) Cumplimentación de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.
  - e) Los restantes establecidos en la legislación vigente.
4. En el supuesto de que deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo. En caso contrario, serán cumplidos simultánea y/o complementariamente al correspondiente proyecto de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de la correspondiente licencia municipal a su materialización y formalización.
5. Facultades en el suelo urbano no consolidado:
- a) En tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

## **Artículo 66. Suelo urbanizable**

### **1. Definición y régimen:**

- a) El suelo urbanizable comprende los terrenos para los que se propone la redacción de planes parciales o planes de sectorización condicionados exclusivamente por la delimitación del correspondiente sector o ámbito y las determinaciones anexas al mismo contenidas en el presente Plan. Su delimitación se indican en los planos de ordenación.

2. Derecho transitorio de los suelos urbanizables:
  - a) No podrán materializarse la edificabilidad atribuida por el Plan General hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales o Planes de Sectorización correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones correspondientes y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas.
  - b) Hasta que se produzcan las circunstancias anteriores no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos en la legislación vigente.
  - c) Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la aprobación del correspondiente Plan de desarrollo.
3. Facultades en el suelo urbanizable:
  - a) En el suelo urbanizable sectorizado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
  - b) En el suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos autorizables en el suelo no urbanizable.

## **Artículo 67. Suelo no urbanizable**

1. Definición y régimen
  - a) 1. Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos.
  - b) Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:
    - Destinarlo a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.
    - Solicitar autorización para realizar los usos y actividades previstos en la legislación del suelo vigente, sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable.



## CAPITULO II CALIFICACIÓN GLOBAL

### SECCION 1 DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS

#### Artículo 68. Zonificación y definición de Usos Globales

1. La calificación global se desarrolla a través de la división de la totalidad del territorio municipal en zonas. Se delimitan las siguientes:
  - a) Zonas de uso global Residencial.
  - b) Zonas de uso global Actividades Económicas.
  - c) Zonas de uso global Dotacional.
  - d) Zonas Rurales:

#### Artículo 69. Régimen de determinación formal de la calificación global

1. El régimen de calificación global es el definido, con esa naturaleza, en este Plan General.
2. Ajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado:
  - a) Los ámbitos de calificación global y en especial los delimitados en suelo urbano y urbanizable podrán ser ajustados mínimamente con un margen de aumento o disminución de su superficie no mayor al 5%. El Ayuntamiento deberá emitir informe favorable a estas modificaciones.
  - b) En todo caso, la superficie de los sistemas generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

### SECCION 2 ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

#### Artículo 70. Delimitación

1. Se establecen las siguientes subzonas con uso global residencial:
  - a) Subzona A. Conformado por los núcleos de Bóveda, Villanueva de Valdegovia y Espejo.
  - b) Subzona B. Conformado por el resto de núcleos.
2. El plano de calificación global establece su delimitación.

#### Artículo 71. Régimen derivado de la calificación global

1. El régimen de compatibilidad estructural de las zonas de uso global residencial y como consecuencia de ello de las áreas en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable se establece en la tabla siguiente:

RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL DE LA SUBZONA A (RESIDENCIAL)			
PARÁMETRO	DETERMINACIONES		
Delimitación	El plano correspondiente indica su delimitación concreta.		
Régimen jurídico público o privado	Con carácter general, el régimen jurídico es privado. Con carácter particular las alineaciones oficiales delimitan los suelos con régimen de uso y dominio público del uso privado. Este régimen se extiende al vuelo y al subsuelo de acuerdo siempre con las condiciones volumétricas y formales que se establezcan.		
Régimen de edificación	El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada. En todo caso, los tipos edificatorios se adaptarán a las determinaciones de la normativa pormenorizada del Plan General.		
Régimen de uso	Uso global	Residencial	
	Usos principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito.	
	Usos asimilados	Alojamiento Comunitario distinto de hostelería.	
	Usos compatibles:	Industria manufacturera en categoría 1 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 31, 32 y 43.
		Comercial en categoría 1 y 2 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 452, 454, 461, 464, 465, 466 y 469
		Comercial en categoría 1, 2 y 3 siempre y cuando no generen MPI	47
		Transporte y almacenamiento en categoría 1 y 2 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 52 y 53.
		Hostelería, restauración y ocio en categoría 1, 2 y 3 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 55, 56, 89
		Oficinas y locales de servicios en categoría 1, 2 y 3 siempre y cuando no generen MPI	
	Usos complementarios	Equipamiento público y privado Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.	
Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.		
Porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30% de la edificabilidad urbanística total en la zona Los usos dotacionales públicos o privados no computan en el porcentaje máximo indicado. La normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos dentro e los ámbitos pormenorizados.		

RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL DE LA SUBZONA B (RESIDENCIAL)			
PARÁMETRO	DETERMINACIONES		
Delimitación	El plano correspondiente indica su delimitación concreta.		
Régimen jurídico público o privado	Con carácter general, el régimen jurídico es privado. Con carácter particular las alineaciones oficiales delimitan los suelos con régimen de uso y dominio público del uso privado. Este régimen se extiende al vuelo y al subsuelo de acuerdo siempre con las condiciones volumétricas y formales que se establezcan.		
Régimen de edificación	El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada. En todo caso, los tipos edificatorios se adaptarán a las determinaciones de la normativa pormenorizada del Plan General.		
Régimen de uso	Uso global	Residencial	
	Usos principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito.	
	Usos asimilados	Alojamiento Comunitario distinto del hostelería	
	Usos compatibles:	Industria manufacturera en categoría 1 y 2 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 24, 31, 32 y 43.
		Comercial en categoría 1, 2 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 452, 454, 461, 464, 465, 466 y 469.
		Comercial en categoría 1 y 2 siempre y cuando no generen MPI	47
		Transporte y almacenamiento en categoría 1 y 2 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 52 y 53.
		Hostelería, restauración y ocio en categoría 1, 2 siempre y cuando no generen MPI	Códigos permitidos: 55, 56, 89
		Oficinas y locales de servicios en categoría 1, 2 siempre y cuando no generen MPI	
	Usos complementarios	Explotaciones no profesionales ganaderas	
Equipamiento público y privado Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.			
Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.		
Porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30% de la edificabilidad urbanística total en la zona Los usos dotacionales públicos o privados no computan en el porcentaje máximo indicado. La normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos dentro e los ámbitos pormenorizados.		

2. En relación a las explotaciones no profesionales ganaderas, la capacidad máxima de estas explotaciones pecuarias no deberá superar la que para este tipo de actividades, en cada caso, establezca la legislación sectorial vigente para la especie animal o las siguientes cantidades cuando no exista normativa que lo regule:
- Equino: máximo un animal.
  - Aves para la producción de carne, hasta una producción de 210 kg de peso vivo al año.
  - Porcino: hasta dos cerdos de cebo.
  - Conejos: hasta dos hembras reproductoras.
  - Vacuno: un animal.
  - Ovino y caprino: hasta cuatro animales reproductores.

- Aves para producción de huevos: hasta diez animales.
- Perros: hasta dos animales adultos.

## SECCION 3 ZONAS DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### Artículo 72. Delimitación

1. Se establecen las siguientes subzonas con uso global industrial:
  - a) Subzona industrial.
2. El plano de calificación global establece su delimitación.

### Artículo 73. Régimen derivado de la calificación global

1. El régimen de compatibilidad estructural de las zonas de uso global actividades económicas se establece en la tabla siguiente:

RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL DE LA SUBZONA INDUSTRIAL (ACTIVIDAD ECONÓMICA)													
PARÁMETRO	DETERMINACIONES												
Delimitación	El plano correspondiente indica su delimitación concreta.												
Régimen jurídico público o privado	Con carácter general, el régimen jurídico es privado. Con carácter particular las alineaciones oficiales delimitan los suelos con régimen de uso y dominio público del uso privado. Este régimen se extiende al vuelo y al subsuelo de acuerdo siempre con las condiciones volumétricas y formales que se establezcan.												
Régimen de edificación	El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada. La altura de la edificación en estas zonas no podrá exceder de 11 metros. Motivadamente podrán plantearse construcciones y/o instalaciones que superen esta altura por necesidades funcionales de la actividad que en todo caso deberá ser tratado como una excepción susceptible de autorización.												
Régimen de uso	<table border="1"> <tr> <td>Uso global</td> <td>Industrial</td> </tr> <tr> <td>Usos principal</td> <td>Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito.</td> </tr> <tr> <td>Usos asimilados</td> <td>Comercial Transporte y almacenamiento.</td> </tr> <tr> <td>Usos compatibles:</td> <td>Hostelería, restauración y ocio      Códigos permitidos: 55 y 56. Oficinas y locales de servicios</td> </tr> <tr> <td>Usos complementarios</td> <td>Equipamiento público y privado. Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.</td> </tr> <tr> <td>Usos prohibidos:</td> <td>Los no incluidos en las modalidades anteriores.</td> </tr> </table>	Uso global	Industrial	Usos principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito.	Usos asimilados	Comercial Transporte y almacenamiento.	Usos compatibles:	Hostelería, restauración y ocio      Códigos permitidos: 55 y 56. Oficinas y locales de servicios	Usos complementarios	Equipamiento público y privado. Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.	Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.
Uso global	Industrial												
Usos principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito.												
Usos asimilados	Comercial Transporte y almacenamiento.												
Usos compatibles:	Hostelería, restauración y ocio      Códigos permitidos: 55 y 56. Oficinas y locales de servicios												
Usos complementarios	Equipamiento público y privado. Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.												
Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.												
Porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	40% de la edificabilidad urbanística total de cada zona. Los usos dotacionales públicos o privados no computan en el porcentaje máximo indicado. Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos en ámbitos concretos.												

## SECCION 4 ZONAS DE USO GLOBAL DOTACIONAL

### Artículo 74. Sistema General de Equipamiento Comunitario

1. Definición y criterios de inclusión:
  - a) Se califican como sistema general de equipamiento comunitario aquellas dotaciones públicas de esta naturaleza de ámbito general urbano o municipal teniendo en cuenta no solo los aspectos funcionales y de servicio global a la población, sino también el hecho de que se constituyan en hitos urbanos o territoriales imprescindibles para la lectura de la estructura urbana.
  - b) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.
2. Régimen jurídico público o privado.
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público o privado en atención a la naturaleza del propio equipamiento y su titularidad.
  - b) Con carácter particular las alineaciones oficiales delimitan los suelos con régimen de uso y dominio público del uso privado. Este régimen se extiende al vuelo y al subsuelo de acuerdo siempre con las condiciones volumétricas y formales que se establezcan.
3. Régimen de uso y edificación:
  - a) Las condiciones de uso y edificación serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso equipamiento) de este documento de normativa teniendo en cuenta las siguientes precisiones:
    - En cuanto a las condiciones de edificación, para el caso de los sistemas generales, no se establecen parámetros específicos, quedando libre y en función de las necesidades y condiciones del servicio que se pretende dotar. Únicamente se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones.
      - La altura de la edificación que no podrá superar los 11 metros en ámbitos de donde la altura mayoritaria del tejido edificado inmediato sea B+2 y de 8 en el caso de que sea B+1.
    - En el caso de edificios de equipamiento catalogado, tendrán prelación las determinaciones de protección del patrimonio frente a cualquier otra.
  - b) En cualquier caso, los sistemas generales de equipamiento habrán de cumplir las normas y directrices sectoriales que les sean de aplicación.

### Artículo 75. Sistema general de espacio libre

1. Definición y criterios de inclusión:
  - a) Se califican como sistema general de espacio libre las zonas verdes de uso y dominio público de gran tamaño y que tienen un papel estructurante en el ámbito urbano o territorial.
  - b) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.
2. Régimen jurídico público o privado
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
3. Régimen de uso:
  - a) Las condiciones de uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso espacio libre) de este documento de normativa.

## Artículo 76. Sistema general de comunicaciones

1. Definición y criterios de inclusión:
  - a) Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de transporte que conforman la red de sistema general del territorio.
  - b) Concretamente son calificados como sistema general de comunicaciones las siguientes vías:
    - Red Comarcal:
      - A-2622
      - A-2625
      - A-2122
    - Red Local:
      - A-3318
      - A-3320
    - Red Vecinal:
      - A-4319
      - A-4326
      - A-4327
      - A-4328
      - A-4329
      - A-4330
      - A-4331
      - A-4332
      - A-4333
      - A-4334
      - A-4335
      - A-4337
      - A-4338
    - Red de caminos e itinerarios
      - Rutas peatonales:
        - GR-1
        - GR-292
      - Rutas ciclables:
        - BTT Euskadi.
2. Régimen jurídico público o privado:
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
3. Régimen de uso:
  - a) Las condiciones de uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso comunicaciones) de este documento de normativa.
4. Son condicionantes derivados del sistema de comunicaciones las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación establecidas por la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y lo señalado al respecto en la Norma Foral 11/2008, de 16 de junio, aprobación definitiva del Plan Integral de Carreteras de Álava para el período 2004-2015. La delimitación de estas afecciones es diferente en función de la clase de suelo y tipología viaria.
  - a) La línea de edificación se medirá desde la arista exterior de la calzada.
  - b) En el suelo no urbanizable:

- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
    - La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.
    - El resto de zonas se definen en los esquemas adjuntos.
  - c) En el suelo urbano consolidado:
    - En los casos de suelo urbano consolidado por la edificación, la línea de edificación es establecida por este Plan General a partir del señalamiento de las alienaciones oficiales y constructivas.
  - d) En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:
    - Se indican en los esquemas adjuntos:
      - SUNC: suelo urbano no consolidado.
      - SZBLE: suelo urbanizable
5. Red vecinal
- a) En el suelo urbano de la red vecinal, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno 3 metros a cada lado de la vía medidas en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
  - b) Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

## **Artículo 77. Sistema general de de servicios urbanos e infraestructuras**

1. Definición y criterios de inclusión:
  - a) Comprende los ámbitos y redes destinados a albergar las instalaciones de la red de servicios urbanos e infraestructuras considerados como sistemas generales.
  - b) Concretamente son calificados como sistema general las siguientes infraestructuras y servicios:
    - Abastecimiento de agua:
      - Depósitos y depuradora general de abastecimiento de agua del Municipio.
      - Red de alta de abastecimiento de agua.
    - Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales:
      - EDAR.
    - Suministro eléctrico.
      - Red de energía en alta.
2. Régimen jurídico público o privado
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público o privado en su caso. Por ello, las estructuras, corredores, elementos, etc., así como el propio terreno por donde transcurren las citadas infraestructuras serán de titularidad pública obligada en los suelos urbanos y urbanizables. En el suelo no urbanizable serán preferentemente de titularidad pública.



3. Régimen de edificación y uso:
  - a) Las condiciones de uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso servicios urbanos e infraestructuras) de este documento de normativa.

## SECCION 5 ZONAS RURALES

### Artículo 78. Delimitación

1. Se diferencian las siguientes zonas:
  - a) Z0. Valor ambiental:
    - Vocación/destino principal para usos y/o actividades rurales compatibles con la protección ambiental del suelo, la vegetación y la fauna.
  - b) Z1. Valor ambiental / explotación natural del suelo:
    - Vocación/destino para usos y/o actividades rurales de explotación natural del suelo a partir de presupuestos de protección ambiental del suelo, la vegetación y la fauna.
  - c) Z2. Explotación natural del suelo:
    - Vocación/destino principal para usos y/o actividades rurales de explotación natural del suelo.
  - d) Z3. Riberas de los cauces fluviales, ríos y arroyos:
    - Vocación/destino para usos y/o actividades rurales de protección ambiental y explotación natural del suelo compatibles con la protección de los cursos fluviales y sus zonas de riesgo, especialmente la inundabilidad.
2. La delimitación de cada zona rural se establece y determina en los planos de ordenación de la calificación global con la excepción de la zona Z4 que coincide con la categoría de suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales, grafiándose en el plano correspondiente.

### Artículo 79. Régimen derivado de la calificación global

1. Régimen jurídico público o privado:
  - a) Tienen la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico del ámbito y por otro, su titularidad.
2. Régimen de la edificación actual:
  - a) Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General ubicadas en las zonas rurales sin perjuicio de lo determinado con carácter particular en este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con la legislación vigente y el régimen urbanístico establecido en su momento por el planeamiento anterior, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad de acuerdo a Ley, con las excepciones siguientes:
    - Los edificios, construcciones, instalaciones y usos vinculados expresamente por este Plan General al régimen de fuera de ordenación.
    - Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes no permitidos

por el Plan General o la legislación vigente o que se encuentran en situación de disconforme con el planeamiento urbanístico de acuerdo con lo prescrito el artículo 101 de la Ley 2/2006 y lo establecido en esta Normativa. En el caso de sustitución de la edificación residencial actual o nueva edificación destinada a este uso, será de aplicación y deberá darse cumplimiento al artículo 31 de la Ley 2/2006.

- b) Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos permitidos que sean implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los planes de ordenación territorial, en el Plan General y en el planeamiento de desarrollo.
3. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
- a) Se establece en el capítulo que desarrolla la ordenación del suelo no urbanizable.
  - b) En todo caso, la implantación de los usos del suelo y/o actividades en las zonas rurales tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:
    - Los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración no actuar como barreras infranqueables para la fauna y flora y deberán poner las medidas necesarias para evitar la pérdida de conexión del territorio.
    - Se evitarán los usos que modifiquen la vegetación, la orografía y las condiciones del suelo. No obstante, se permite la tala de especies invasivas.
    - La autorización de usos y/o actividades será siempre coherente y compatible con la conservación y mejora de las condiciones naturales actuales.
    - Se evitarán movimientos de tierra preservando barrancos, espueñas, caminos antiguos históricos, zonas deprimidas con riesgo de convertirse en nuevas zonas húmedas.
    - Se evitará la homogeneidad del paisaje, manteniendo mojones y landas en los bordes de las parcelas, arroyos, etc.

## CAPITULO III ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCION 1 CATEGORÍA. ESPECIAL PROTECCIÓN

#### Artículo 80. Subcategoría. Espacios Naturales Protegidos Declarados. (EP-ENP)

1. Delimitación:

- a) La delimitación de los espacios afectados por esta subcategoría de suelo se indican en los planos de ordenación correspondientes.

2. Régimen y normativa vinculante:

- a) **Árbol singular: Encina Juradera de Angosto.** Declarada por Decreto 23/1997, de 11 de febrero, por el que se realiza una segunda declaración de árboles singulares en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Son de aplicación las normas que sobre gestión, régimen de protección, zona periférica de protección, servidumbres e indemnizaciones se establecen en el Decreto 265/1995, de 16 de mayo por el que se declaran Árboles Singulares en la Comunidad Autónoma del País Vasco, sus modificaciones o la legislación que la sustituya.
- b) **Parque Natural de Valderejo.** Fue declarado como tal por el Decreto 4/1992, de 14 de enero, previa aprobación del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de dicha ámbito, por Decreto 3/1992, de 14 de enero. De igual forma, forma parte del Catálogo de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV (Gobierno Vasco, 1.996), que ha constituido la base para la realización del Anexo 3 de las DOT sobre "*listado abierto de espacios de interés naturalístico*".
- La gestión del Parque Natural se regula según el Decreto 146/2002, de 18 de junio, por el que se aprueba la parte normativa del II Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Valderejo, sus modificaciones o la legislación que la sustituya.
- c) **Charcas de Valderejo (GA16)** incluidas en el Parque Natural de Valderejo. Humedales del grupo I recogidos en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV. Son los siguientes:

GA16_01	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_02	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_03	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_04	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_05	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_06	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_07	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_08	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_09	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_10	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_11	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_12	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_13	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_14	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_15	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo

GA16_16	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_17	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_18	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo
GA16_19	Valderejoko putzuak / Charcas de Valderejo

- Son de aplicación las normas que sobre gestión y régimen de protección establece el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Valderejo (Decreto 3/1992, de 14 de enero) y en su caso el Plan de Gestión del Parque (Decreto 146/2002, de 18 de junio, por el que se aprueba la parte normativa del II Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Valderejo), sus modificaciones o la legislación que la sustituya.
- d) **Trampales de Polledo (B11A133)** incluidas en el Parque Natural de Valderejo. Humedales del grupo I recogidos en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.
- Son de aplicación las normas que sobre gestión y régimen de protección establece el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Valderejo (Decreto 3/1992, de 14 de enero) y en su caso el Plan de Gestión del Parque (Decreto 146/2002, de 18 de junio, por el que se aprueba la parte normativa del II Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Valderejo), sus modificaciones o la legislación que la sustituya.
- e) **Trampal de Barranco Cotillo (B1A39)** incluidas en el anexo I al Decreto 231/2012, de 30 de octubre de Modificación del Decreto por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV, por efecto de la entrada en vigor de la Orden de 3 de mayo de 2011, de la Consejería de Medio Ambiente, Planificación territorial, Agricultura y Pesca, por la que se modifica el Inventario de Zonas Húmedas de la CAPV.
- Es de aplicación el régimen establecido en el Plan Territorial Sectorial de Humedales de la CAPV.
- f) Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPAS):
- Valderejo-Sierra de Arcena (ZEPA ES0000245).
  - Las actuaciones que se proyecten en estos suelos garantizarán la conservación de los ecosistemas y en especial la preservación de la flora y fauna de interés comunitario.
  - Cualquier actuación que se prevea dentro de los Espacios Protegidos de la Red Natura 2000 o que pueda afectarlos, estará sujeta a las disposiciones de la 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 silvestre.
  - Como zona de protección se establece una franja de 25 metros a contar a partir de la línea de árboles o grupos arbóreos situados en el límite exterior de los ámbitos, o, en caso de otras formaciones no arbóreas a partir del límite exterior del ámbito afectado, prohibiéndose cualquier edificación en la citada franja.
  - Como criterios de intervención en las zonas afectadas por este condicionante se establecen los siguientes:
    - Conservar los rodales y elementos lineales de vegetación natural o espontánea, prestando especial atención a las existentes en paisajes manejados agrícolas y forestales.
    - En la ordenación de los recursos forestales se dará preferencia a la conservación, regeneración y mejora de las masas de especies autóctonas.
    - Quedará prohibida la corta o extracción de árboles y arbustos en los que se encuentren nidos o sean hábitat de especies de la fauna silvestre.

- Los desbroces de matorral sólo podrán realizarse como medida de prevención de incendios, para favorecer la regeneración de formaciones arbóreas o pastizales ya existentes, o para el mantenimiento de setos.
- Se evitarán en lo posible los tratamientos químicos con insecticidas o herbicidas.
- Se prohibirá la eliminación o degradación de setos vivos y linderos cuando estén compuestos por especies autóctonas y se promoverá la conservación y fomento de la vegetación natural en linderos y ribazos. En los setos compuestos por especies alóctonas, éstas serán suplantadas por especies autóctonas.
- Se valorarán positivamente las solicitudes de cambio de uso de actividades agrícolas a uso forestal en aquellas zonas donde existan limitaciones de los recursos edáficos por razones de pendiente y fragilidad de los suelos.
- Se fomentará la creación de setos vivos en los bordes de las fincas mediante la plantación de especies arbustivas y arbóreas autóctonas. La anchura mínima del marco de plantación será de 2 m. y la longitud mínima será de 15 m.
- Se fomentará la conservación y restauración de cercas de piedras en los cerramientos de cultivos.
- Se incentivará la creación de bandas de cultivo, de entre 20 y 50 metros de anchura, de agricultura ecológica en los alrededores de las zonas húmedas.
- La autorización por parte del Órgano Foral competente en materia ambiental de las actuaciones incluso derivadas de la legislación y planeamiento sectorial requerirá, de forma complementaria:
  - La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas. De igual forma se actuará en el caso de actuaciones de carácter urbano.
  - La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones. Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito que contendrá como mínimo lo siguiente:
    - Identificación de las formaciones vegetales y fauna afectadas.
    - Superficie de los suelos vinculados a las mismas.
    - Cuantía de especies forestales de interés afectadas y características cualitativas de las mismas.
    - Valoración del estado general del ámbito con el resultado de la intervención.
  - La determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias:
    - En concreto, serán consideradas como tales medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras nuevas.
    - Cuando sea posible, se procederá al traslado y (re)plantación de ejemplares singulares de las formaciones afectadas.
    - Las citadas medidas serán materializadas, preferentemente dentro del propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.
    - Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias.
- En los supuestos en los que los terrenos afectados por las referidas

actuaciones estén clasificados como urbanos o urbanizables, las correspondientes medidas compensatorias serán consideradas con igual rango e importancia a las derivadas de los preceptos legales en materia de cesión de dotaciones públicas.

- g) Espacios naturales incluidos en la red natura 2000:
- Sierra de Arkamo-Gibijo-Arrastaria (LIC ES2110004).
    - Este extenso espacio natural de 11.538 ha. comprende las sierras de Arkamo y Gibijo, el desfiladero de Techa y el valle de Arrastaria, entre la Virgen de Orduña y el Puerto de la Barrerilla. Limita al oeste con Sierra Salvada y el valle burgalés de Losa; al norte con las altiplanicies de Unzá y Gujuli (Urkabustaiz); al este con los valles de Urkabustaiz, Basabe y Kuartango y la sierra de Badaia; y al sur con el valle de Lacoymonte (Valdegovía).
  - Sobrón (LIC ES2110002):
    - Este espacio natural comprende los terrenos montañosos de la porción más oriental de la Sierra de Arcena, en territorio alavés. La mayor parte de la sierra está tapizada por importantes masas boscosas, destacando los magníficos pinares de pino silvestre. La diversidad vegetal es notable en la hoz de Sobrón, donde aparecen carrascales, quejigales, pinares, hayedos, robledales y marojales.
  - Valderejo (LIC ES2110001):
    - Está declarado como Parque Natural tal y como se ha indicado anteriormente. Aproximadamente una tercera parte de la superficie del Parque Natural/LIC está ocupada por paisajes abiertos de pastizalesenebrales, prebrezales y praderas, que se distribuyen ampliamente por las altiplanicies de Anderejo y las cumbres de Lerón-Arrayuelas. Se trata de zonas despejadas con abundantes afloramientos rocosos, dominadas por herbazales (lastonares o pastizales petranos) y extensiones variables de matorral rastrero, salpicadas de pies de enebro y pino albar (*Pinus sylvestris*).
  - Ríos Omecillo-Tumecillo (LIC ES2110005):
  - Río Ebro (LIC ES2110008):
- h) En todo caso, en los espacios incluidos en la red natura 2000, será de aplicación las medidas de gestión vigentes aprobadas al caso.

## Artículo 81. Subcategoría. Áreas de Interés Natural (EP-AIN)

1. Delimitación:
  - a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
  - a) La tabla de ordenación del suelo no urbanizable establece el régimen de usos y actividades de esta subcategoría que se sujeta a los criterios y precisiones normativas indicados en este artículo:
  - b) En las intervenciones se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:
    - Se prohíbe cualquier acción o instalación que determine una modificación del paisaje, limite el campo visual, desfigure o altere la armonía natural del entorno.
    - Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de publicidad, propaganda o similar. La ya existente, en su caso, será eliminada o trasladada fuera del área protegida y de su cuenca visual.
    - Se prohíbe, cualquiera que sea el procedimiento, la realización de

inscripciones, señales, signos o dibujos en las piedras, árboles o cualquier otro elemento del medio natural.

- Los senderos o caminos específicamente destinados a itinerarios ecológicos contarán con carteles informativos, balizado y señalización característica.
- Se evitará la instalación de nuevos cercados, salvo los que se autoricen temporalmente por razones de conservación del lugar. Los ya existentes en el espacio protegido o en su entorno próximo deberán suprimirse, trasladarse o modificarse cuando afecten al desplazamiento espontáneo de la fauna silvestre.
- Se prohíbe cualquier acción u omisión que modifique o altere la geomorfología, las que determinen directa o indirectamente un incremento en la erosión o la pérdida de calidad del suelo y las que alteren los equilibrios naturales de las cavidades del subsuelo o a su fauna asociada.
- Se prohíbe el abandono de objetos o materiales desechables y cualquier acción u omisión que produzca residuos, desperdicios, vertidos o genere contaminación.
- Se prohíbe cualquier actividad que afecte directa o indirectamente al régimen de circulación o composición natural de las aguas superficiales o subterráneas o a sus elementos bióticos asociados.
- Se prohíbe toda actividad que cause persecución, captura, maltrato, molestias o daños a la fauna y la destrucción o deterioro de su hábitat.
- Se prohíbe la introducción de cualquier especie, animal o vegetal extraños al ámbito natural considerado.

## Artículo 82. Subcategoría. Humedales del Grupo III (EP-HU)

### 1. Delimitación:

- a) Los planos de ordenación correspondientes indican su ubicación. Son los siguientes:

B1A10_01	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_02	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_03	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_04	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_05	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_06	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_07	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_08	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_09	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_10	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_11	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_12	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_13	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_14	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_15	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A10_16	Corroko zingirak / Trampales de Corro
B1A11_01	Pinedoko zingirak / Trampales de Pinedo
B1A11_02	Pinedoko zingirak / Trampales de Pinedo
B1A11_03	Pinedoko zingirak / Trampales de Pinedo
B1A11_04	Pinedoko zingirak / Trampales de Pinedo
B1A11_05	Pinedoko zingirak / Trampales de Pinedo
B1A11_06	Pinedoko zingirak / Trampales de Pinedo
B1A12_01	Villanueva Valdeseko zingirak / Trampales de Villanueva Valdús
B1A12_02	Villanueva Valdeseko zingirak / Trampales de Villanueva Valdús
B1A12_03	Villanueva Valdeseko zingirak / Trampales de Villanueva Valdús
B1A12_04	Villanueva Valdeseko zingirak / Trampales de Villanueva Valdús
B1A13_01	Linareseko zingirak / Trampales de Linares
B1A13_02	Linareseko zingirak / Trampales de Linares

B1A16_01	La Rasako zingirak / Trampales de La Rasa
B1A16_02	La Rasako zingirak / Trampales de La Rasa
B1A16_03	La Rasako zingirak / Trampales de La Rasa
B1A20	Barranco Cotilloko zingira / Trampal del Barranco Cotillo
B1A21_01	Cocinillako zingirak / Trampales de La Cocinilla
B1A21_02	Cocinillako zingirak / Trampales de La Cocinilla
B1A21_03	Cocinillako zingirak / Trampales de La Cocinilla
B1A22_01	Tobillasko zingirak / Trampales de Tobillas
B1A22_02	Tobillasko zingirak / Trampales de Tobillas
B1A22_03	Tobillasko zingirak / Trampales de Tobillas
B1A28_01	Valdelaguako zingirak / Trampales de Valdelagua
B1A28_02	Valdelaguako zingirak / Trampales de Valdelagua
B1A28_03	Valdelaguako zingirak / Trampales de Valdelagua
B1A28_04	Valdelaguako zingirak / Trampales de Valdelagua
B1A28_05	Valdelaguako zingirak / Trampales de Valdelagua
B1A29_01	Fuente Viudoko zingirak / Trampales de Fuente Viudo
B1A29_02	Fuente Viudoko zingirak / Trampales de Fuente Viudo
B1A29_03	Fuente Viudoko zingirak / Trampales de Fuente Viudo
B1A29_04	Fuente Viudoko zingirak / Trampales de Fuente Viudo
B1A29_05	Fuente Viudoko zingirak / Trampales de Fuente Viudo
B1A29_06	Fuente Viudoko zingirak / Trampales de Fuente Viudo
B5A1_01	Nabazuako putzua / Charca de la Navazua
B5A1_02	Nabazuako putzua / Charca de la Navazua
B7A3	Sozoko putzua / Charca de Sozo
FA145	Arkamo Parkineko putzua / Pozo Parking de Arkamo
GA13	Cotillo sakaneko urmaela / Balsas del Barranco Cotillo
GA14	Bovedako urmaela / Balsa de Boveda
GA15	Fuente Revillako urmaela / Balsa de Fuente Revilla
GA22	Las Roturaseko urmaela / Balsa de Las Roturas
GA23	Piñalejoko urmaela / Balsa del Pinalejo
GA24	Peñallako urmaela / Balsa de Peñalta
GA25	Lagunoseko putzua / Charca de Lagos
GA26	Quintanillako urmaela / Balsa de Quintanilla
GA27	Royo putzua / Pozo Royo
GA30	Osmako urmaela / Balsilla de Osma
GA40	Tobillaseko putzuak / Charca de Tobillas
GA9_08	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_09	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_10	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_11	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_12	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_13	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_14	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_15	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_16	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_17	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_18	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_19	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_20	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo
GA9_21	Arkamoko ganaduantzako urmaelak / Balsas de Ganado Sierra Arkamo

## 2. Ámbitos de ordenación:

- a) *Zona del Humedal*. Corresponde con el ámbito propio del humedal y el territorio inmediato comprendido por una banda de perímetro 10 metros.
  - Se establece a continuación su régimen urbanístico y la condiciones de uso y edificación.
- b) *La Zona Periférica de Protección de Humedales*. Corresponde con el territorio inmediato al humedal comprendido por una banda de perímetro 100 metros medidos desde la zona del humedal definida. Se concibe y actúa esta zona periférica como un condicionante superpuesto a los efectos de su vinculación normativa y el establecimiento de su régimen de protección.
  - Las afecciones normativas de la *Zona Periférica de Protección de*



*Humedales*, se desarrolla como condicionante superpuesto a la ordenación urbanística remitiéndose al apartado correspondiente.

3. Régimen general de ordenación de usos/ actividades de la *Zona del Humedal*:
  - a) Usos propiciados:
    - - Conservación.
    - - Mejora ambiental.
  - b) Usos admisibles:
    - Recreo Intensivo
    - Recreo Extensivo.
    - Actividades Cinegéticas y Piscícolas.
    - Agricultura.
    - Ganadería.
    - Forestal.
    - Vías de Transporte.
    - Líneas de Tendido Aéreo.
    - Líneas Subterráneas.
    - Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria.
  - c) Usos prohibidos:
    - Crecimientos Urbanísticos apoyados en Núcleos Preexistentes.
    - Crecimientos Urbanísticos no apoyados en Núcleos Preexistentes.
    - Invernaderos.
    - Industrias Agrarias.
    - Actividades Extractivas. En el supuesto de actividades extractivas existentes, se evitará la introducción en el área de protección de nuevas instalaciones anejas (edificios, plantas de machaqueo, etc...), favoreciendo el traslado de las ya existentes a otras zonas.
    - Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.
    - Escombreras y Vertederos de Residuos Sólidos.
    - Residencial Aislado.
    - Instalaciones Peligrosas.
4. Actuaciones previstas:
  - a) En desarrollo del Plan General, se deberá realizar un estudio pormenorizado de cada humedal del grupo III con el objetivo de delimitar en cada caso los valores ambientales, naturalísticos y/o paisajísticos particulares que permitan una definición y concreción al caso de la normativa de compatibilidad de usos y actividades establecida en el Plan General. La propuesta normativa que se derive de estos estudios pormenorizados, tendrá capacidad de afectar a la regulación establecida por el Plan General tanto para la *Zona del Humedal* como para la *Zona Periférica de Protección*. En todo caso, los Estudios pormenorizados asignarán las siguientes categorías de ordenación previstas en el anexo 1 del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV, debiendo establecerse normativa propia para cada uno:
    - ZONA HÚMEDAS NATURALES
    - Ritmo climático atlántico.
      - B1. Turberas.
      - B2. Lagunas y charcas asociadas a calizas.
      - B3. Lagunas y charcas no asociadas a evaporitas ni acuíferos.
      - B4. Lagunas y charcas asociadas a diapiros.
      - B5. Charcas asociadas a calizas.

- Ritmo climático mediterráneo y de transición.
  - Alta Montaña.
  - Media Montaña.
    - B6. Lagos y lagunas asociados a diapiros.
    - B7. Lagos y lagunas no asociados a diapiros.
  - – Cuencas de sedimentación.
    - B8. Sistemas endorreicos del valle del Ebro.
    - B9. Sistemas hidrológicos de la Llanada Alavesa.
    - B10. Sistemas fluviales.
    - B11. Sistemas de vegetación acuática de escasa entidad.
- ZONAS HÚMEDAS ARTIFICIALES:
  - C. Medios artificiales asociados a diapiros.
  - D. Charcas y lagunas mineras.
  - E. Embalses.
  - F. Balsas de riego.
  - G. Balsas-abrevadero de ganado en montaña.

## SECCION 2 CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

### Artículo 83. Determinaciones generales

1. Delimitación:
  - a) Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las condiciones que se exponen a continuación:
    - Tratarse de cauces superficiales, que discurren por suelo no urbanizable o urbano y que constituyen dominio público hidráulico.
    - Según el caso, tratarse de cursos de agua identificados por el correspondiente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística, ambiental e hidrográfica -definidas en la documentación gráfica del presente PGOU- y reguladas en el citado Plan Territorial Sectorial y que corresponde con una franja de territorio de anchura variable, en función de la cuenca afluente del cauce (Según el Apartado F.1, punto 1, del citado PTS).
  - b) Elementos identificados en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas, u otros, tales como balsas, charcas, abrevaderos, pozos, etc., y que corresponde con una franja de territorio de anchura de 30 metros medidos desde su borde.
  - c) El plano correspondiente indica su delimitación.
2. Régimen jurídico público o privado.
  - a) Con carácter general, los terrenos afectados por la línea de dominio público tendrán la condición propia de zona de uso público.
  - b) El resto de terrenos afectados por la calificación serán de uso privado, salvo que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio establezcan su uso público.
  - c) En todo caso, las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, requerirán la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca o entidad competente.
3. Régimen de edificación.

- a) El régimen de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.
  - b) En todo caso, sin perjuicio de lo que se pueda establecer con carácter particular, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales según los mínimos establecidos en el apartado correspondiente de Afecciones y Condicionantes naturales - Áreas inundables.
  - c) Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas -viario, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.
  - d) Se consolidan las edificaciones existentes ubicadas a una distancia inferior a la citada, siempre que las mismas se adecuen a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes.
4. Régimen de uso:
- a) Usos compatibles:
    - Los espacios libres
    - Los usos de explotación agraria y forestal.
    - Usos de infraestructuras y servicios.
    - Otros usos compatibles con el destino de la zona.
  - b) Usos prohibidos:
    - Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y, el destino propio de esta zona.
5. Precisiones normativas:
- a) En cuanto a la autorización de estos usos se estará a lo dispuesto en la legislación y planeamiento territorial vigente.
6. El régimen de edificación y usos será el establecido en las disposiciones legales y los instrumentos de ordenación territorial vigentes. Tal régimen se completa y complementa con las siguientes determinaciones:
- a) Los proyectos de urbanización que afecten a cauces fluviales y márgenes de protección incluidos en suelo urbano, urbanizable o calificados como sistemas respetarán la morfología fluvial, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles, actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos "preventivos" etc.
  - b) En ningún caso se verterá libre a los cauces aguas residuales domésticas, industriales o procedentes de explotaciones agropecuarias u otras instalaciones generadoras de aguas residuales que deberán ser recogidas y previamente tratadas en sistemas de saneamiento y depuración.
  - c) Las captaciones de agua deberán ser autorizadas por la administración o ente competente. En todo caso, deberá otorgarse el necesario nivel de protección a las citadas captaciones.
  - d) Con carácter general, se evitará la cesión al Patrimonio Municipal de Suelos de terrenos afectados por esta Zona. En todo caso, su inclusión deberá ser aceptada previamente por el Ayuntamiento en el caso de cesión para la dotación de espacios libres públicos.

## SECCION 3 CATEGORÍA DE MEJORA AMBIENTAL

### Artículo 84. Subcategoría. Mejora ambiental (MA)

1. Delimitación:
  - a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
  - a) La tabla de ordenación del suelo no urbanizable establece el régimen de usos y actividades de esta subcategoría que se sujeta a los criterios y precisiones normativas indicados en este artículo:

## SECCION 4 FORESTAL

### Artículo 85. Subcategoría. Forestal (F)

1. Delimitación:
  - a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
  - a) La tabla de ordenación del suelo no urbanizable establece el régimen de usos y actividades de esta subcategoría.

### Artículo 86. Subcategoría. Monte Ralo (MR)

1. Delimitación:
  - a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
  - a) La tabla de ordenación del suelo no urbanizable establece el régimen de usos y actividades de esta subcategoría.

## SECCION 5 CATEGORÍA DE AGROGANADERO

### Artículo 87. Subcategoría. Alto Valor Estratégico (AVE)

1. Delimitación:
  - a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
  - b) Quedan vinculados a esta categoría de ordenación, los suelos afectados por la Zona 4 del proyecto de Mejora y Modernización del regadío de la Zona Regable de Valle Alaveses (Convenio de Gestión Directa entre el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y la Sociedad Estatal Aguas de las Cuencas de España, S.A., firmado el 30 de junio de 2014, apartado A.2.07 la actuación "Regadíos en Valles Alaveses" subdividida en la A.2.07.1.- Zona 4 y colindantes).
  - c) El PGOU se adaptará en lo que proceda, al proyecto 10/14 de Mejora y Modernización del Regadío de la Zona Regable de Valles Alaveses (Zonas 1, 2,

3, 5, 6 y 7)", su estudio de impacto ambiental y la relación de bienes y derechos afectados por las obras. (Clave: 09.201.010/ 2111), promovido por la Sociedad Estatal Aguas de las Cuencas de España, S.A. (ACUAES), cuya información pública se ha publicado el 17 de agosto de 2015 en el BOE.

2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:

- a) La tabla de ordenación del suelo no urbanizable establece el régimen de usos y actividades de esta subcategoría.

**Artículo 88. Subcategoría. Paisaje Rural de transición (PRT)**

1. Delimitación:

- a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.

2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:

- a) La tabla de ordenación del suelo no urbanizable establece el régimen de usos y actividades de esta subcategoría.

**SECCION 6 MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 89. Matriz de ordenación de usos y actividades en suelo no urbanizable**

- 1. La tabla adjunta establece el régimen del suelo no urbanizable de parte de las subcategorías de suelo definidas.



## TABLA DE DETALLE DEL RÉGIMEN DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE

### SUBCATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

AIN.	Áreas de Interés Natural.
MA.	Mejora Ambiental
F.	Forestal.
MR.	Monte Ralo
AVE.	Alto valor estratégico.
PRT.	Paisaje Rural de Transición.

### Régimen de autorizaciones

Régimen	Código	Descripción
Permitido	P	Corresponde con los usos facultados con carácter general.
Admisible	A	Corresponde con los usos tolerados no propios del ámbito donde se sitúan. Deberán ser autorizados por la administración competente.
Prohibido	PRH	Aquellos no permitidos ni admitidos por considerarse que afectan negativamente a los principios y criterios de ordenación.

USO/ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN 1	DESAGREGACIÓN 2	AIN 1	MA 2	F 3	MR 4	AVE 5	PRT 6	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>A. TRATAMIENTO DEL MEDIO FÍSICO</b>									
A1. Mejora ambiental	A11. Nuevos elementos naturales	Regeneración de ámbitos	P	P	P	P	P	P	1-2 Únicamente en el caso de repoblación para mejora del ámbito y siempre con especies autóctonas.
		Replantaciones y reforestación con especies autóctonas	P	P	P	P	A	P	
		Actividades silvícolas de conservación	P	P	P	P	P	P	
	A12. Prácticas	Tratamiento de enfermedades	P	P	P	P	P	P	
		Uso de productos fitosanitarios convencionales	A	A	P	P	P	P	
		Uso de productos fitosanitarios ecológicos	P	P	P	P	P	P	
A2 Modificación de las condiciones naturales	A21. Modificación del uso y destino del suelo	Modificación a uso agrícola	PRH	PRH	PRH	PRH	P	P	En el caso de categoría Forestal, será Autorizable en el caso de plantaciones forestales temporales -como choperas- previa acreditación.
		Modificación de uso agrícola a natural sin intervención antrópica	P	P	P	P	PRH	P	
	A22. Modificación de la orografía	Movimientos de tierra	PRH	PRH	A	A	P	P	5-6 únicamente en las zonas 2 y 3.
		Desmontes	PRH	PRH	PRH	PRH	A	A	5-6 únicamente en las zonas 2 y 3.
		Aterrazamientos	PRH	PRH	A	A	A	P	5 únicamente en las zonas 2 y 3.
		Rellenos	PRH	PRH	A	A	P	P	5-6 únicamente en las zonas 2 y 3.
		Obras de corrección de la erosión	A	A	A	A	P	P	
		Escolleras y diques	A	A	A	A	A	A	
	A23. Instalación de cercas y vallados	De carácter cinegético	PRH	A	A	A	A	P	
		De fincas rústicas	PRH	A	A	A	A	P	
		Otros motivos	PRH	A	A	A	A	P	
	A24. Modificación de la	Siegas	A	A	A	A	P	P	

USO/ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN 1	DESAGREGACIÓN 2	AIN	MA	F	MR	AVE	PRT	PRECISIONES NORMATIVAS
			1	2	3	4	5	6	
	cubierta vegetal	Desbroces	A	A	A	A	P	P	1 Autorizable solo en el caso de eliminación selectiva de vegetación al objeto de sanear el monte y regenerarlo. 3 La tala de árboles estará siempre condicionada a la reforestación y reposición de las especies eliminadas.
		Clareos	A	PRH	A	A	P	P	
		Tala de árboles	A	PRH	A	A	P	P	
	A25. Lucha contra el fuego	Introducción de nuevas especies vegetales exógenas	PRH	PRH	A	A	A	P	
		Quemas de podas y rastrojos	PRH	PRH	PRH	PRH	A	A	
		Apertura pistas y cortafuegos	A	A	A	P	A	P	
<b>A3. Estudio y conocimiento del Medio Natural</b>	A31. Actividades científicas, divulgativas, culturales y similares	Pruebas y ensayos	A	A	A	P	A	P	1-2 Autorizable únicamente las destinadas a la conservación del medio natural.
		Instalaciones permanentes	PRH	PRH	A	P	PRH	P	
		Instalaciones no permanentes	A	A	P	P	A	P	
<b>B. OCIO-ESPARCIMIENTO</b>									<b>P</b>
<b>B1 Uso público extensivo e intensivo</b>	B11. Actividades de disfrute del medio natural	Senderismo	P	P	P	P	P	P	1-2 Se permiten siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales, la orografía, no se perturbe los hábitats ni se altere la fisiografía natural.
		Bicicleta, paseos a caballo y similares	P	P	P	P	P	P	1-2 Se permiten siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales, la orografía, no se perturbe los hábitats ni se altere la fisiografía natural.
		Circulación de vehículos a motor	PRH	PRH	P	P	P	P	3 Solo por los caminos pistas y corta fuegos.
	B12. Estancia puntual	Merenderos y picnic	A	PRH	A	P	A	P	
	B13. Actividades de estancia	Acampada puntual	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		Acampada temporal	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
B14. Actividades deportivas	Actividades deportivas	A	PRH	A	A	A	A	1 Se permiten la escalada, el rappel, espeleología, barranquismo y similares siempre que se garantice la preservación de las masas vegetales, la orografía, no se perturbe los hábitats ni se altere la fisiografía natural y en ningún caso suponga un deterioro del medio natural.	
<b>B.2. Horticultura de ocio</b>	B21. Huerta de ocio	Practica de la actividad	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	P	6 únicamente en la zona 2y 3.
		Casetas de ocio	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		Casetas de aperos	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	P	6 únicamente en la zona 2 y 3.
	B22. Complejos de horticultura de ocio	Practica de la actividad	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		Casetas de aperos	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
<b>C. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS</b>									<b>P</b>
<b>C1 Actividades cinegéticas</b>	C11. Actividades no constructivas	Caza y pesca	A	A	A	A	A	P	1-2 Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.
		Cotos y reservas para caza	A	A	A	A	A	P	
	C12. Actividades constructivas	Instalaciones y construcciones de apoyo a la caza	A	A	A	A	PRH	P	
<b>C2A Explotaciones agrarias</b>	C2A1. Actividades no constructivas	Agricultura	PRH	PRH	PRH	PRH	P	P	



USO/ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN 1	DESAGREGACIÓN 2	AIN 1	MA 2	F 3	MR 4	AVE 5	PRT 6	PRECISIONES NORMATIVAS	
profesionales	C2A2. Actividades constructivas	Almacenes y naves para la conservación de útiles y productos	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Viveros e invernaderos	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Cubriciones abiertas	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Corrales domésticos	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	6 únicamente en la zona 3.	
		Balsas para riego	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	6 únicamente en la zona 3.	
		Encauzamientos para regadío	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Extracción de agua para riego	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
C2B Actividades agrarias no profesionales	C2B1. Actividades no constructivas	Agricultura	PRH	PRH	PRH	PRH	P	P		
		C2B2. Actividades constructivas								
C3A Explotaciones ganaderas profesionales	C31. Actividades no constructivas	Casetas de aperos	PRH	PRH	PRH	PRH	P	P	5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Corrales domésticos	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	P	6 únicamente en la zona 2 y 3.	
	C32. Actividades constructivas	Ganadería extensiva o intensiva Ganadería intensiva		PRH	PRH	A	P	A	P	1-2 Se autoriza la continuidad de las actividades ganaderas básicas de autoconsumo, las cuales deberán cumplir con las determinaciones y especificaciones de los organismos competentes en la materia. Así como las explotaciones ganaderas que consten en los registros del Servicio de Ganadería de la Diputación Foral de Alava, a la fecha de entrada en vigor de este Plan General siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:  - Procedan a su legalización; para lo cual deberán presentar en el plazo de doce meses el correspondiente Proyecto de Actividad, lo que determinará, con las correcciones oportunas, la legalización de su actividad. En caso contrario, su actividad será suspendida.  - No podrán solicitar permisos de obras de reconstrucción o ampliación de las instalaciones, salvo las necesarias para la adopción de las medidas correctoras mínimas para su legalización, o impuestas por la autoridad competente.  No obstante, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de edificación de viviendas o anejos en una explotación agropecuaria en las Zonas Rurales en que estos usos se permitan a la previa o simultánea eliminación de las construcciones y edificaciones que perteneciendo a la explotación están ubicadas en la Zona Rural de Especial Protección.  No se autorizarán en los suelos incluidos en esta Zona nuevas construcciones.  3-4-5-6 únicamente en la zona 2 y 3.
			Ganadería caballar ligada al ocio. Centros hípicos	PRH	PRH	PRH	P	PRH	P	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Piscifactorías	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Pastoreo	A	A	A	P	P	P	1-2 Compatible únicamente en el caso de que esté controlado. La compatibilidad estará condicionada al respeto cuidadoso de los valores ecológicos de las Zonas de Especial Protección, y otros hábitats catalogados.	
		Bordas, establos y similares	PRH	PRH	A	A	A	P	3-5 únicamente en la zona 2 y 3 se permite exclusivamente en aquellas explotaciones ya existentes. 4-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Naves y/o almacenes cerrados	PRH	PRH	A	A	A	P	3-4-5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		Cubriciones abiertas	PRH	PRH	A	A	A	P	3-4-5-6 únicamente en la zona 2 y 3.	
		C3B Actividades	C2B1. Actividades no	Practica de la actividad	PRH	PRH	A	A	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.

USO/ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN 1	DESAGREGACIÓN 2	AIN 1	MA 2	F 3	MR 4	AVE 5	PRT 6	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>ganaderas no profesionales</b>	constructivas								
	C2B2. Actividades constructivas	Casetas de guarda	PRH	PRH	A	A	A	A	3-4-5-6 únicamente en la zona 2 y 3 y se permite únicamente en el caso de que ya existan los usos preexistentes.
<b>C4 Explotaciones forestales profesionales</b>	C41. Actividades no constructivas	Actividades silvícolas de explotación	A	PRH	A	A	PRH	P	1-3-4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Aprovechamiento forestal intensivo	A	PRH	A	A	PRH	P	1-3-4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Roturaciones suelo agrícolas a forestal	A	A	A	P	PRH	P	
	C42. Actividades constructivas	Instalaciones para el manejo de las masas	PRH	PRH	A	A	PRH	P	3-4-6 únicamente en la zona 1, 2 y 3.
		Naves y/o almacenes cerrados	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Primera transformación de productos (serraderos y otros)	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Depósitos y similares	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
C43. recolección natural	Aprovechamiento de hongos, frutos y plantas silvestres	P	P	P	P	P	P		
<b>C5 Actividades extractivas</b>	C51. Actividades no constructivas	Turberas, graveras, arenosas	PRH	PRH	PRH	A	PRH	A	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Actividades extractivas a cielo abierto	PRH	PRH	PRH	A	PRH	A	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Actividades extractivas subterráneas	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Escombreras	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
	C52. Actividades constructivas	Naves y/o almacenes cerrados	PRH	PRH	PRH	A	PRH	A	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Depósitos, silos y similares	PRH	PRH	PRH	A	PRH	A	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
<b>D. USOS INDUSTRIALES</b>									
<b>D1. Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria</b>	D11. Actividades constructivas	Industrias incluidas dentro de las explotaciones agropecuarias	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Industrias agroalimentarias aisladas	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 3.
<b>D2. Industrias no relacionadas con la actividad agropecuaria</b>	D21. Actividades constructivas	Instalaciones industriales comunes	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		Instalaciones industriales especiales	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
<b>E. USOS TERCARIOS</b>									
<b>E1 Terciarios</b>	E11. Recursos turísticos Actividades constructivas	Alojamientos rurales	A	A	A	A	A	P	1-2 Se consolidan las actualmente los existentes siempre y cuando fueron edificadas de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento. No se permiten nuevos. 5 vinculados únicamente a la explotación agropecuaria.
		Campings	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 nueva implantación únicamente en la zona 2 y 3 6 ampliación de existentes previamente únicamente en la zona 1
		Caravanning	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Establecimientos hoteleros	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Restaurantes y asimilados	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
	E12. Otros usos terciarios Actividades constructivas	Centros de jardinería (Garden Center)	PRH	PRH	PRH	PRH	A	P	5-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Campo de golf	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
<b>F. USOS DOTACIONALES</b>									
<b>F1 Dotaciones</b>	F11. Equipamientos Actividades constructivas	Edificios equipamentales	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	1-2 Se consolidan las ermitas, capillas, iglesias y otras construcciones existentes de carácter religioso. Previa justificación podrán autorizarse nuevas edificaciones o la ampliación de las existentes siempre vinculadas a las actuales. 4-6 únicamente en la zona 2 y 3.

USO/ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN 1	DESAGREGACIÓN 2	AIN 1	MA 2	F 3	MR 4	AVE 5	PRT 6	PRECISIONES NORMATIVAS
		Instalaciones deportivas al aire libre	A	A	A	P	PRH	P	
		Oficinas de información y similares	A	PRH	PRH	P	PRH	P	
	F12. Actividades no constructivas	Cementerio	A	A	A	P	PRH	P	
		Depósitos municipales	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	P	6 únicamente en la zona 2 y 3.
<b>G. SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>									
G1 Comunicaciones	G11. Actividades constructivas	Ejecución de trazados y vías de gran capacidad	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	1-2-3-5 Únicamente podrá ser admisible en esta cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable. 4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Ejecución de carreteras convencional	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	1-2-3-5 Únicamente podrá ser admisible en esta cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable. 4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Estaciones de servicio	PRH	PRH	PRH	A	PRH	A	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Aparcamiento	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	
		Ejecución de nuevos caminos	PRH	PRH	PRH	A	PRH	P	1-2-3-5 Se permiten actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
<b>H. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES</b>									
									PRH
H1 Infraestructuras y servicios	H11. Instalaciones técnicas Actividades constructivas	Líneas de tendido aéreo, telecomunicación	A	A	A	A	A	A	1-2-3 Únicamente podrá ser admisible en esta cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.
		Líneas subterráneas (gas, petróleo, saneamiento, agua, electricidad, etc)	A	A	A	A	PRH	A	1-2-3-5 Únicamente podrá ser admisible en esta cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.
		Plantas depuradoras y depósitos	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Embalses	PRH	PRH	PRH	A	PRH	A	4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Encauzamientos y canalizaciones	A	A	A	A	A		1-2-3-5 Únicamente podrá ser admisible en esta cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.
		Torres, antenas de radio y telefonía	A	A	A	A	A	A	1 a 3, se utilizarán técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras de telecomunicaciones.
		Huertas solares	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Parques eólicos	PRH	PRH	A	A	PRH	A	3-4-6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Plantas de producción de energía	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 3.
H2. Actividades especiales	H21. Actividades no constructivas	Vertederos residuos urbanos y asimilados.	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Vertederos y depósitos de residuos industriales	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		Escombreras	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
		Vertido de material de dragado	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 3.
		Vallas y carteles de publicidad	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 2 y 3.
	H22. Actividades constructivas	Plantas de tratamiento de residuos	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 3.
		Otras plantas	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	A	6 únicamente en la zona 3.
<b>I. USOS RESIDENCIALES</b>									
									PRH
I1 Usos residenciales	I11. Actividades constructivas	Apoyados en núcleos preexistentes	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		No apoyados en núcleos preexistentes	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		Vivienda aislada	PRH	PRH	PRH	PRH	A	A	5-6 únicamente en la zona 2 y 3. En todo caso, resulta obligatoria la necesidad de vincular la vivienda a la explotación agropecuaria y cumplir todos los requisitos exigidos

USO/ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN 1	DESAGREGACIÓN 2	AIN	MA	F	MR	AVE	PRT	PRECISIONES NORMATIVAS
			1	2	3	4	5	6	
legalmente para tal vinculación de acuerdo con el artículo 31 y concordantes de la Ley 2/2006.									

# CAPITULO IV AFECCIONES Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 90. Vinculación normativa

1. Las afecciones y condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística vinculan al planeamiento urbanístico con carácter de determinación de ordenación urbanística estructural.
2. De igual forma, tiene el rango de determinación de ordenación urbanística estructural las determinaciones sobre límites de dominio público, servidumbres, afecciones, limitaciones a la edificación y otras determinaciones que se establezcan por la legislación sectorial vigente aplicable.

## SECCION 2 AFECCIONES Y CONDICIONANTES NATURALES

### Artículo 91. Corredores ecológicos

1. Corredores Ecológicos:
  - a) Atiende a las franjas del territorio definidas como corredores ecológicos por la Diputación Foral de Alava. El ámbito delimitado engloba los diferentes elementos del corredor ecológico: áreas núcleo, corredores de enlace, áreas de amortiguación.
  - b) Régimen general:
    - Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la correspondiente categoría y subcategoría de suelo no urbanizable.
    - Los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración no actuar como barreras infranqueables para la fauna y flora y deberán poner las medidas necesarias para evitar la pérdida de conexión del territorio al punto de que, las licencias urbanísticas correspondientes quedarán condicionadas a la efectiva dotación y cumplimiento de las mencionadas medidas.
      - Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla. Se realizará una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.
    - La ubicación de nuevas infraestructuras viarias e hidrológicas, áreas de extracción minera y asentamientos urbanos e industriales se realizará en el exterior de la Red de Corredores Ecológicos. Si debieran realizarse por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las autoridades competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la red de corredores ecológicos quede protegida.

- En las autorizaciones de caminos, se favorecerá la recuperación o mejora de caminos previamente existentes o abandonados frente a la apertura de nuevos trazados, así como la construcción de ramales de acceso a partir de vías o caminos públicos existentes antes que la de caminos alternativos de largo recorrido.
  - Queda prohibida:
    - Con carácter general toda actividad susceptible de provocar la erosión, pérdida de calidad, contaminación o degradación de estos suelos.
    - La deforestación indiscriminada y eliminación de la cubierta vegetal salvo aquellas actuaciones autorizadas.
    - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
    - La remoción, el movimiento de tierras y especialmente la retirada y eliminación de los sustratos de suelo, salvo en aquellos ámbitos expresamente autorizados.
    - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto a los barrancos y curso de agua, que constituyan o puedan constituir una degradación de ellos.
  - En relación a los vallados rústicos:
    - En el caso de disponer de cierres con mallado denso se habrán de habilitar en los cuadros inferiores de mallas de luz suficiente compatibles con el paso de mamíferos de mediano tamaño, de separación mínima de 15 cm. en los hilos verticales y de 30 entre los horizontales. Además deberán carecer de elementos punzantes o cortantes.
2. Tramos Fluviales de Especial Interés Conector:
- a) Engloban una franja de territorio inmediato a las riberas de los cauces hídricos afectados equivalente a 100 metros medidos desde el borde del cauce.
  - b) Se aplicaran las mismas condiciones y determinaciones establecidas para el suelo afectado por la componente medioambiental del PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV.

## **Artículo 92. Zona Periférica de Protección de humedales del grupo III**

1. Engloban una franja de territorio inmediato a los humedales del grupo III definidos en el PTS de zonas húmedas de la CAPV equivalente a 100 metros medidos desde el borde de los humedales.
2. Régimen general:
  - a) Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la correspondiente categoría y subcategoría de suelo no urbanizable con las siguientes precisiones:
    - Se permiten en general los usos y actividades de protección ambiental.
    - Se evitara las quemas y podas de vegetación y prácticas de dominio de la vegetación.
    - Se permiten las actividades de ocio y esparcimiento con la excepción de campings, instalaciones deportivas al aire libre, campos de golf y circuitos.
    - Se evitara ubicar puntos de extracción de agua en la zona periférica de protección.
    - Se evitará ubicar en esta zona de protección las construcciones autorizadas y usos y actividades permitidos, incluidos invernaderos u otras construcciones ligeras.
    - Se evitará la ubicación de infraestructuras de comunicaciones y servicios urbanos en la zona periférica
    - Se prohíbe la ubicación en la zona periférica de escombreras, vertederos y similares.
    - Se evitarán en general los usos residenciales.

### Artículo 93. Vulnerabilidad de acuíferos

1. Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la correspondiente categoría y subcategoría, con las siguientes precisiones:
  - a) En relación a las zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos (delimitadas en la documentación gráfica), se cumplirá lo dispuesto en la normativa específica contenida en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos.
  - b) Con carácter general se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas en especial estercoleros; fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes.
  - c) Excepcionalmente en aquellos casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, cuestión que deberá acreditarse por razones técnicas y de inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, podrán implantarse esos usos siempre que:
    - Se realice previamente un estudio de impacto ambiental que:
      - Determine y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección que el citado estudio establezca.
      - Cunte con la autorización previa o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia.
2. En la medida en que incidan en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se entenderán de aplicación los criterios establecidos en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 390/1998, de 22 diciembre) y resto de normativa concordante.
3. Para la obtención de licencia de actividad de nuevas instalaciones o de las ya existentes, se aplicará el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
4. En las zonas urbanas afectadas por los acuíferos se establecerán medidas para su salvaguarda, evitando que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

### Artículo 94. Ámbitos de protección paisajística

1. Definición:
  - a) Atiende a los siguientes elementos:
    - Paisajes Sobresalientes (Catálogo Paisajes Singulares y Sobresalientes-Álava).
  - b) Se definen como hitos paisajísticos se definen los siguientes:
    - Castillo de Astulez.
    - Torre de los Varona
2. Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la correspondiente categoría y subcategoría de suelo no urbanizable con las siguientes precisiones:
  - a) Con carácter general:
    - Cualquier actuación con indecencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola o rural de las perspectivas que ofrezcan los núcleos urbanos y del entorno de recorridos escénicos; evitándose la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
    - En las carreteras y caminos la disposición de nuevos usos asegurará un carácter de

- espacio abierto que no interrumpa las vistas desde las mismas.
- Se fomentará la replantación y repoblación con especies arbóreas autóctonas.
- b) Con respecto al suelo no urbanizable:
- Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje del entorno.
  - La rehabilitación o ampliación de los elementos arquitectónicos ligados al paisaje, así como las nuevas edificaciones (allí donde estén autorizadas), deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico de su entorno. Se evitarán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen. Además, tratarán de tener todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística; sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
- c) Con respecto a los nuevos crecimientos urbanos:
- Se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el medio natural y la ciudad.
  - En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
  - Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa.
  - El tratamiento de detalle de los nuevos bordes urbanos se realizará mediante un Estudio de Integración Paisajística específico que acompañará a los proyectos arquitectónicos, que analice la incidencia visual del desarrollo urbanístico y un Proyecto Técnico de Integración Paisajística que desarrolle la ejecución de las medidas concretas a aplicar.
3. En relación con los hitos paisajísticos se prescriben las siguientes determinaciones:
- a) Las intervenciones, actuaciones y usos que se realicen no podrán alterar su carácter arquitectónico y paisajístico, perturbar su contemplación o atentar contra la integridad física el mismo. Los usos que se realicen en sus entornos no deben atentar contra su armonía ambiental.
- b) Como medidas concretas a tener en cuenta se enuncian las siguientes:
- Se cuidará especialmente el color, la composición y los materiales utilizados en la edificación permitido en su entorno, especialmente si son parte y conforman un conjunto paisajístico, al objeto de conseguir una adecuada y armoniosa coexistencia respetando el principio de jerarquía estética que debe prevalecer respecto de los hitos paisajísticos, evitando la colisión y competencia entre ellos.
  - Se evitará la ubicación de instalaciones (antenas, depósitos, infraestructuras, cables u otros) en las visuales hacia los hitos paisajísticos, salvo que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables. En ese caso se deberán utilizar técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras.
  - Se prohíbe el tendido y la ubicación de elementos de publicidad, cartelería y señalética y especialmente el tendido a la vista de cableado u otras instalaciones que distorsionen su contemplación, salvo que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables. En ese caso se deberán utilizar técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras.
  - De igual forma, la ubicación de elementos arbóreos en su entorno se realizará con sobriedad evitando especies cuyo desarrollo conlleva una ocupación excesiva del espacio, restando posibilidades de contemplación puntual sobre ellos y general sobre



todo el conjunto.

- Los elementos de urbanización (en su caso), serán sobrios y evitarán el exceso de plataformas a diferente nivel salvo que la topografía así lo exija y trataran de mimetizarse en el paisaje.
- Se prohíbe cualquier movimiento de tierras que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basuras, escombros o desechos en las visuales hacia los hitos paisajísticos.

#### **Artículo 95. Áreas erosionables o con riesgo de erosión**

1. Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la correspondiente categoría y subcategoría de suelo no urbanizable con las siguientes precisiones:
  - a) Con independencia de lo establecido en la normativa de las zonas rurales, se prohíben las excavaciones, canteras, desmontes orográficos y cualquier otro tipo de actuación que suponga una modificación de las condiciones materiales y orográficas de los ámbitos incluidos en este Condicionante.
  - b) Sí se permiten todas aquellas actuaciones que tengan por objeto evitar y/o minimizar los efectos de la erosión. En el caso de los ámbitos rurales serán siempre autorizables por la Diputación Foral.
  - c) En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con las medidas correctoras y de prevención de la erosión.
  - d) Como criterio general de intervención, se mantendrá la cubierta arbórea y arbustiva que exista, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales.

#### **Artículo 96. Puntos y áreas de interés geológico**

1. Se define como condicionante los puntos y áreas de interés geológico del Municipio.
2. Dado el carácter de protector del condicionante, la normativa aplicable para las zonas afectadas será la misma que la del condicionante de áreas de interés naturalístico.

#### **Artículo 97. Áreas inundables**

1. Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la correspondiente categoría y subcategoría, en la que se integran las áreas inundables, con las siguientes precisiones:
  - a) Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas) y planeamiento territorial vigente como es el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV cuyas componentes hidráulica, urbanística y medio ambiental quedan reflejadas en la documentación gráfica.
  - b) De igual forma, serán vinculantes los informes que sobre las actuaciones particulares remitan los organismos de cuenca competentes. En todo caso, las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, requerirán la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca o entidad competente.
  - c) En las áreas urbanas existentes y propuestas afectadas por los problemas de inundabilidad los proyectos técnicos u otros que les afecten contendrán la concreción de

las medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales siempre que no exista otra alternativa técnica razonable.

- d) En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, paseos, zonas de estar, merenderos y similares.
  - Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras ligeras.
2. En relación a la limitación a los usos en las zonas inundables se adecuará al señalado en el epígrafe E.2 del Plan Territorial Sectorial de ríos y arroyos de la CAPV. Asimismo en los cursos de agua -zona de flujo preferente-, se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, según RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril:
  - a) En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:
    - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
    - Las extracciones de áridos.
    - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
    - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
  3. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
  4. La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
  5. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:
    - a) Que el calado sea superior a 1 m.
    - b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
    - c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.
  6. Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves

perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos. En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

7. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local. La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.
8. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.
9. En relación a los retiros, respecto a cauces en el Suelo Urbano, en atención a lo determinado en el Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV, se especifica la Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados (apartado F.3):
  - a) Los retiros mínimos de la edificación garantizarán un encuentro espacial suficientemente amplio entre la edificación y el río, y, en su caso, la viabilidad de las futuras obras de encauzamiento necesarias para la defensa de las inundaciones.
  - b) En relación al criterio de medición, en los tramos de río en los que existe deslinde o las obras de encauzamiento ya han sido realizadas o ya se encuentren proyectadas y definidas, al ya estar fijada la línea de cauce, los retiros de la edificación pueden establecerse con exactitud. En el resto de caso, deberá referirse a la línea exterior del actual cauce público.
  - c) Para toda nueva edificación en las márgenes de los ámbitos desarrollaos los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán los siguientes, en función de la superficie de cuenca afluyente definida en el PTS:
    - Para la vertiente cantábrica y los cursos de agua de la vertiente mediterránea (excepto el río Ebro en su caso):

NIVELES DE TRAMOS DE CAUCE	SUPERFICIE CUENCA AFLUENTE km <sup>2</sup>	RETIRO MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN EN METROS	
		Con línea de deslinde o encauzamiento definida	Sin línea de deslinde o encauzamiento definida
VI	600 < C	15 m.	30 m.
V	400 < C ≤ 600 km <sup>2</sup>	15 m.	25 m.
IV	200 < C ≤ 400 km <sup>2</sup>	15 m.	22 m.
III	100 < C ≤ 200 km <sup>2</sup>	12 m.	16 m.
II	50 < C ≤ 100 km <sup>2</sup>	10 m.	14 m.
I	10 < C ≤ 50 km <sup>2</sup>	10 m.	12 m.
0	1 < C ≤ 10 km <sup>2</sup>	10 m.	12 m.

- Estos retiros mínimos se medirán, en el supuesto de tramos encauzados, desde la línea de coronación del muro de encauzamiento, y desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias en el supuesto de no estar encauzado. En actuaciones de renovación, en el supuesto de acudir a una operación integrada que implicara la eliminación del encauzamiento existente, se aplicarán a los retiros generales del PTS con la consideración de la margen como "Ámbito desarrollado sin línea de deslinde o encauzamiento definido".
  - Estos retiros mínimos tendrán carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente. Esta propuesta es independiente de la clasificación urbanística específica de cada suelo en concreto, salvo en el aspecto de que en los suelos urbanizables las zonas de retiro podrán considerarse cesiones de suelo, obligatorias y gratuitas, como sistema local.
  - En el caso de que exista diferencia entre estos retiros y los necesarios para cumplir con lo especificado en el apartado E del propio PTS relativo a prevención de inundaciones, prevalecerá el más estricto.
  - La ordenación de los retiros mínimos a las escorrentías o cursos menores se regulará según las disposiciones de la Ley de Aguas. (...)
  - En los procesos de nueva planificación y ocupación urbanística, que afecten a cabeceras de cuenca (cuencas drenantes inferiores a 5 km<sup>2</sup>) y que supongan la impermeabilización-urbanización de una superficie igual o superior al 25% de la superficie total de la cuenca deberá realizarse un estudio hidráulico que garantice la capacidad de desagüe aguas abajo una vez desarrollada la intervención urbanística.
  - En toda nueva construcción el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público. (...)
  - En las cabeceras de cuenca y para favorecer, en su caso, las condiciones de drenaje de las zonas urbanas desarrolladas se podrá permitir la rectificación descubierta y/o cobertura de arroyos y/o escorrentías de cuenca afluente inferior a 1 Km<sup>2</sup> en la vertiente cantábrica y a 2 Km<sup>2</sup> en la vertiente mediterránea, con arreglo a la regulación del capítulo E del propio PTS y las condiciones que establezca la autoridad pública competente. En todo caso, se requerirá un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la totalidad de la cuenca afluente y su capacidad de desagüe, así como un proyecto de medidas correctoras.
10. Con carácter general, y salvo que se especifique lo contrario, los retiros serán los especificados en el Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV. Los retiros expresados en la documentación gráfica del presente PGOU son orientativos, como consecuencia del escaso nivel de definición de la cartografía empleada y/o de la no existencia de deslinde del dominio público hidráulico. En todo caso los retiros se medirán desde la línea de borde del cauce público y, en su defecto, la referencia para establecer los retiros será el borde superior del talud del cauce (en el caso de que no se encuentren encauzados). En ningún caso se adoptará como referencia el eje del cauce.

## Artículo 98. Puntos de Captación de agua

1. Para los puntos de captación de agua y manantiales, se establece un ámbito de protección equivalente al espacio comprendido en un círculo de radio de 30 metros medidos desde el vértice del punto de captación de agua.
  - a) En este ámbito se prohíbe toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y, en particular:
    - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su

naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

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

## SECCION 3 AFECCIONES Y CONDICIONANTES CIRCUNSTANCIALES

### Artículo 99. Infraestructuras de regadío: balsas, presas, embalses, conducciones e hidrantes

1. Corresponde con los elementos de infraestructuras hidráulicas existentes y futuros pertenecientes a la red de puesta en regadío de suelos del Municipio.
2. Concretamente se han grafiado los siguientes:
  - Balsa número 1. Ozalao
  - Balsa número 2. Casajo
  - Balsa número 3. Vallejo de San Juan
  - Balsa número 4. Valdelagua
  - Presa embalse de El Molino. (Quintanilla, Valluerca y Acebedo).
  - Conducciones de la red primaria para puesta en regadío del suelo.
  - Conducciones de la red secundaria para puesta en regadío del suelo.
  - Conducciones de la red de captación y llenado de balsas.
  - Arquetas, válvulas y demás elementos de las conducciones.
3. Además, serán susceptibles de protección las nuevas infraestructuras que se proyecten en sucesivos planes de mejora y modernización del regadío, una vez hayan sido aprobados definitivamente.
4. Régimen de Protección:
  - a) Prohibición de vertidos
    - Con carácter previo, sin perjuicio de la legalidad aplicable y de las competencias que tengan atribuidas otras administraciones de carácter sectorial, se establecen las siguientes prevenciones:
      - Queda prohibido arrojar y tirar en estas infraestructuras y en los elementos que las abastecen, objetos como leñas, cañas, brozas, piedras, envases, plásticos, escombros, desechos, basuras y, en general, cualquier otro vertido que pueda impedir el paso de las aguas, que dificulte o altere cualquier servidumbre existente, o sea susceptible de degradar el medio ambiente. Sobre los envases de productos tóxicos, y ramas procedentes de la poda se estará a la normativa específica reguladora.
      - Queda prohibida, en las propiedades privadas, la acumulación de cualquier desperdicio, desecho o producto en desuso, para evitar que por el viento o por otra causa pueda ser esparcido a propiedades colindantes y causar daños en las mismas.

### Artículo 100. Suelos potencialmente contaminados

1. Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global o ámbito pormenorizada en la que se integran completándose en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005 y concurrentes y posibilitar su recuperación y saneamiento.
2. En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto

de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

### **Artículo 101. Montes de utilidad pública**

1. Definición
  - a) Incluye todos los Montes incluidos en el Catálogo Foral de Montes de Utilidad Pública.
2. Régimen aplicable:
  - a) Los suelos afectados por este condicionante deberán observar con carácter básico la regulación establecida en la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo, y resto de legislación concordante, en especial la regulación establecida para los Montes de Dominio Público dada la consideración de los Montes de Utilidad Pública dentro de esta modalidad por la citada Norma Foral.

### **Artículo 102. Patrimonio Arqueológico**

1. Son condicionantes a la ordenación urbanística las zonas arqueológicas delimitadas o no señaladas en el inventario de Zonas Arqueológicas incluidas en el documento de Catálogo y Normativa der Protección del Patrimonio.
2. Con carácter general, el régimen urbanístico de los terrenos afectados por dicho condicionante será el establecido en este Plan General de acuerdo con la clasificación del suelo y la ordenación urbanística.
3. En cuanto al régimen aplicable, se estará a lo establecido en la legislación vigente, las administraciones territoriales competentes y lo especificado en el documento de Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio de este Plan General en coordinación con los criterios de actuación establecidos a continuación:
  - a) Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o Interés social.
  - b) En estos ámbitos no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

### **Artículo 103. Itinerarios de interés**

1. Se incluyen como Condicionante Superpuesto los itinerarios de interés siguientes:
  - a) Peatonales:
    - GR 1.
    - GR 292.
  - b) Ciclables:
    - Rutas de BTT.
  - c) Sendas de pastoreo sometidas a lo dispuesto en la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.
2. La documentación cartográfica indica el trazado de los itinerarios. En desarrollo del mismo, se propone la redacción de uno o varios Planes Especiales que delimiten y deslinden el trazado de los mencionados itinerarios a la vez que establezca las actuaciones a realizar, entre ellas un plan de señalética, y desarrolle la normativa que se establezca en el Plan General.
3. El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este Condicionante será el establecido en cada caso en la correspondiente calificación como sistema general o local y en este artículo, sin perjuicio de la normativa aplicable de rango Foral. No obstante, el Ayuntamiento podrá aprobar regulaciones complementarias por motivo de la declaración o

potenciación de los itinerarios de interés que transcurren por el Municipio.

4. En el caso de que estén afectados por ámbitos de desarrollo urbanístico serán tratados como elementos singulares tanto desde el punto de vista formal como en cuanto a la señalética sin perjuicio de la normativa de rango foral aplicable.
5. Serán criterios generales comunes para los diferentes Itinerarios de Interés, con independencia de su tipología o la naturaleza de los suelos sobre los que transite:
  - a) Seguridad: todos los tramos de los Itinerarios de Interés que se plantean, deben cumplir con las condiciones/estándares de seguridad y señalización para los usos y usuarios a que esté destinada la infraestructura. Se procurará la distinción visual con el resto de viales, bandas y usos.
  - b) Continuidad: para garantizar tanto el libre acceso, como la seguridad y la funcionalidad de los tramos de los Itinerarios, se dará especial importancia a la continuidad de los mismos a lo largo de todo su recorrido, especialmente en puntos conflictivos. En todo caso, en los cruces con viario preexistente se adoptarán los estándares constructivos necesarios para evitar interferencias con el tránsito de éstos, a los que deba darse prioridad.
  - c) Accesibilidad: se deberá garantizar el acceso público a las infraestructuras que componen los Itinerarios de Interés. Asimismo, se promoverá facilitar la accesibilidad no motorizada desde los ámbitos urbanos y rurales, reduciendo los desplazamientos motorizados para acceder a ellos, así como la conexión de los Itinerarios de Interés con la red de transportes colectivos.
  - d) Se procurará la adecuación de los Itinerarios de Interés que permita el cumplimiento de las características técnicas de accesibilidad universal.
  - e) Podrán establecerse barreras o bolidos destinados a impedir el paso o aparcamiento de vehículos motorizados, sin perjuicio de que por la Entidad titular pueda autorizarse el paso de estos vehículos para fines de gestión agrícola o forestal y mantenimiento. No será necesaria esta autorización en los casos de asistencia y salvamento en casos de urgente necesidad.
  - f) Diseño: se procurarán soluciones integradas con el entorno por el que transcurre el Itinerario de Interés tanto en materiales de firme y pavimentación, como en el mobiliario, señalización, incluyendo actuaciones de restauración y corrección ambiental y paisajística.
  - g) Medio Ambiente y Paisaje: Se analizarán y respetarán los valores ambientales, paisajísticos y de sostenibilidad del territorio, buscando las soluciones más integradoras con el entorno, independientemente de que éste sea urbano, periurbano, rural o natural.
  - h) Información y promoción: se podrán establecer puntos de información en la Red de Itinerarios de Interés.
  - i) Suelo: El suelo de los Itinerarios de Interés responderá a las necesidades de su tipología. En todo caso contarán con el firme adecuado a los diversos modos de desplazamientos, motorizados o no motorizados a los que están destinadas, características de los usuarios de dichos itinerarios y a los usos compatibles que en ellos sean permitidos, acorde con la topografía, características y naturaleza del entorno. En la elección de los materiales y características del acondicionamiento para su tránsito se tendrá en cuenta tanto la tipología del Itinerario como el ámbito por el que transcurren.
  - j) Circulación: Para cada itinerario el Ayuntamiento podrá regular con carácter particular, y adecuándose a su tipología, los usos permitidos, contemplando el grado de compatibilidad y convivencia entre peatones, ciclistas, patinadores, jinetes, y cualesquiera otros usuarios. Con carácter general, estará prohibida la circulación de vehículos a motor en los Itinerarios de Interés, salvo los que en su caso pudieran autorizarse con las correspondientes limitaciones y condiciones de uso por las Entidades

titulares, previo informe favorable de la Diputación Foral, para fines de gestión agrícola o forestal, mantenimiento o asistencia y salvamento en casos de necesidad. En aquellos casos en que se circule en coexistencia peatón-vehículo, se señalizará dicha circunstancia y la limitación de velocidad en esos tramos ,no pudiendo ser superior a 20 Km. por hora.

- k) Señalización: La señalización horizontal y vertical a implantar a lo largo de los Itinerarios de Interés deberá ser gráfica y unitaria, con el objetivo de reforzar una idea homogénea, común a los distintos tramos de que se compongan e independiente del conocimiento de idiomas. En todo momento se respetará la normativa de señalización propia de aquellos tramos en los que los Itinerarios de Interés coincidan con caminos rurales o viario forestal, así como la señalización homologada específica/característica del tipo de itinerario por el que transcurre (Federación Montaña, Caminos Históricos y de Peregrinaje, etc.).
- l) Estos itinerarios serán preferentemente para al tránsito de bicicletas, personas y animales en su caso. No obstante, se estará a la naturaleza de las vías. El tránsito de vehículos motorizados por esta vías se reducirá a aquellos tramos que sirvan como único acceso a fincas y no dispusieran de de otro acceso alternativo y la labor e inspección de policía.
- m) La sección existente de las vías no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
- n) Se protegen las especies arbóreas que se encuentren al borde de estas vías, siendo necesaria preceptiva licencia municipal para su tala.
- o) Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, este se situará a 3 metros del borde del camino y siempre en terreno privado. Las vallas serán de malla metálica con postes, evitándose los muros, las vallas opacas y celosías translúcidas.
  - En este espacio, se establece una servidumbre con anchura de 3 metros medidos desde el borde de la vía en las que serán de aplicación las siguientes condiciones:
    - Se permiten las actividades no constructivas propias del ámbito considerado con la excepción de las explotaciones de graveras y arenas, las canteras y la corta a hecho, así como las escombreras y vertederos.
    - Se permiten las construcciones propias del uso y destino de estas vías e itinerarios de acuerdo con los proyectos que las desarrollen o los instrumentos de ordenación territorial que las establezcan, sin perjuicio de las obras que se precisen para el mantenimiento y conservación de los edificios existentes en el momento de la vigencia de este Plan General.
- p) Las edificaciones y construcciones autorizadas en los predios colindantes a estas vías, con independencia de lo establecido en la normativa urbanística que los regule, tratarán de situarse a una distancia de 10 metros mínimo del borde de la vía.
- q) Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en al debidas condiciones de ornato e higiene de las franjas de terreno entre el borde de la vía y la línea de cierre de parcela.
- r) Las condiciones de urbanización y otras de estas vías se sujetarán a lo establecido en los proyectos que los desarrollen. No obstante, se llevarán a cabo tareas de adecuación paisajística mediante repoblaciones y restauración de la cubierta vegetal.
  - De igual forma, podrán autorizarse dispuestas longitudinalmente las infraestructuras del ciclo del agua, electricidad y de telecomunicaciones, todas ellas enterradas. Transversalmente podrán autorizarse el paso de servicios e infraestructuras urbanas, siempre soterradas.



**Artículo 104. Contaminación acústica**

1. Son condicionantes a la ordenación urbanística la contaminación acústica que exceda los límites legalmente establecidos en la legislación vigente aplicable y, concretamente, los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Sobre ello se observará lo siguiente:
2. Se determinan como zonas de servidumbre acústica aquellos ámbitos en los que las inmisiones superen los objetivos de calidad acústica y límites establecidos en el mencionado Real Decreto.
3. En desarrollo del Plan General y/o figuras de planeamiento que se redacten en desarrollo del mismo, deberán tenerse en cuenta aquellos ámbitos del territorio que se puedan encontrar afectados por las isófonas correspondientes, siendo necesaria la realización del pertinente Plan de Acción Local e incluso declaración del ámbito como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE), o de un estudio de ruido específico, incorporando en su caso las medidas correctoras que procedan, en aras de la prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.

## CAPITULO V OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### SECCION 1 PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 105. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

1. De acuerdo con el artículo 53.1.d) de la Ley 2/2006, el Plan establece tanto para el caso del suelo urbano como urbanizable, los plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento. Esta determinación se indica en la correspondiente ficha particular de cada ámbito de desarrollo recogidas en el documento de Normativa de los ámbitos de ejecución de la ordenación urbanística, al que se remite.
2. De igual forma, el documento del *Programa de Actuación* desarrolla la programación de ejecución del suelo, estableciendo el orden de prelación deseado y previsto en función del modelo de ordenación previsto por el Plan General.

### SECCION 2 DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA, NATURAL Y CULTURAL

#### Artículo 106. Protección e integración ambiental

1. Esta sección complementaria del resto de la regulación del Plan General, se redacta en desarrollo del artículo 53.1.e) de la Ley 2/2006.
2. Con carácter general, las intervenciones previstas en el Plan General se adecuarán a los criterios protección e integración ambiental establecidos en:
  - a) Las disposiciones legales y planeamientos supramunicipales aprobados y vigentes en cada momento.
  - b) Lo determinado sobre esta materia en este Plan General y en especial en las directrices y determinaciones emanadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental redactado al efecto y que acompaña al documento urbanístico.
  - c) Las disposiciones que con rango de ordenanza se incluyen en los documentos de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización redactados al efecto y que conforman la documentación de este Plan general.
  - d) El resto de disposiciones y ordenanzas que en desarrollo de este Plan General y durante su vigencia puedan ser redactadas en su desarrollo y pormenorización.

#### Artículo 107. Evaluación de Impacto ambiental de planes y proyectos

1. De acuerdo con la legislación vigente, podrá exigirse la inclusión en la documentación de solicitud de licencia o tramitación de documentos urbanísticos de desarrollo, de un estudio de evaluación del impacto ambiental.

2. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares para la edificación sobre aquellos emplazamientos que figuren en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados o cuantos documentos de similar naturaleza le sustituyan y/o complementen.

## **Artículo 108. Criterios Generales para la intervención en el Medio Ambiente**

1. Las actuaciones previstas se adecuarán a, entre otros, los criterios siguientes:
  - a) Con carácter general, las actuaciones urbanizadoras deben estar siempre condicionadas por el criterio general de conservación y mantenimiento del suelo en su estado natural.
    - Todas aquellas actuaciones que supongan la transformación cuasi-irreversible del suelo serán susceptibles de autorización previa administrativa.
  - b) Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta y respetarán la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.
  - c) Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.
  - d) De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.
  - e) Los planes parciales y proyectos de urbanización que desarrollen los diferentes sectores de suelo urbanizable propuesto incluirán en paralelo los proyectos de restauración ambiental y adecuación paisajística que deberán tener como fin la recreación de hábitats naturalizados procurando el establecimiento de agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos autóctonos y su conexión con la vegetación natural.
  - f) Resto de determinaciones que puedan derivarse del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental redactado al efecto y que acompaña al documento urbanístico.
  - g) Con respecto al vertido de residuos:
    - Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las mencionadas ordenanzas, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.
    - Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.
  - h) Con respecto al vertido y tratamiento de aguas residuales:
    - Se prohíbe en todo caso el vertido de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales.
    - Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.
    - En las nuevos desarrollos se incorporarán dentro del capítulo de instalaciones sistemas de depuración y reciclaje particulares que garanticen el vertido de aguas previamente tratadas al sistema general de infraestructura de saneamiento y depuración.
  - i) Con respecto a los ríos, cauces fluviales y riberas inmediatas:
    - El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios

establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.

- Las riberas de los cauces fluviales incluidas en el suelo urbano y urbanizable se incorporarán sistemáticamente a los sistemas generales y locales de espacios libres públicos del municipio.
  - Con carácter general se conservará el bosque y vegetación de ribera autóctona y preexistente en una banda mínima de 15 metros a contar desde el cauce hídrico normal. A partir de esa distancia podrá intervenir de forma sustancial modificando las condiciones originales a través de los proyectos de urbanización.
  - Con todo, el criterio general para la intervención en estos ámbitos es el de protección y conservación de la vegetación natural y su integración en los citados proyectos de urbanización.
- j) Con respecto a las masas vegetales y arboles existentes:
  - Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que, en su caso y siempre que se estime conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.
  - El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

#### **Artículo 109. Protección y Conservación del Patrimonio Cultural**

1. Con carácter general, las intervenciones previstas en este Plan General se adecuarán a las disposiciones establecidas en:
  - a) Las disposiciones legales y planeamientos supramunicipales aprobados y vigentes en cada momento.
  - b) Lo determinado sobre esta materia en el Documento de Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio que forma parte de la documentación de este Plan General al que nos remitimos.
  - c) El resto de disposiciones y ordenanzas que en desarrollo de este Plan General y durante su vigencia puedan ser redactadas en su desarrollo y pormenorización.

### **SECCION 3 CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN DE ÁMBITOS**

#### **Artículo 110. Ajustes en la delimitación de ámbitos**

1. En desarrollo del artículo 53.1.h) de la Ley 2/2006, podrá promoverse la modificación y/o ajuste en la delimitación de las zonas globales, áreas, sectores y límite de actuaciones incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por el Plan General, en base a razones objetivas de interés general que deberán ser evaluadas y convenientemente justificadas.
2. Los motivos para la reconsideración de los ámbitos podrán ser entre otros los siguientes:
  - a) Por ajuste y acomodo entre las zonas de carácter urbano y las zonas rurales, las áreas y los sectores de acuerdo con la realidad física.
  - b) Ajuste a la realidad topográfica, catastral o de titularidad siempre y cuando las modificaciones no afecten a los criterios y objetivos de ordenación del Plan General.

- c) Por preservación de valores medioambientales, culturales, etc.
  - d) Por cuestiones de oportunidad en la consecución de nuevas dotaciones públicas.
  - e) Por coordinación con las materias afectadas por los condicionantes superpuestos.
  - f) Por desarrollo y ejecución de proyectos de infraestructuras territoriales y similares, especialmente en el suelo no urbanizable.
  - g) Para facilitar el acomodo y a instalación de elementos funcionales de los sistemas generales, especialmente el de comunicaciones y el de infraestructuras y servicios urbanos.
  - h) En el caso de modificaciones en la clasificación del suelo en especial en la necesidad de cumplir los parámetros establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006.
  - i) Por mejor cumplimiento de los objetivos del Plan General que en todo caso, deberá ser convenientemente justificado.
3. Con carácter general, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originaria de cada una de ellas.
  4. En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General o en su defecto a la establecida como mínima en la legislación aplicable.
  5. En todo caso, los motivos de ajuste deberán ser evaluados y aprobados por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 111. Tramitación de los ajustes en la delimitación de los ámbitos**

1. Siempre que se cumplan los criterios y determinaciones establecidas en el artículo anterior, los reajustes de la delimitación de los ámbitos no supondrán una alteración del régimen urbanístico previsto en este Plan General, y por ello no requerirán de la formulación de un expediente de Modificación del planeamiento general.
2. De igual forma, cuando no se cumplan estos criterios y determinaciones se sustanciará necesariamente expediente de Modificación de Plan General.

## **TITULO IV. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**



# CAPITULO I CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

## SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 112. Régimen de aplicación de la calificación pormenorizada

1. El régimen de calificación pormenorizada se aplica a la parcela urbana o ámbito de ordenación equivalente.
2. En el suelo urbano se aplicará el régimen de calificación pormenorizada establecido en este Plan General a todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias que se planteen, teniendo en cuenta lo siguiente:
  - a) En cuanto a la vinculación y orden de prelación de los diferentes parámetros y condiciones urbanísticas, prevalecerá lo establecido en la normativa particular y específica de cada ámbito considerado.
  - b) En el caso de edificios protegidos prevalecerán las determinaciones de protección y conservación del patrimonio sobre las condiciones de la calificación pormenorizada.
3. En el suelo urbanizable:
  - a) Se tomarán como referencia las tipologías y condiciones de la calificación pormenorizada establecidas por el Plan General, si bien, podrán ajustarse desde el planeamiento de desarrollo de acuerdo con el carácter estructurante o pormenorizado de estas.

## SECCION 2 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

### Artículo 113. Vivienda colectiva tipo Bloque

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso residencial en modalidad de vivienda, en tipología colectiva en bloque.
  - a) Corresponde con edificaciones de tipología abierta y exenta, dispuestas en edificios adosados lateralmente, formando un volumen continuo.
  - b) Las viviendas se disponen mayoritariamente agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales. Podrán o no disponer de espacios libres no edificados, así como de patios interiores y urbanización particular.
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:



<b>VIVIENDA COLECTIVA TIPO BLOQUE</b>	
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General la existente. Con respecto al nuevo parcelario 400 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo a viario público (m)	12 m (exigible en el caso de nuevo parcelario)
Frente máximo a viario público (m)	No se establece.
Parcelaciones	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista (entre otras, la superficie de parcela mínima edificable).
Alineaciones/rasantes	
Tipo de ordenación	A vial o en parcela privada de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación.
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: 5 metros a todos los linderos. Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso, serán establecidas por los planos de ordenación.
Parámetros de ocupación	
Ocupación máxima	Vendrá definida por las alineaciones constructivas establecidas.
Edificabilidad física	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Sobre rasante: 1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Bajo rasante: equivalente a la ocupación máxima. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> Será la establecida de forma particular para cada actuación.
Espacio libre de parcela	No se permitirán volúmenes ni cuerpos de edificación salvo aquellas pequeñas construcciones y elementos complementarios del espacio libre privado, que se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán, preferentemente, con cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35%, en acabado teja o similar. Su superficie será inferior a 10 m <sup>2</sup> . Se permite el ajardinamiento y urbanización del espacio libre de parcela. En todo caso, la edificabilidad materializada en la parcela libre computará en la máxima establecida para toda la parcela.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Viviendas colectivas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.
Número de viviendas	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas actualmente existente. En el caso de viviendas actuales o en el desarrollo de parcelas vacantes que cuenten con una superficie construida superior a 140 m <sup>2</sup> , se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones: El tamaño de las nuevas viviendas no será inferior a 50 m <sup>2</sup> útiles. Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes. En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones y exigencias de la normativa sobre habitabilidad, seguridad, accesibilidad, incendios y cualquier otra exigible para la vivienda de nueva construcción. Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado del necesario refuerzo de infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. Esta cuestión será, en su caso, delimitada y establecida por el Ayuntamiento en el momento del otorgamiento de las licencias de obras. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.

Longitud máxima de la edificación	30 m.
Altura máxima de la edificación	5 m. para el caso de planta baja. 8 m. para el caso de planta baja y una altura. 11 m. para el caso de planta baja y dos alturas. 14 m. para el caso de planta baja y tres alturas.
Plantas permitidas	S+PB+3+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación o la normativa particular. La disposición de áticos computará siempre como una planta. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta.
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>Condiciones de uso</b>	
Accesos	Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada. En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
Cerramiento de solares y parcelas	Se prohíbe el cerramiento en el frente de parcela. A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,80 metros.
Edificios protegidos	En el caso de edificación catalogada, prevalecen las determinaciones de protección sobre las volumétricas en la extensión y desarrollo especificado en la Normativa de Protección del Patrimonio.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Cuestiones generales</b>	
Condiciones para todos los edificios	Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con el entorno urbano en el que se sitúan. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
<b>Cubiertas</b>	
Estructura y disposición	Se desarrollarán mediante cubiertas inclinadas, según formalización tradicional, a dos, tres o cuatro aguas. En cuanto a las condiciones de su disposición, la inclinación será como mínimo del 25% y máximo del 40%. Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada (las placas solares, quedarán enrasadas con el plano de cubierta). Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión y aquellos otros equipos de telecomunicaciones previstos en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, con las siguientes condiciones: -Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán rebasar la cumbre, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Cuando no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, se podrán ubicar, condicionadas a la utilización de técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras. -Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.
Aleros	Las fachadas podrán rematarse con aleros y cornisas. En el caso del primero el vuelo no excederá 0,80 metros. El alero deberá cumplir los siguientes criterios: Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar los 20 centímetros.
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	Los criterios básicos para la composición son los siguientes: -Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo. -La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la

	conforman.
Elementos en el edificio	Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Patios	En cuanto a sus dimensiones y otros, se estará a lo establecido en la normativa correspondiente vigente. Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta
Instalaciones en el edificio	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas y cubiertas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas (salvo aquellas que minimicen su impacto visual), depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles desde el espacio público.

<b>VIVIENDA COLECTIVA TIPO BLOQUE</b>		
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN</b>		
<b>USOS</b>	<b>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
<b>Uso residencial</b>		
Vivienda	principal	Se permite la vivienda en planta baja, independiente o vinculada a las plantas superiores. En todo caso, se accederá por los elementos comunes del edificio.
	prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta, salvo que esté vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior.
Alojamiento comunitario	compatible	Podrá autorizarse el mismo edificio, en coexistencia con la vivienda, cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas.
<b>Uso productivo</b>		
Almacén	compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.
Talleres	compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.
Industrial	prohibido	
<b>Uso terciario</b>		
Comercial	compatible	En planta baja en categoría 1 y 2. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Oficina	compatible	En planta baja y plantas superiores en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Hotelero	compatible	En categoría 1. Podrá autorizarse en el mismo edificio, en coexistencia con la vivienda, cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas. En todo caso, el uso hotelero no podrá exceder el 50% de la superficie construida del edificio.
Restauración	compatible	En planta baja en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
<b>Usos dotacionales</b>		
Aparcamiento	complementario	Se dispondrá en el sótano o planta baja.
Equipamiento Docente	compatible	Pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación

		<p>infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares).</p> <p>Prohibidos los centros de educación reglada oficial (primaria, secundaria, etc.).</p> <p>La superficie construida del edificio destinada a equipamiento no podrá exceder del 50% del total.</p>
Cívico-cultural	compatible	<p>En planta baja y planta primera.</p> <p>Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja</p>
Sanitario	compatible	<p>En planta baja y planta primera.</p> <p>Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja</p>
Deportivo	compatible	<p>En planta baja, se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares.</p> <p>Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.</p>
Religioso	compatible	<p>En planta baja.</p> <p>Se permite en sótano exclusivamente anexos y piezas auxiliares vinculadas siempre a la existencia del uso en la planta baja.</p> <p>Se autorizan en plantas superiores habitaciones para oficinas, salas de reuniones y otros vinculados al servicio religioso no debiendo estar necesariamente vinculados a las plantas bajas.</p> <p>La superficie construida del edificio destinada a equipamiento no podrá exceder del 50% del total.</p>
Administrativo	compatible	<p>En planta baja y en plantas superiores.</p> <p>Se permite en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.</p> <p>La superficie construida del edificio destinada a equipamiento no podrá exceder del 50% del total.</p>
Genérico	compatible	<p>Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.</p>
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	<p>En planta baja.</p> <p>Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.</p>

## Artículo 114. Vivienda colectiva tipo Casco Urbano – alta densidad

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso residencial en modalidad de vivienda.
  - a) Corresponde con edificaciones conformando un volumen compacto, por lo general adosado lateralmente y perpendicularmente ocupando todo el frente de la fachada con alineación a vial y conformando un conjunto urbano a modo de casco urbano tradicional.
  - b) La tipología puede acoger viviendas unifamiliares o colectivas agrupadas estas últimas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

VIVIENDA COLECTIVA TIPO CASCO URBANO – ALTA DENSIDAD	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 400 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo a viario público (m)	En parcela actual el existente. En nueva parcela 6 metros.
Frente máximo a viario público (m)	No se establece.
Parcelaciones	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista (entre otras, la superficie de parcela mínima edificable).
Alineaciones/rasantes	
Tipo de ordenación	A vial salvo las excepciones establecidas en los planos de ordenación.
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: La alineación al frente de parcela podrá coincidir con la alineación oficial. La alineación a linderos podrá coincidir con la alineación oficial (se respetarán las servidumbres legales establecidas, si procede). La alineación interior vendrá definida por el fondo máximo edificable, sin perjuicio de lo que se indique con carácter particular en los planos de ordenación. Este fondo se cuantifica en: -20 metros en el caso de parcelas inferiores a 300 m <sup>2</sup> -18 metros en parcelas comprendidas entre 300 y 700 m <sup>2</sup> -16 metros en parcelas superiores a 700 m <sup>2</sup> Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso, serán establecidas por los planos de ordenación.
Parámetros de ocupación	
Ocupación máxima	Vendrá definida por las alineaciones constructivas establecidas.
Edificabilidad física	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Sobre rasante: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación de la parcela, alineaciones constructivas, fondos y altura de la edificación. Bajo rasante: equivalente a la ocupación máxima. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> Será la establecida de forma particular para cada actuación.
Espacio libre de parcela	No se permitirán volúmenes ni cuerpos de edificación salvo aquellas pequeñas construcciones y elementos complementarios del espacio libre privado, que se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán, preferentemente, con cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35%, en acabado teja o similar. Su superficie será inferior a 20 m <sup>2</sup> . Se permite el ajardinamiento y urbanización del espacio libre de parcela. En todo caso, la edificabilidad materializada en la parcela libre computará en la máxima establecida para toda la parcela.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	

Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Viviendas colectivas, unifamiliar o plurifamiliar, agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.
Número de viviendas	<p><u>En suelo urbano consolidado:</u>                      Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas existente. En el caso de viviendas actuales o en el desarrollo de parcelas vacantes que cuenten con una superficie construida superior a 150 m<sup>2</sup>, se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones:                      El tamaño de las nuevas viviendas no será inferior a 60 m<sup>2</sup> útiles.                      Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes.                      En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones y exigencias de la normativa sobre habitabilidad, seguridad, accesibilidad, incendios y cualquier otra exigible para la vivienda de nueva construcción.                      Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado del necesario refuerzo de infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. Esta cuestión será, en su caso, será delimitada y establecida por el Ayuntamiento en el momento del otorgamiento de las licencias de obras.</p> <p><u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u>                      El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.</p>
Longitud máxima de la edificación	Se evitará la disposición de frentes de edificación y fachadas continuas de longitud superior a 25 metros. Se dispondrán en la composición de las fachadas, aleros y cubiertas elementos constructivos y diseños de ruptura que maticen y gradúen su lectura continuada.
Altura máxima de la edificación	5 m. para el caso de planta baja. 8 m. para el caso de planta baja y una altura. 11 m. para el caso de planta baja y dos alturas. 14 m. para el caso de planta baja y tres alturas.
Plantas permitidas	S+PB+2+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación o la normativa particular. La disposición de áticos computará siempre como una planta. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta.
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
Condiciones de uso	
Accesos	Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada. En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
Cerramiento de solares y parcelas	El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre. A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.
Edificios protegidos	En el caso de edificación catalogada, prevalecen las determinaciones de protección sobre las volumétricas en la extensión y desarrollo especificado en la Normativa de Protección del Patrimonio.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Cuestiones generales	
Condiciones para todos los edificios	Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con el entorno urbano en el que se sitúan. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio. Con carácter general, a las fachadas traseras visibles desde el espacio público se les aplicará las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.
Cubiertas	

Estructura y disposición	<p>Se desarrollarán mediante cubiertas inclinadas, según formalización tradicional, a dos, tres o cuatro aguas. En cuanto a las condiciones de su disposición, la inclinación será como mínimo del 25% y máximo del 40%.</p> <p>Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.</p>
Materiales y acabados	Las cubiertas serán preferentemente de teja de forma y colores tradicionales, evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas.
Apertura de huecos	Con carácter general, no se permite la apertura de huecos en la cubierta con la sola excepción de luminarias para la planta bajocubierta y/o el núcleo de comunicación.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	<p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada (las placas solares, quedarán enrasadas con el plano de cubierta).</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión y aquellos otros equipos de telecomunicaciones previstos en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Cuando no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, se podrán ubicar, condicionadas a la utilización de técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras.</li> <li>-Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</li> </ul>
Aleros	<p>Las fachadas podrán rematarse con aleros y cornisas. En el caso del primero el vuelo no excederá 0,80 metros.</p> <p>El alero deberá cumplir los siguientes criterios:</p> <p>Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.</p> <p>El canto no podrá superar los 20 centímetros.</p>
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	<p>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.</li> <li>-La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.</li> </ul>
Estructura	Se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, evitándose los entrantes y salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.
Vuelos	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos.</p> <p>Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.</p> <p>Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 m. de las esquinas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.</p> <p>Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos.</p> <p>La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.</p> <p>Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería preferentemente de hierro, bien sea de forja o fundición, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.</p> <p>El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.</p>
Tratamiento de huecos	<p>La proporción de los huecos será vertical en proporción equilibrada ancho/alto.</p> <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz, en el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.</p>
Tratamiento de muros	<p>El cerramiento de todo el edificio se realizará desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Se evitará la cerámica satinada o bicolor en la fachada.</p> <p>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.</p>
Elementos en el edificio	Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.
Plantas bajas	<p>Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios generales utilizados serán los siguientes:</p> <p>Se autoriza el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar los usos de actividad económica en las plantas bajas.</p> <p>Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros.</p>

	Decoración y elementos: La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado. Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Patios	En cuanto a sus dimensiones y otros, se estará a lo establecido en la normativa correspondiente vigente. Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio. El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas y cubiertas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas (salvo aquellas que minimicen su impacto visual), depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles desde el espacio público.

<b>VIVIENDA COLECTIVA TIPO CASCO URBANO – ALTA DENSIDAD</b>		
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN</b>		
<b>USOS</b>	<b>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
<b>Uso residencial</b>		
Vivienda	principal	Se permite la vivienda en planta baja, independiente o vinculada a las plantas superiores. En todo caso, se accederá por los elementos comunes del edificio.
	prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta, salvo que esté vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior, excepto en edificios con alturas de B+3 en que se prohíbe en todos los casos.
Alojamiento comunitario	compatible	Podrá autorizarse el mismo edificio, en coexistencia con la vivienda, cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas.
<b>Uso productivo</b>		
Almacén	compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.
Talleres	compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.
Industrial	prohibido	
<b>Uso terciario</b>		
Comercial	compatible	En planta baja en categoría 1 y 2. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Oficina	compatible	En planta baja y planta primera en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Hotelero	compatible	En categoría 1. Podrá autorizarse en el mismo edificio, en coexistencia con la vivienda, cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas.
Restauración	compatible	En planta baja y planta primera en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en



la planta baja.			
Usos dotacionales			
Aparcamiento		complementario	Se dispondrá en el sótano o planta baja.
Equipamiento	Docente	compatible	Pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares). Prohibidos los centros de educación reglada oficial (primaria, secundaria, etc.).
	Cívico-cultural	compatible	En planta baja y planta primera. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Sanitario	compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Deportivo	compatible	En planta baja, se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
	Religioso	compatible	En planta baja. Se permite en sótano exclusivamente anexos y piezas auxiliares vinculadas siempre a la existencia del uso en la planta baja. Se autorizan en plantas superiores habitaciones para oficinas, salas de reuniones y otros vinculados al servicio religioso no debiendo estar necesariamente vinculados a las plantas bajas.
	Administrativo	compatible	En planta baja y en plantas superiores. Se permite en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. La superficie construida del edificio destinada a equipamiento no podrá exceder del 50% del total.
	Genérico	compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	En planta baja. Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.

### Artículo 115. Vivienda colectiva tipo Casco Urbano – media densidad

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso residencial en modalidad de vivienda.
  - a) Corresponde con edificaciones conformando un volumen compacto, por lo general adosado lateralmente y perpendicularmente ocupando todo el frente de la fachada con alineación a vial y conformando un conjunto urbano a modo de casco urbano tradicional.
  - b) La tipología puede acoger viviendas unifamiliares o colectivas agrupadas estas últimas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

VIVIENDA COLECTIVA TIPO CASCO URBANO – MEDIA DENSIDAD	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 200 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo a viario público (m)	En parcela actual el existente. En nueva parcela 6 metros.
Frente máximo a viario público (m)	No se establece.
Parcelaciones	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista (entre otras, la superficie de parcela mínima edificable).
Alineaciones/rasantes	
Tipo de ordenación	A vial salvo las excepciones establecidas en los planos de ordenación.
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: La alineación al frente de parcela podrá coincidir con la alineación oficial. La alineación a linderos podrá coincidir con la alineación oficial (se respetarán las servidumbres legales establecidas, si procede). La alineación interior vendrá definida por el fondo máximo edificable, sin perjuicio de lo que se indique con carácter particular en los planos de ordenación. Este fondo se cuantifica en: -18 metros en el caso de parcelas inferiores a 200 m <sup>2</sup> -17 metros en parcelas comprendidas entre 200 y 500 m <sup>2</sup> -16 metros en parcelas superiores a 500 m <sup>2</sup> Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso, serán establecidas por los planos de ordenación.
Parámetros de ocupación	
Ocupación máxima	Vendrá definida por las alineaciones constructivas establecidas.
Edificabilidad física	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Sobre rasante: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación de la parcela, alineaciones constructivas, fondos y altura de la edificación. Bajo rasante: equivalente a la ocupación máxima. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> Será la establecida de forma particular para cada actuación.
Espacio libre de parcela	No se permitirán volúmenes ni cuerpos de edificación salvo aquellas pequeñas construcciones y elementos complementarios del espacio libre privado, que se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán, preferentemente, con cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35%, en acabado teja o similar. Su superficie será inferior a 20 m <sup>2</sup> . Se permite el ajardinamiento y urbanización del espacio libre de parcela. En todo caso, la edificabilidad materializada en la parcela libre computará en la máxima establecida para toda la parcela.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	

<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	Viviendas colectivas, unifamiliar o plurifamiliar, agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.
Número de viviendas	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas existente. En el caso de viviendas actuales o en el desarrollo de parcelas vacantes que cuenten con una superficie construida superior a 180 m <sup>2</sup> , se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones: El tamaño de las nuevas viviendas no será inferior a 70 m <sup>2</sup> útiles. Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes. En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones y exigencias de la normativa sobre habitabilidad, seguridad, accesibilidad, incendios y cualquier otra exigible para la vivienda de nueva construcción. Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado del necesario refuerzo de infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. Esta cuestión será, en su caso, será delimitada y establecida por el Ayuntamiento en el momento del otorgamiento de las licencias de obras. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.
Longitud máxima de la edificación	Se evitará la disposición de frentes de edificación y fachadas continuas de longitud superior a 20 metros. Se dispondrán en la composición de las fachadas, aleros y cubiertas elementos constructivos y diseños de ruptura que maticen y gradúen su lectura continuada.
Altura máxima de la edificación	5 m. para el caso de planta baja. 8 m. para el caso de planta baja y una altura.
Plantas permitidas	S+PB+1+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación o la normativa particular. La disposición de áticos computará siempre como una planta. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta.
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>Condiciones de uso</b>	
Accesos	Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada. En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
Cerramiento de solares y parcelas	El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, selos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre. A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.
Edificios protegidos	En el caso de edificación catalogada, prevalecen las determinaciones de protección sobre las volumétricas en la extensión y desarrollo especificado en la Normativa de Protección del Patrimonio.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Cuestiones generales</b>	
Condiciones para todos los edificios	Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con el entorno urbano en el que se sitúan. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio. Con carácter general, a las fachadas traseras visibles desde el espacio público se les aplicará las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.
<b>Cubiertas</b>	
Estructura y disposición	Se desarrollarán mediante cubiertas inclinadas, según formalización tradicional, , a dos, tres o

	<p>cuatro aguas. En cuanto a las condiciones de su disposición, la inclinación será como mínimo del 25% y máximo del 40%.</p> <p>Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.</p>
Materiales y acabados	Las cubiertas serán preferentemente de teja de forma y colores tradicionales, evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas.
Apertura de huecos	Con carácter general, no se permite la apertura de huecos en la cubierta con la sola excepción de luminarias para la planta bajocubierta y/o el núcleo de comunicación.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	<p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada (las placas solares, quedarán enrasadas con el plano de cubierta).</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión y aquellos otros equipos de telecomunicaciones previstos en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Cuando no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, se podrán ubicar, condicionadas a la utilización de técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras.</li> <li>-Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</li> </ul>
Aleros	<p>Las fachadas podrán rematarse con aleros y cornisas. En el caso del primero el vuelo no excederá 0,80 metros.</p> <p>El alero deberá cumplir los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.</li> <li>El canto no podrá superar los 20 centímetros.</li> </ul>
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	<p>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.</li> <li>-La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.</li> </ul>
Estructura	Se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, evitándose los entrantes y salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.
Vuelos	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos.</p> <p>Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.</p> <p>Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 m. de las esquinas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.</p> <p>Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos.</p> <p>La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.</p> <p>Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería preferentemente de hierro, bien sea de forja o fundición, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.</p> <p>El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.</p>
Tratamiento de huecos	<p>La proporción de los huecos será vertical en proporción equilibrada ancho/alto.</p> <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz, en el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.</p>
Tratamiento de muros	<p>El cerramiento de todo el edificio se realizará desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Se evitará la cerámica satinada o bicolor en la fachada.</p> <p>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.</p>
Elementos en el edificio	Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.
Plantas bajas	<p>Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios generales utilizados serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se autoriza el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar los usos de actividad económica en las plantas bajas.</li> <li>Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros.</li> </ul> <p>Decoración y elementos:</p>

	La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado. Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Patios	En cuanto a sus dimensiones y otros, se estará a lo establecido en la normativa correspondiente vigente. Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio. El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas y cubiertas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas (salvo aquellas que minimicen su impacto visual), depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles desde el espacio público.

<b>VIVIENDA COLECTIVA TIPO CASCO URBANO – MEDIA DENSIDAD</b>		
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN</b>		
<b>USOS</b>	<b>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
<b>Uso residencial</b>		
Vivienda	principal	Se permite la vivienda en planta baja, independiente o vinculada a las plantas superiores. En todo caso, se accederá por los elementos comunes del edificio.
	prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta, salvo que esté vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior, excepto en edificios con alturas de B+2 en que se prohíbe en todos los casos.
Alojamiento comunitario	compatible	Podrá autorizarse el mismo edificio, en coexistencia con la vivienda, cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas.
<b>Uso productivo</b>		
Almacén	compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.
Talleres	compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.
Industrial	prohibido	
<b>Uso terciario</b>		
Comercial	compatible	En planta baja en categoría 1 y 2. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Oficina	compatible	En planta baja y planta primera en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Hotelero	compatible	En categoría 1. Podrá autorizarse en el mismo edificio, en coexistencia con la vivienda, cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas.
Restauración	compatible	En planta baja y planta primera en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.

Usos dotacionales			
Aparcamiento		complementario	Se dispondrá en el sótano o planta baja.
Equipamiento	Docente	compatible	Pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares). Prohibidos los centros de educación reglada oficial (primaria, secundaria, etc.).
	Cívico-cultural	compatible	En planta baja y planta primera. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Sanitario	compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Deportivo	compatible	En planta baja, se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
	Religioso	compatible	En planta baja. Se permite en sótano exclusivamente anexos y piezas auxiliares vinculadas siempre a la existencia del uso en la planta baja. Se autorizan en plantas superiores habitaciones para oficinas, salas de reuniones y otros vinculados al servicio religioso no debiendo estar necesariamente vinculados a las plantas bajas.
	Administrativo	compatible	En planta baja y en plantas superiores. Se permite en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. La superficie construida del edificio destinada a equipamiento no podrá exceder del 50% del total.
	Genérico	compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	En planta baja. Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.

## Artículo 116. Vivienda unifamiliar adosada

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso residencial en modalidad de vivienda, en tipología unifamiliar adosada.
  - a) Corresponde a la vivienda unifamiliar con patio/jardín alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público con la peculiaridad de compartir medianeras laterales.
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
Parcela mínima edificable (m2)	La existente. Con respecto al nuevo parcelario 120 m2.
Frente mínimo a viario público (m)	6 metros.
Frente máximo a viario público (m)	No se establece.
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista (entre otras, la superficie de parcela mínima edificable).
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: -3 metros a todos los linderos, a excepción de los testeros comunes entre diferentes parcelas de tipo adosado. Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso serán establecidas por los planos de ordenación.
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Ocupación máxima	La resultante de la aplicación de las alineaciones constructivas. En su defecto el 60%.
Edificabilidad física	<u>En el suelo urbano consolidado:</u> En parcelas edificadas la existente. En parcelas vacantes: Sobre rasante: 0,70 m2t/m2s. Bajo rasante: equivalente a la ocupación máxima. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> Será la establecida de forma particular para cada actuación.
Espacio libre de parcela	No se permitirán volúmenes ni cuerpos de edificación salvo aquellas pequeñas construcciones y elementos complementarios del espacio libre privado, que se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán, preferentemente, con cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35%, en acabado teja o similar. Su superficie será inferior a 15 m2. Se permite el ajardinamiento y urbanización del espacio libre de parcela. En todo caso, la edificabilidad materializada en la parcela libre computará en la máxima establecida para toda la parcela.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	La edificación se configura por módulos diferenciados de una vivienda.
Número de viviendas	1 vivienda.
Longitud máxima de la edificación	No se establece.
Altura máxima de la edificación	7,00 metros
Altura máxima de coronación	9,50 metros
Plantas permitidas	S+PB+1+BC
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la normativa general.
<b>Condiciones de uso</b>	

Accesos	<p>Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.</p> <p>En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.</p> <p>En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>
Cerramiento de solares y parcelas	<p>El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre.</p> <p>A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.</p>
Espacios no edificados sobre rasante (parcela libre)	<p>Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, jardines, habilitación de instalaciones deportivas y recreativas, depósitos de gases licuados, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior de la parcela será en su mayor parte ajardinada.</p> <p>En todo caso, estos elementos deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso</p>
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Condiciones para todos los edificios</b>	
Estructura y disposición de la cubierta	<p>Se desarrollarán mediante cubiertas inclinadas, según formalización tradicional, a dos, tres o cuatro aguas. En cuanto a las condiciones de su disposición, la inclinación será como mínimo del 25% y máximo del 40%.</p> <p>Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.</p>
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	<p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada (las placas solares, quedarán enrasadas con el plano de cubierta).</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión y aquellos otros equipos de telecomunicaciones previstos en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos.</li> </ul> <p>Cuando no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, se podrán ubicar, condicionadas a la utilización de técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</li> </ul>
<b>Fachadas</b>	
Vuelos	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
Tratamiento de muros	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante se evitarán los colores llamativos no acordes al entorno.
Canalones y bajantes	El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	<p>Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales.</p> <p>Del mismo modo, queda expresamente prohibida la colocación de antenas (salvo aquellas que minimicen su impacto visual), depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.</p>



RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN			
USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS	
<b>Uso residencial</b>			
Vivienda	principal	Se admite en sótano el uso de txoko, bodega, gimnasio, despacho, office, almacén, trastero, etc., vinculados a la vivienda principal y siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación. Se permite el uso residencial del bajo cubierta de acuerdo con el cómputo de la edificabilidad establecido en este Plan General.	
Alojamiento comunitario	asimilado	Se permite en edificio completo.	
<b>Uso productivo</b>			
Almacén	prohibido		
Talleres	prohibido		
Industrial	prohibido		
<b>Uso terciario</b>			
Comercial	compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.	
Oficina	compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.	
Hotelero	compatible	Categoría 1.	
Hostelería y restauración	compatible	Categoría 1.	
<b>Usos dotacionales</b>			
Equipamientos	Docente	compatible	Pequeñas instalaciones de aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Cívico-cultural	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Sanitario	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Deportivo	compatible	Se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Religioso	compatible	Se admite únicamente para usos secundarios (despachos, salas de reuniones, etc), no como templo. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Administrativo	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Genérico	compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En coexistencia con el uso principal.	

## Artículo 117. Vivienda unifamiliar aislada – media densidad

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso residencial en modalidad de vivienda, en tipología unifamiliar aislada en densidad media.
  - a) Corresponde con la edificación abierta de bajo densidad retranqueada o no respecto a los distintos linderos de parcela
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA – MEDIA DENSIDAD	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
Parcela mínima edificable (m2)	La existente. Con respecto al nuevo parcelario 400 m2.
Frente mínimo a viario público (m)	10 metros.
Frente máximo a viario público (m)	No se establece.
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	Se permiten.
Segregaciones	Las parcelas resultantes tendrán una superficie mayor a 500 m2 y cumplirán el resto de determinaciones normativas..
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: -3 metros a todos los linderos. Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso serán establecidas por los planos de ordenación.
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Ocupación máxima	En parcelas menores o iguales a 400 m2: 65% En parcelas mayores de 400 m2: 50%
Edificabilidad física	<u>En el suelo urbano consolidado:</u> En parcelas edificadas la existente. En parcelas vacantes: Sobre rasante: 0,50 m2t/m2s con un máximo de 400 m2c. Bajo rasante: equivalente a la ocupación máxima. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> Será la establecida de forma particular para cada actuación.
Espacio libre de parcela	No se permitirán volúmenes ni cuerpos de edificación salvo aquellas pequeñas construcciones y elementos complementarios del espacio libre privado, que se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán, preferentemente, con cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35%, en acabado teja o similar. Su superficie será inferior a 25 m2. Se permite el ajardinamiento y urbanización del espacio libre de parcela. En todo caso, la edificabilidad materializada en la parcela libre computará en la máxima establecida para toda la parcela.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	La edificación se configura por módulos diferenciados de una vivienda. No se podrá reproducir la misma edificación de forma idéntica en más de dos unidades, debiendo de variarse entre viviendas la configuración volumétrica y formal de la edificación, tratamiento de fachadas, huecos, etc.
Número de viviendas	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas existente. En el caso de viviendas actuales o en el desarrollo de parcelas vacantes, que cuenten con una superficie construida superior a 200 m2, se autoriza su desdoblamiento de acuerdo

	<p>con las siguientes condiciones:                      El tamaño de las nuevas viviendas no será inferior a 70 m<sup>2</sup> útiles y hasta un máximo de dos unidades, bajo un mismo volumen edificatorio, manteniendo la parcela carácter de mancomunada.                      Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes.                      En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones y exigencias de la normativa sobre habitabilidad, seguridad, accesibilidad, incendios y cualquier otra exigible para la vivienda de nueva construcción.                      Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado del necesario refuerzo de infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. Esta cuestión será, en su caso, será delimitada y establecida por el Ayuntamiento en el momento del otorgamiento de las licencias de obras.  <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u>                      El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.</p>
Longitud máxima de la edificación	No se establece
Altura máxima de la edificación	7,00 metros
Altura máxima de coronación	9,50 metros
Plantas permitidas	S+PB+1+BC
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la normativa general.
<b>Condiciones de uso</b>	
Accesos	<p>Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.                      En el caso de desdoblamiento de viviendas, podrá estar mancomunado para dar servicio a las viviendas.                      En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.                      En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.                      En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>
Cerramiento de solares y parcelas	<p>El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre.                      A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.</p>
Espacios no edificados sobre rasante (parcela libre)	<p>Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, jardines, habilitación de instalaciones deportivas y recreativas, depósitos de gases licuados, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior de la parcela será en su mayor parte ajardinada.                      En todo caso, estos elementos deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso</p>
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Condiciones para todos los edificios</b>	
Estructura y disposición de la cubierta	<p>Se desarrollarán mediante cubiertas inclinadas, según formalización tradicional, , a dos, tres o cuatro aguas. En cuanto a las condiciones de su disposición, la inclinación será como mínimo del 25% y máximo del 40%.                      Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.</p>
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	<p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada (las placas solares, quedarán enrasadas con el plano de cubierta).                      Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión y aquellos otros equipos de telecomunicaciones previstos en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, con las siguientes condiciones:                      -Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbre, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos.                      Cuando no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, se podrán ubicar, condicionadas a la utilización de técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual</p>

	de las infraestructuras. -Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.
<b>Fachadas</b>	
Vuelos	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
Canalones y bajantes	El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales. Del mismo modo, queda expresamente prohibida la colocación de antenas (salvo aquellas que minimicen su impacto visual), depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA –MEDIA DENSIDAD</b>			
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN</b>			
<b>USOS</b>	<b>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>	
<b>Uso residencial</b>			
Vivienda	principal	Se admite en sótano el uso de txoko, bodega, gimnasio, despacho, office, almacén, trastero, etc., vinculados a la vivienda principal y siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación. Se permite el uso residencial del bajo cubierta de acuerdo con el computo de la edificabilidad establecido en este Plan General.	
Alojamiento comunitario	asimilado	Se permite en edificio completo.	
<b>Uso productivo</b>			
Almacén	compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.	
Talleres	prohibido		
Industrial	prohibido		
<b>Uso terciario</b>			
Comercial	compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.	
Oficina	compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.	
Hotelero	compatible	Categoría 1.	
Hostelería y restauración	compatible	Categoría 1.	
<b>Usos dotacionales</b>			
Equipamientos	Docente	compatible	Pequeñas instalaciones de aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Cívico-cultural	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Sanitario	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Deportivo	compatible	Se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Religioso	compatible	Se admite únicamente para usos secundarios (despachos, salas de reuniones, etc), no como templo. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Administrativo	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la

		materializada.
Genérico	compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En coexistencia con el uso principal.

**Artículo 118. Vivienda unifamiliar aislada – baja densidad**

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso residencial en modalidad de vivienda, en tipología unifamiliar aislada, en baja densidad.
  - a) Corresponde con la edificación abierta de bajo densidad retranqueada o no respecto a los distintos linderos de parcela
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA – BAJA DENSIDAD</b>	
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
Parcela mínima edificable (m2)	La existente. Con respecto al nuevo parcelario 500 m2.
Frente mínimo a viario público (m)	10 metros.
Frente máximo a viario público (m)	No se establece.
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	Se permiten.
Segregaciones	Las parcelas resultantes tendrán una superficie mayor a 600 m2 y cumplirán el resto de determinaciones normativas.
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: -5 metros a todos los linderos. Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso serán establecidas por los planos de ordenación.
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Ocupación máxima	En parcelas menores o iguales a 500 m2: 45% En parcelas mayores de 500 m2: 30%
Edificabilidad física	<u>En el suelo urbano consolidado:</u> En parcelas edificadas la existente. En parcelas vacantes: Sobre rasante: 0,30 m2t/m2s con un máximo de 400 m2c Bajo rasante: equivalente a la ocupación máxima. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> Será la establecida de forma particular para cada actuación.
Espacio libre de parcela	No se permitirán volúmenes ni cuerpos de edificación salvo aquellas pequeñas construcciones y elementos complementarios del espacio libre privado, que se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán, preferentemente, con cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35%, en acabado teja o similar. Su superficie será inferior a 25 m2. Se permite el ajardinamiento y urbanización del espacio libre de parcela. En todo caso, la edificabilidad materializada en la parcela libre computará en la máxima establecida para toda la parcela.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	La edificación se configura por módulos diferenciados de una vivienda. No se podrá reproducir la misma edificación unifamiliar aislada o pareada de forma idéntica en más de dos unidades, debiendo de variarse entre viviendas la configuración volumétrica y formal de la edificación, tratamiento de fachadas, huecos, etc.
Número de viviendas	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas existente. En el caso de viviendas actuales o en el desarrollo de parcelas vacantes, que cuenten con una superficie construida superior a 200 m2, se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con

	<p>las siguientes condiciones:</p> <p>El tamaño de las nuevas viviendas no será inferior a 70 m<sup>2</sup> útiles y hasta un máximo de dos unidades, bajo un mismo volumen edificatorio, manteniendo la parcela carácter de mancomunada.</p> <p>Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes.</p> <p>En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones y exigencias de la normativa sobre habitabilidad, seguridad, accesibilidad, incendios y cualquier otra exigible para la vivienda de nueva construcción.</p> <p>Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado del necesario refuerzo de infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. Esta cuestión será, en su caso, será delimitada y establecida por el Ayuntamiento en el momento del otorgamiento de las licencias de obras.</p> <p><u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u></p> <p>El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.</p>
Longitud máxima de la edificación	No se establece
Altura máxima de la edificación	7,00 metros
Altura máxima de coronación	9,50 metros
Plantas permitidas	S+PB+1+BC
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la normativa general.
<b>Condiciones de uso</b>	
Accesos	<p>Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.</p> <p>En el caso de desdoblamiento de viviendas, podrá estar mancomunado para dar servicio a las viviendas.</p> <p>En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.</p> <p>En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>
Cerramiento de solares y parcelas	<p>El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre.</p> <p>A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.</p>
Espacios no edificados sobre rasante (parcela libre)	<p>Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, jardines, habilitación de instalaciones deportivas y recreativas, depósitos de gases licuados, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior de la parcela será en su mayor parte ajardinada.</p> <p>En todo caso, estos elementos deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso</p>
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Condiciones para todos los edificios</b>	
Estructura y disposición de la cubierta	<p>Se desarrollarán mediante cubiertas inclinadas, según formalización tradicional, , a dos, tres o cuatro aguas. En cuanto a las condiciones de su disposición, la inclinación será como mínimo del 25% y máximo del 40%.</p> <p>Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.</p>
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	<p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada (las placas solares, quedarán enrasadas con el plano de cubierta).</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión y aquellos otros equipos de telecomunicaciones previstos en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, con las siguientes condiciones:</p> <p>-Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbre, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos.</p> <p>Cuando no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, se podrán ubicar, condicionadas a la utilización de técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de</p>

	<p>las infraestructuras. -Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</p>
Fachadas	
Vuelos	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
Canalones y bajantes	El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	<p>Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales. Del mismo modo, queda expresamente prohibida la colocación de antenas (salvo aquellas que minimicen su impacto visual), depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.</p>

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA –BAJA DENSIDAD			
RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN			
USOS		RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
Uso residencial			
Vivienda		principal	Se admite en sótano el uso de txoko, bodega, gimnasio, despacho, office, almacén, trastero, etc., vinculados a la vivienda principal y siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación. Se permite el uso residencial del bajo cubierta de acuerdo con el computo de la edificabilidad establecido en este Plan General.
Alojamiento comunitario		asimilado	Se permite en edificio completo.
Uso productivo			
Almacén		compatible	Siempre en planta baja y categoría 1.
Talleres		prohibido	
Industrial		prohibido	
Uso terciario			
Comercial		compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Oficina		compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Hotelero		compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Hostelería y restauración		compatible	Categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Usos dotacionales			
Equipamientos	Docente	compatible	Pequeñas instalaciones de aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Cívico-cultural	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Sanitario	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Deportivo	compatible	Se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Religioso	compatible	Se admite únicamente para usos secundarios (despachos, salas de reuniones,



		etc), no como templo. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Administrativo	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Genérico	compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En coexistencia con el uso principal.

## Artículo 119. Terciario

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso terciario en sus diferentes modalidades de acuerdo con lo establecido en el capítulo sobre usos urbanísticos.
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

TERCIARIO	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )	La actual. Con respecto al nuevo parcelario 250 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo a viario público (m)	8 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	Se permiten
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista (entre otras, la superficie de parcela mínima edificable).
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: -3 metros a todos los linderos. Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso, las establecidas en los planos de ordenación.
Parámetros de ocupación	
Ocupación máxima	La resultante de aplicar las alineaciones constructivas establecidas en los planos de ordenación.
Edificabilidad física	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Sobre rasante, la resultante de aplicar los parámetros de ocupación máxima de la parcela y altura de la edificación. <u>En suelo urbano no consolidado y urbanizable en su caso:</u> Será la establecida de forma particular para cada actuación.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Será libre, en función de las necesidades de cada actividad con las siguientes precisiones: Se desarrollarán mediante cubiertas inclinadas, según formalización tradicional, , a dos, tres o cuatro aguas. En cuanto a las condiciones de su disposición, la inclinación será como mínimo del 25% y máximo del 40%. Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.
Longitud máxima de la edificación	30 metros.
Altura máxima de la edificación	8 metros.
Número de Plantas	S+PB+1
Condiciones de uso	
Cerramientos	Si procede, se dispondrá un murete de 40 centímetros rematado por vallas o cercas (no malla) metálicas hasta 2,20 metros de altura, diáfanos que permitan las vistas, rematados por las correspondientes puertas de acceso.
Parcela libre	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, ajardinada y en su caso con firme capaz para soportar el paso de vehículos. La superficie ajardinada no será inferior al 25% del espacio libre. En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, cobertizos, acumulación de basuras u otros asimilables. Además de las zonas ajardinadas, únicamente se permitirán cubiertos o marquesinas para los aparcamientos de vehículos, depósitos de combustible, centros de transformación y las instalaciones relacionadas con el suministro de la energía, así como el almacenaje e productos acabados que por sus características deban emplazarse necesariamente en dicho espacio.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	

Determinaciones generales	
Determinaciones generales	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público. Los materiales y acabados tendrán una cierta calidad denotando el carácter de uso terciario de los edificios, prohibiéndose dejar la estructura a la vista.

TERCIARIO		
RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN		
USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>Usos residenciales</b>		
Vivienda	prohibido	
Alojamiento comunitario	prohibido	
<b>Uso productivo</b>		
Almacén	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Talleres	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Industrial	compatible	En categoría 1. La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
<b>Usos terciarios</b>		
Comercial	principal	
Oficina	principal	
Hotelero	principal	
Hostelería y restauración	principal	
<b>Usos dotacionales</b>		
Aparcamiento	complementario	Se permite el aparcamiento en sótanos, plantas bajas.
Equipamientos	Docente	asimilado
	Cívico-cultural	asimilado
	Sanitario	asimilado
	Deportivo	asimilado
	Religioso	asimilado
	Administrativo	asimilado
	Genérico	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En coexistencia con el uso principal.

## Artículo 120. Industrial

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso productivo en su modalidad de industria, en tipología de polígono industrial.
  - a) Corresponde con agrupaciones de parcelas, edificaciones y naves dispuestas en módulos generalmente pareados por los laterales, ordenadas en manzanas en forma de nido, aunque también pueden disponerse exentos u otras tipologías, conformando polígonos con mayor o menor densidad.
2. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

INDUSTRIAL	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )	La actual Con respecto al nuevo parcelario 250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo a viario público (m)	8 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	Se permiten
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista (entre otras, la superficie de parcela mínima edificable).
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: -5 metros a todos los linderos, a excepción de aquellos linderos de parcelas con la misma calificación, en que se permitirá adosarse. Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso, las establecidas en los planos de ordenación.
Parámetros de ocupación	
Ocupación máxima	La resultante de aplicar las alineaciones constructivas establecidas en los planos de ordenación. En su defecto, el 80% de la parcela.
Edificabilidad física	En parcelas menores o iguales a 1.000 metros 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s de la ocupación máxima definida por las alineaciones constructivas establecidas por los planos de ordenación y/o retranqueos exigidos en la normativa correspondiente. En su defecto el parámetro se aplicará sobre la parcela bruta. En parcelas mayores de 1.000 metros 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s de la ocupación máxima definida por las alineaciones constructivas establecidas por los planos de ordenación y/o retranqueos exigidos en la normativa correspondiente. En su defecto el parámetro se aplicará sobre la parcela bruta. En todo caso, será de aplicación básica lo establecido en la normativa particular de los ámbitos de ordenación correspondientes.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Será libre en función del sistema productivo de cada actividad.
Longitud máxima de la edificación	No se establece
Altura máxima de la edificación	10 metros.
Número de Plantas	S+PB+1
Condiciones de uso	
Cerramientos	Son obligatorios en el frente a la vía pública. En todo caso se ajustarán a lo determinado en las ordenanzas de urbanización de ámbitos industriales.
Parcela libre	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, ajardinada y en su caso con firme capaz para soportar el paso de vehículos. En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, chamizos, acumulación de basuras. Además de las zonas ajardinadas que se dispongan, únicamente se permitirán cubiertos o marquesinas para los aparcamientos de vehículos, depósitos de combustible, centros de transformación, y las instalaciones relacionadas con el suministro de la energía, asó como el

	almacenaje de productos acabados que por sus características deban emplazarse necesariamente en dicho espacio.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Determinaciones generales</b>	
Determinaciones generales	<p>No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.</p> <p>En todo caso, se recomienda el empleo de materiales en tonalidades oscuras, que se integren con el paisaje.</p> <p>En el caso de los elementos anunciadores de la actividad o de la exposición, éstos no deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela pero, en ningún caso, podrán sobrepasar con ningún elemento los límites de la parcela.</p>

<b>INDUSTRIAL</b>			
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA/EDIFICACIÓN</b>			
<b>USOS</b>		<b>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
<b>Usos residenciales</b>			
Vivienda		prohibido	
Alojamiento comunitario		prohibido	
<b>Uso productivo</b>			
Almacén		principal	
Talleres		principal	
Industrial		principal	
<b>Usos terciarios</b>			
Comercial		compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Oficina		compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
Hotelero		prohibido	
Hostelería y restauración		compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
<b>Usos dotacionales</b>			
Aparcamiento		complementario	Se permite el aparcamiento en sótanos, plantas bajas y las cubiertas. En todo caso, los vehículos no serán visibles.
Equipamientos	Docente	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Cívico-cultural	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 25% de la materializada.
	Sanitario	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 25% de la materializada.
	Deportivo	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Religioso	prohibido	
	Administrativo	compatible	La edificabilidad destinada al uso compatible no podrá exceder del 50% de la materializada.
	Genérico	compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	En coexistencia con el uso principal.

## Artículo 121. Construcciones auxiliares

1. Calificación pormenorizada que determina las parcelas susceptibles de destinarse a usos y construcciones auxiliares compatibles con los usos residenciales y de actividad económica como pueden ser pequeños almacenes para aperos de labranza, leñeras, cobertizos, vestuarios, garajes, instalaciones, y similares, cuya titularidad es, con carácter general, privada. En ningún caso se permite su uso como vivienda, ni temporal ni permanente.
2. En el caso de parcelas condicionadas por afecciones de inundabilidad o retiros de la edificación cauce público, las nuevas construcciones que se permitan se limitarán a los usos de aperos de labranza, leñeras y similares.
3. Las condiciones de la edificación y el régimen de compatibilidad de usos en la parcela/edificación se establecen en las tablas adjuntas:

CONSTRUCCIONES AUXILIARES	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	La actual.
Frente mínimo a viario público (m)	No se establece
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	Con carácter general, se permite la agregación de estas parcelas con sus colindantes. En este caso, la parcela resultante de la agregación se regulará a todos los efectos de acuerdo con el uso pormenorizado asignado por el Plan General a la parcela que se agrega a la de construcciones auxiliares. El proceso deberá hacerse mediante expediente urbanístico de agregación de parcelas. En caso de necesidad de modificación o ajuste de las alienaciones oficiales o constructivas por motivos de la agregación, deberá acompañarse el expediente de un estudio de detalle que proponga las nuevas alienaciones. Será potestativa del Ayuntamiento la aprobación del mencionado estudio de detalle.
Segregaciones	No se permiten
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: -3 metros a todos los linderos, a excepción de aquellos linderos de parcelas con la misma calificación, en que se permitirá adosarse. Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.
Alineaciones constructivas obligatorias	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Parámetros de ocupación	
Ocupación máxima	La resultante de aplicar las alineaciones constructivas establecidas en los planos de ordenación, hasta un máximo de 30 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad física	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Sobre rasante, la resultante de aplicar los parámetros de ocupación máxima de la parcela y altura de la edificación, hasta un máximo de 30 m <sup>2</sup> . En su defecto 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Será libre en función de las necesidades de la actividad o uso a que se destine.
Longitud máxima de la edificación	No se establece.
Altura máxima de la edificación	3,00 metros.
Altura máxima de coronación	4,00 metros
Número de Plantas	Planta baja.
Condiciones de uso	
Cerramientos de solares y parcelas	El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre. A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta

	1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.
Parcela libre	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
Determinaciones generales	
Determinaciones generales	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público. Se evitará dejar la estructura a la vista.

## Artículo 122. Parcelas libres

1. Calificación pormenorizada que se corresponde con las parcelas no edificables, por su dimensión insuficiente y en las que en todo caso se podrán plantear el uso de espacio libre (jardín, zona de recreo comunitaria, etc.), cuya titularidad es, con carácter general, privada.
2. Condiciones de la edificación y uso
- 3.

<b>PARCELAS LIBRES</b>	
<b>CONDICIONES DE LA PARCELA</b>	
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general, la existente.
Frente mínimo a viario público (m)	No se establece
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se permiten
Segregaciones	No se permiten
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Rasantes	Con carácter general, las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente.
Condiciones de uso	
Cerramiento de solares y parcelas	El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre. A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.
Espacios no edificados sobre rasante	Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, jardines, habilitación de instalaciones deportivas y recreativas, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización de la parcela será en su mayor parte ajardinada.

<b>PARCELAS LIBRES</b>		
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA PARCELA</b>		
USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos residenciales		
Usos complementarios	Característico o principal	Se admiten usos complementarios del tipo edificatorio construido, como juegos de niños, jardines, zonas deportivas, etc.
Vivienda	prohibido	
Residencial colectiva	prohibido	

Uso productivo secundario			
Almacén		prohibido	
Talleres		prohibido	
Industrial		prohibido	
Usos terciarios			
Comercial		prohibido	
Oficina		prohibido	
Hotelero		prohibido	
Hostelería y restauración		prohibido	
Usos dotacionales			
Aparcamiento		complementario	
Equipamientos	Docente	prohibido	
	Cívico-cultural	prohibido	
	Sanitario	prohibido	
	Deportivo	prohibido	
	Religioso	prohibido	
	Administrativo	prohibido	
	Genérico	prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	

### Artículo 123. Equipamiento

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso equipamiento en las modalidades que se establezcan.
2. La asignación concreta de una modalidad de equipamiento a una parcela calificada previamente como equipamiento genérico por este Plan General, no tiene la consideración de modificación puntual.
3. En el caso de calificación de equipamientos privados, la modificación de su destino a otros usos lucrativos e incluso su conversión en equipamiento público, conllevará necesariamente la tramitación de una modificación puntual. En el primer caso, el supuesto será considerado como modificación de suelo urbano no consolidado a todos los efectos.
4. En cuanto al régimen de usos y otras condiciones, se estará a lo dispuesto en las determinaciones básicas establecidas en el capítulo sobre usos urbanísticos de este documento de normas urbanísticas.
5. Sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular para concretos equipamientos, las determinaciones básicas de ordenación de la calificación pormenorizada de equipamiento tanto de titularidad pública como privada son las siguientes:

EQUIPAMIENTO	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima edificable	La actual En los casos de nuevo parcelario, 400 m <sup>2</sup> .
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes para el suelo urbano y deberán ser establecidas específicamente para el caso del planeamiento de desarrollo.
Alineaciones constructivas máximas	Será la resultante de aplicar el retranqueo mínimo establecido en los planos de ordenación. En su defecto, se guardará en retranqueo de 3 metros lineales a todos los linderos. No obstante, mediante estudio de detalle y de forma justificada podrá variarse esta determinación. En relación a los frentes de edificación a espacio público, la eventualidad de situar el retranqueo mínimo indicado será libre pudiendo incluso situarse a vial.
Ocupación máxima	Parcelas tipo 1: el 80% cuando la parcela sea menor o igual que 1.500 m <sup>2</sup> . Parcelas tipo 2: el 40% cuando la parcela sea mayor de 1.500 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad máxima	Parcelas tipo 1: 0,7 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s Parcelas tipo 2: 0,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s Se consolidan las edificabilidades ya materializadas mayores que los parámetros indicados.
Configuración de la edificación	Será libre en función de la naturaleza del equipamiento.



Longitud máxima de la edificación	No se establece.
Altura máxima de la edificación	La altura de la edificación no podrá superar los 11 metros en ámbitos en donde la altura mayoritaria del tejido edificado inmediato sea B+2 y de 9 en el caso de que sea B+1. Previa justificación, podrá autorizarse mayores alturas en aquellos casos en que se requiera por exigencias funcionales o técnicas del equipamiento.
Condiciones estéticas	No se establecen, siendo libres. No obstante, las soluciones de acabados de muros y cubiertas utilizarán materiales de calidad y que armonicen con el entorno.
Parcela libre	El espacio libre resultante deberá ser urbanizado adecuadamente pudiendo disponerse zonas verdes y ajardinadas en combinación con zonas duras, aparcamientos donde podrán disponerse pérgolas, pasos, acceso, mobiliario de urbanización, instalaciones y otros elementos adecuados a la funcionalidad del equipamiento.
Uso transitorio de las parcelas de equipamiento	En el caso de las parcelas de equipamiento públicas, en cuanto no se edifiquen, las parcelas de equipamiento podrán ser utilizadas con carácter provisional a otros usos (aparcamiento, espacio libre, depósitos municipales u otros), en atención las necesidades del municipio.

#### Artículo 124. Espacio libre

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso espacio libre.
2. En cuanto al régimen de usos y otras condiciones, se estará a lo dispuesto en las determinaciones básicas establecidas en el capítulo sobre usos urbanísticos de este documento de normas urbanísticas.

#### Artículo 125. Viario y aparcamiento

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso viario y en las zonas permitidas el uso aparcamiento público. Afecta esta calificación a las siguientes modalidades del uso comunicaciones:
  - a) Vías urbanas.
  - b) Caminos rurales.
  - c) Aparcamiento
2. Condiciones del uso:
  - a) En desarrollo de este Plan General, el Ayuntamiento podrá establecer la naturaleza del viario y restricciones al tránsito, paso y aparcamiento en función de las situaciones siguientes que no tienen carácter exhaustivo:
    - Viario rodado.
    - Viario de coexistencia peatón-vehículo.
    - Viario peatonal.
    - Zonas de reserva de aparcamiento en rotación, temporal, para residentes, etc.
  - b) De igual forma, El Ayuntamiento dispondrá la necesidad y conveniencia de proyectar reestructuraciones y remodelaciones a través de la ejecución de proyectos de urbanización.

#### Artículo 126. Servicios urbanos e infraestructuras

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso servicios urbanos e infraestructuras. Afecta esta calificación a las instalaciones y red de suministro y distribución de los servicios urbanos e infraestructuras no calificados como sistemas generales. Se grafían en los planos de infraestructuras del Plan General.
2. En cuanto al régimen de usos y otras condiciones, se estará a lo dispuesto en las determinaciones básicas establecidas en el capítulo sobre usos urbanísticos de este

documento de normas urbanísticas.

3. En todo caso, serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes.

## SECCION 3 CALIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES

### Artículo 127. Calificación como sistema local de las dotaciones

1. Sistema local de equipamientos y espacios libres:
  - a) Los planos de ordenación pormenorizada determinan expresamente los equipamientos y espacios libres calificados como sistemas locales cuyo inventario se recoge en la Memoria de Ordenación.
2. Sistema local de comunicaciones, servicios urbanos e infraestructuras:
  - a) Conforman el sistema local de comunicaciones todas las vías urbanas, caminos rurales, vías peatonales y ciclables y zonas de aparcamiento no expresamente calificadas como sistemas generales.
  - b) De igual forma, son considerados como sistemas locales de servicios urbanos e infraestructuras todas las instalaciones de esta naturaleza no expresamente calificadas como sistemas generales.

## CAPITULO II CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS Y/O ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCION 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 128. Legislación y normativa vinculante

1. Además del cumplimiento de la legislación y normativa expresamente referenciada en el Plan General, para la implantación de los usos y/o actividades en suelo no urbanizable deberán cumplirse cualquier otra normativa sectorial que les sea de aplicación.
2. Cualquier actuación conllevará la adaptación de las condiciones al régimen de nuevos usos y edificaciones establecido en este Plan General.
3. En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.
4. Quedan exentas de obtención de licencia municipal aquellas instalaciones, puesta en servicio o funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación definidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (Artículo 34) y en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

#### Artículo 129. Determinaciones sobre el parcelario

1. Régimen del parcelario actual:
  - a) Desde el punto de vista urbanístico, con independencia de la superficie actual, se consolida el parcelario existente al momento de aprobarse definitivamente este Plan General.
2. Régimen de nuevas parcelaciones:
  - a) Regla general:
    - Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente que regula la unidad mínima de cultivo, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.
    - Las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable deberán adecuarse a los siguientes criterios generales:
      - Fincas con superficie inferior o igual a 10.000 m<sup>2</sup>: no podrán ser segregadas.
      - Fincas con superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.
      - Fincas con superficie superior a 60.000 m<sup>2</sup> e inferior a 100.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.
      - Fincas con superficie superior a 100.000 m<sup>2</sup> e inferior a 200.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.
      - Fincas con superficie superior a 200.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas

resultantes no podrá ser superior a cinco.

- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades y precisiones que puedan hacerse, la superficie mínima de las fincas resultantes de las parcelaciones y segregaciones no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo que en el caso del Municipio es de 1 Ha. (10.000 m<sup>2</sup>).
- b) Excepciones a la regla general:
- Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos anteriormente, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada, de acuerdo con los criterios siguientes:
    - Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes y/o en el planeamiento territorial, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo.
    - Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.
    - Ser resultado de actuaciones previstas en este Plan General o en desarrollo de este, se considere adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas en terrenos con superficie inferior a la mencionada como mínima, con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.
- c) La implantación de las edificaciones y usos autorizados en el suelo no urbanizable, requerirá cumplimentar la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos -registrales, de explotación, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.
- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agroganadera o a usos forestales, incluidos los usos complementarios de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.
    - No obstante, podrá exigirse cumplimentar determinadas requisitos de continuidad espacial en la implantación de determinados usos, así como de edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos.
  - No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.
  - Tampoco podrán efectuarse segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos usos y/o edificaciones hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

### **Artículo 130. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población**

1. Se prohíbe la construcción de una nueva edificación residencial en los supuestos en los que la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 100 metros de radio.
2. Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo o que estén afectadas por su perímetro.

### **Artículo 131. Condiciones generales para la edificación**

1. Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se

- ajustará a, entre otras, las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.
2. Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este documento.
  3. Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.
  4. Tramitación:
  5. Para ejecutar cualquier construcción en el suelo no urbanizable deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento que con carácter general deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
    - a) Memoria descriptiva de la actividad que se pretende realizar y justificativa de las instalaciones que se precisan.
    - b) Proyecto y planos en su caso del emplazamiento de las instalaciones y/o construcciones y características de las mismas, medidas en materia de seguridad y cualquier otra que en base a la naturaleza de la actividad que se pretende sea exigible visadas en el correspondiente colegio profesional.
    - c) En el caso de las Zonas de Especial Protección, permiso previo de la Diputación Foral.
  6. En el caso de usos y actividades especiales cuyas condiciones no encajan en los supuestos generales o particulares establecidos en este Plan General, para su tramitación deberá redactarse un plan especial que, entre otros extremos deberá indicar:
    - a) La conveniencia e idoneidad de su implantación.
    - b) La justificación para su declaración como de interés público en su caso.
    - c) La determine los parámetros de uso y edificación precisos y resto de determinaciones técnicas necesarias.
    - d) La justificación de la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.
    - e) Estudio de Impacto ambiental
  7. Condiciones formales de la edificación:
    - a) Se estará a lo dispuesto en la tabla adjunta sin perjuicio de los criterios y condiciones establecidos tanto en el artículo 28.4.c de la Ley 2/2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo, así como en la normativa concreta de aplicación en función del uso y la actividad a implantar.

<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES</b>	
Reajuste de condiciones generales	Los parámetros indicados podrán ser reajustados y adaptados a la actividad que se pretende implantar mediante la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, entre otros extremos justifique: La conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados. Determine los nuevos parámetros planteados en sustitución de los indicados. Justifique asimismo la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.
<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	
Parcelación afecta a la actividad	La que corresponda de acuerdo con la actividad que se pretende implantar en base a la legislación sectorial aplicable. En su defecto 10.000 m <sup>2</sup> .
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde eses momento el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
Parcela mínima receptora de la edificación	10.000 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	5 metros
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	10 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela receptora con un máximo de 3000 m <sup>2</sup> .
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta (B).
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 5 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para la actividad.
Longitud máxima de la edificación	30 metros.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	La apropiado a la actividad
Elementos auxiliares	Los apropiados a la actividad
Servicios e instalaciones	En general los servicios e instalaciones deberán ser resueltos dentro de la parcela de forma autónoma a las redes generales del Municipio. No obstante podrá proponerse el uso de estas en base a la naturaleza de la actividad y siempre cumpliendo lo establecido en la legislación específica y sectorial aplicable. En todo caso, el coste de ejecución de acometidas dentro y fuera de la parcela será a cargo y por cuenta del promotor de la actividad. En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.
Protección de la vegetación	Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación especialmente con respecto al bosque autóctono, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Tipología la edificación	Las edificaciones responderán a las características y tipología de la actividad. No obstante, se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples.
<b>Cubiertas</b>	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 35%.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Materiales y acabado	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja admitiéndose otras soluciones. En todo caso se prohíbe el panel sándwich como solución única vista.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo.
<b>Fachadas</b>	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
Materiales y acabados	Serán preferentemente de fábrica revocada en color blanco u ocre. Se podrá utilizar el bloque de cemento lucido. Se admiten los acabados en piedra dispuestos a la manera tradicional. Se evitarán los aplacados pulidos y cerámicas.

OTROS	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Condiciones de la urbanización	Se evitará la instalación de elementos de urbanización.
CERRAMIENTOS DE LA PARCELA	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,90 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	
Accesos	Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos.

#### 8. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

- a) La implantación estable de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, mobilhomes o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda tramitable por vía de obra mayor y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

### Artículo 132. Condiciones generales para la urbanización y de tratamiento del entorno

1. Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria, como la remodelación y/o reutilización de las preexistentes, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo.
2. Si no existiese servicio de acceso rodado, o no reuniera las condiciones debidas, o el uso requiriera servicios como abastecimiento de agua, saneamiento o suministro de electricidad, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales -vial y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.
3. De igual manera las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos.

### Artículo 133. Protección de la vegetación

1. Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.
2. Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización.

### Artículo 134. Eliminación de elementos degradantes

1. Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la

misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, contruidos de forma precaria o no y en todo caso los carentes de licencias municipales y no legalizables, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

2. Integración paisajística de los tendidos aéreos:
  - a) El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

### **Artículo 135. Reforestaciones**

1. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.
2. Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe a la administración territorial competente en materia de agricultura y montes.
3. En ese mismo sentido, las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a los criterios generales establecidos por la Administración en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

## **SECCION 2 A. MEDIO FÍSICO EN GENERAL**

### **Artículo 136. A1 Mejora ambiental**

1. A11. Nuevos elementos naturales:
  - a) Se atenderá a lo siguiente:
    - Se consideran labores prioritarias las tareas de limpieza cuando el exceso de masa vegetal favorezca la propagación del fuego, impida el normal desarrollo de las especies plantadas (pinos), o resulten necesarias para que los rodales antiguamente destinados a leña mediante recepe alcancen la estructura de una masa arbórea "normal".
    - No podrán ser abandonados en el lugar los restos vegetales que se obtengan de estas tareas sin un tratamiento previo. Si no se trituran "in situ" deberán ser extraídos y acopiados fuera de la zona forestal para su aprovechamiento como biomasa o leña.
2. A12. Prácticas:
  - a) En el caso de tratamiento de enfermedades y uso de productos fitosanitarios se atenderá a lo siguiente:
    - Bajo autorización previa del organismo competente, se procurará actuar con productos que no dañen la biodiversidad del área tratada, mediante trampas selectivas, bacterias específicas, etc.

### **Artículo 137. A2 Modificación de las condiciones naturales**

1. A22. Modificación de la orografía:



- a) En el caso de obras de corrección de la erosión se atenderá lo siguiente:
    - Solo se permitirán en aquellas zonas donde se demuestre una tasa de erosión significativa. Las especies vegetales a emplear deberán estar incluidas, siempre que sea posible, en la serie de vegetación que le corresponda a la zona de actuación.
  - b) En el caso de modificación de la orografía se atenderá lo siguiente:
    - No afectarán a superficies significativas de las parcelas debiendo siempre mantener la capacidad edáfica y/o productiva del suelo.
2. A23. Instalación de cercas y vallados:
- Se evitará la instalación de cercas y vallados salvo por motivos de necesidad, especialmente por cuestiones de seguridad.
  - En el caso de instalarse, las condiciones serán las establecidas de forma particular según el uso y/o actividad específica. En todo caso, las condiciones generales serán las siguientes:
    - Se realizarán a la manera tradicional utilizando preferentemente como elementos sustentantes la madera. Se permiten también postes y verjas metálicos cuando alberguen viviendas.
    - Como elemento separador se utilizará preferentemente el alambre de acero liso (no oxidable), pudiendo ser también elementos de madera o setos vegetales u otras soluciones que deberán ser validadas por los servicios técnicos municipales. Se permiten elementos metálicos cuando alberguen viviendas. En todo caso, no serán opacos manteniendo la apertura y disposición de luces.
    - La altura no superará 1,90 metros.
    - En todo caso, se garantizará el paso mediante portezuelas y aberturas.
3. A24. Modificación de la cubierta vegetal. Nuevos elementos naturales:
- a) En el caso de replantaciones y reforestaciones se atenderá lo siguiente:
    - Las repoblaciones forestales con fines productivos de madera se realizarán con las especies que de forma fehaciente hayan demostrado su idoneidad en el espacio previsto para tal fin, a menos de que se trate de especies o variedades en experimentación, que serán necesariamente en superficies reducidas (10 has).
    - Las repoblaciones forestales con fines de aumento y mantenimiento de la biodiversidad, integración ambiental, control de la erosión, fijación de CO<sub>2</sub>, etc., se realizarán siempre con varias especies pertenecientes a la serie de vegetación que le corresponda siempre que las condiciones de suelo lo permitan. También deberán integrarse en los bordes y caminos de las plantaciones especies y variedades presentes en el paisaje rural con atención especial a las especies de bosque autóctono.
    - Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a los criterios generales establecidos por la Administración en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

### Artículo 138. A3. Estudio y conocimiento del Medio Natural

1. Tramitación:
  - a) En el caso de que este tipo de actividades precise la construcción de instalaciones u otros deberá solicitarse licencia que deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
    - Memoria descriptiva de la actividad que se pretende realizar y justificativa de las instalaciones que se precisan, calendario de desarrollo de la actividad, flujos de mercancías y personas, impactos previsibles y medidas correctoras y

compensatorias, número de empleos a generar, temporalidad y otros que se considere necesario.

- Proyecto y planos en su caso del emplazamiento de las instalaciones y características de las mismas, medidas en materia de seguridad y cualquier otra que en base a la naturaleza de la actividad que se pretende sea exigible visadas en el correspondiente colegio profesional.
- En el caso de las Zonas de Especial Protección, permiso previo de la Diputación Foral.

2. Usos complementarios:

- a) Los habituales en este tipo de actividades como pueden ser refugios, pequeños pabellones, instalaciones técnicas y similares. En todo caso, deberán justificadamente estar vinculados siempre al uso principal quedando afectados por el régimen de este.

## SECCION 3 B. OCIO Y ESPARCIMIENTO

### Artículo 139. B1 Uso público extensivo e intensivo

1. B12. Actividades de estancia puntual para esparcimiento:

- a) Las zonas habilitadas para realización de picnic estarán dotadas del siguiente equipamiento:
- Se ubicarán en zonas retiradas de carreteras principales.
  - Se dispondrá un cerramiento a lo largo del perímetro.
  - No tendrá elementos de urbanización y se dispondrá a partir de la vegetación natural que podrá ser regenerada. Se permiten las siegas y desbroces.
  - Mesas y bancos dispuestos fijos y que estarán realizados con materiales naturales de larga durabilidad.
  - Se tratará de disponer de abastecimiento de agua.
  - Podrán disponerse elementos para juegos de niños convenientemente homologados.
  - Se dispondrán de elementos suficientes para la recogida de residuos con posibilidad de separación, previéndose su mantenimiento a los efectos de la retirada de basuras, limpieza y sustitución de elementos, etc.
  - En el caso de que se dispongan hogares, fogones o barbacoas deberán diseñarse y ejecutarse con las suficientes medidas de seguridad para evitar la propagación del fuego a partir de materiales ignífugos. Se evitarán la existencia o plantación de vegetación en sus inmediaciones.
  - Podrán instalarse elementos de aseo y sanitarios.

## SECCION 4 C. EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS

### Artículo 140. C1. Actividades cinegéticas

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
<b>C1 Actividades cinegéticas</b>	<b>C12. Construcciones e instalaciones</b>
<b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN</b>	
Ubicación del uso y/o actividad	Solo se podrán instalar en los cotos de caza.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Condiciones de la edificación	Deberán mimetizarse con el entorno donde se ubiquen no debiendo ser elementos reconocibles desde el punto de vista paisajístico. Se construirán en madera con una superficie no superior a 5 m <sup>2</sup> . La altura no superará 1,70 metros desde la base de los pies. Serán descubiertos prohibiéndose su cierre. Tendrán cuatro puestos
Tipo de cimentación	Será mínima y en ningún caso con carácter de permanencia.
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
Condiciones de seguridad	Observarán las suficientes medidas de seguridad. Deberán ser objeto de revisión técnica tanto en su instalación como cada cuatro años
Condiciones de carácter ambiental	No se podrán talar ni eliminar la vegetación y árboles contiguos salvo a través del procedimiento establecido en la legislación de Montes. Deberán dejarse limpios los puestos antes de ausentarse.

## Artículo 141. C2A. Explotaciones agrarias profesionales

1. Construcciones vinculadas a la explotación agropecuaria.
  - a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, almacenes, locales comerciales y talleres vinculados a la explotación, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, industria agraria, etc.-, con excepción de la vivienda.
2. Tramitación:
  - a) En cuanto a las condiciones para la implantación y apertura de explotaciones, desde el punto de vista propiamente de la actividad, se remite a la normativa y legislación vigente, en el momento:
    - Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
    - Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, para explotaciones que no requieran licencia de actividad Modificado por Decreto 515/2009, de 22 de septiembre (disposición adicional tercera).
    - Decreto 203/2011, de 27 de septiembre, de Registro de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  - b) En relación a las ya existentes y que vayan a obtener la licencia de actividad, se dispone un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, no siéndoles de aplicación las relativas a distancias y ubicación, tal y como se establece en el mencionado Decreto.
  - c) En cuanto a la autorización de obras de nueva construcción, ampliación o rehabilitación de las construcciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias, sin perjuicio de las condiciones exigibles en virtud de la legislación aplicable, dentro de la competencia municipal deberá presentarse y/o acreditarse lo siguiente:
    - Informe técnico económico de la viabilidad de la explotación con justificación de los requisitos exigidos en la legislación vigente en cuanto a las UTAs.
    - Certificado de la Hacienda Foral de la última declaración de la renta presentada en que se deduzca que más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad agroganadera.
    - La relación de parcelas vinculadas urbanística y registralmente a la explotación respecto de las cuales la edificación sujeta a autorización quedará ligada o vinculada.
    - Que el solicitante sea el titular de la explotación y esté afiliado al Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios de la Seguridad Social.
  - d) La ampliación o nueva edificación llevará asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno. Por ello, junto al proyecto de la nueva edificación se presentará también propuesta y proyecto de demolición de estos.
3. Condiciones formales de la edificación:
  - a) Se aplicará lo establecido en la tabla adjunta.
    - Excepcionalmente, estos parámetros podrán ser reajustados al alza mediante la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, entre otros extremos y por

un lado, justifique la conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, por otro, determine los nuevos parámetros planteados en sustitución de los anteriores, y, por último, justifique asimismo la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
<b>C2A. Explotaciones agrarias profesionalizadas</b>	<b>C2A2. Actividades constructivas</b>
<b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN</b>	
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, vías pecuarias e históricas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de este uso y/o actividad.
Desarrollo de la actividad	Las propuestas de variación de las condiciones de implantación del uso y/o actividad deberán ser justificadas mediante la redacción de un Plan Especial.
<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	
Parcelación y unidad mínima de cultivo	A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la explotación agraria que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia. La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, igual o superior a la fijada como unidad mínima de cultivo. En su defecto se aplicará el parámetro de 10.000 m <sup>2</sup> . A los efectos urbanísticos de implantación de edificaciones, la parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito físico y espacialmente continuo.
Agregaciones	Se permiten. Cuando se produzcan agregaciones, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde ese momento el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación salvo que las parcelas resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo.
Parcela mínima receptora de la edificación	libre
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	5 metros
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	10 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Distancia a núcleos de población	150 metros al límite del suelo urbano o urbanizable de todos los núcleos urbanos con la excepción de Villanueva de Valdegovia y Espejo que se será de 300 metros. En el caso de explotaciones porcinas será de 1000 metros para todos los núcleos urbanos. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela receptora de la edificación con un máximo de 3.000 m <sup>2</sup> . Excepcionalmente podrán ser revisados los parámetros anteriores en supuestos de grandes explotaciones cuando las necesidades de la actividad así lo acrediten y exijan.
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 8 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o traslúcidos que deberán estar en correcta relación compositiva con la fachada y resto del edificio.
Longitud máxima de la edificación	50 metros.
Entrantes y retranqueos	No se establecen limitaciones.
Sótanos y/o semisótanos	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	No se establecen limitaciones.
Elementos auxiliares	No se establecen limitaciones.

Dotación de instalaciones y servicios	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Tipología la edificación	Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, considerando en su diseño, siempre que ello sea posible, las invariantes formales y tipológicas más características de la arquitectura tradicional local, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras.
<b>Cubiertas</b>	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 35%.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Materiales y acabado	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja, aunque se admitirán otras soluciones.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
<b>Fachadas</b>	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
Materiales y acabados	No se establecen limitaciones.
<b>OTROS</b>	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Invernaderos	Separaciones mínimas: Límite de la parcela: 3 m. A caminos rurales: 5 m. Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 10 m Ocupación máxima de la parcela ( <i>El conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero</i> ): < 5.000 m <sup>2</sup> 70%. > 5.000 m <sup>2</sup> y < 20.000 m <sup>2</sup> 50%. > 20.000 m <sup>2</sup> 30%.
Corrales domésticos	Sin perjuicio de lo que establezca la legislación aplicable, a los efectos de este Plan General se consideran <i>Corrales Domésticos</i> aquellas instalaciones cuyo número de animales sea igual o inferior a: 1 vacunos reproductores o 2 vacunos de cebo menores de 1 año. 1 equinos reproductores o 3 equinos de cebo menores de 1 año. 1 cerdas reproductoras o 2 cerdos de cebo. 2 ovinos o caprinos. 3 conejas madres. 6 aves. Solo se podrán acumular en el mismo corral dos especies de las descritas. Las construcciones que alberguen los corrales serán mínimas no pudiendo exceder de 20 m <sup>2</sup> c. Serán de similares características en cuanto a su disposición, materiales y calidad de acabado que las construcciones principales.
Condiciones de la urbanización	Se evitará la instalación de elementos de urbanización. Quedarán garantizadas: Las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento, la dotación de abastecimiento de agua, el suministro de electricidad y alumbrado exterior en su caso. En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios
Balsas para riego	La capacidad de la balsa no superará los 2.000 m <sup>3</sup> ni tendrá una profundidad mayor de 4 metros. Podrán justificarse dimensiones mayores en base a la naturaleza y condiciones de la explotación. Se ejecutarán con las adecuadas medidas de seguridad en cuanto a desborde, aliviaderos, zona de resguardo.
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,90 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.

## Artículo 142. C2B. Actividades agrarias no profesionales

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
<b>C2B. Actividades agrarias no profesionales</b>	<b>C2B2. Actividades constructivas. Casetas de aperos</b>
<b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN</b>	
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Vinculación de la edificación	Se autorizará exclusivamente una caseta de aperos por parcela.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, cañadas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de este uso y/o actividad.
Desarrollo de la actividad	Las condiciones de implantación establecidas en el Plan General no podrán ser modificadas por la vía del planeamiento de desarrollo debiendo aprobarse para ello modificación del plan general de carácter estructural. En todo caso, las condiciones de implantación indicadas tienen carácter de determinación estructural.
<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	
Parcela mínima receptora de la edificación	1.000 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Disposición de la edificación en la parcela	Se evitará el emplazamiento de las casetas de aperos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares. Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	3 metros
Distancia a edificaciones no rurales existentes en otras fincas	10,00 m Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Distancia a núcleos de población	No se establece.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,2 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
Superficie máxima ocupada por construcciones	Igual a la planta del edificio.
Superficie máxima construida	15 m <sup>2</sup> en fincas donde existe ya caseta de aperos o con superficies de parcela menores o iguales a la mínima establecida. 25 m <sup>2</sup> en fincas con superficie mayor a la mínima establecida Queda expresamente prohibida la construcción bajo "cota cero".
Número de plantas	Serán de una sola planta, de forma cuadrada o rectangular.
Altura de la edificación	La altura máxima de coronación de cubierta desde rasante será de 4 metros en cada punto del terreno.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación chimeneas y respiradores. En todo caso el rebase no podrá ser superior a 50 centímetros.
Longitud máxima de la edificación	5 metros.
Entrantes y retranqueos	No se permiten.
Entrepantas	No se permite
Sótanos y/o semisótanos	No se permite.
<b>Condiciones constructivas</b>	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	El interior de la caseta no podrá compartirse excepto para separar el espacio destinado a servicios de higiene.
Elementos auxiliares a la edificación principal	Como elemento auxiliar solo se permite un porche abierto frontal o lateral con una superficie máxima de 8 m <sup>2</sup> .
Dotación de instalaciones y servicios	Con carácter general, no podrán contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes. Las que se dotarán de acuerdo a las condiciones de este Plan General, serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, ni el propietario ningún derecho subjetivo, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios. <b>Suministro eléctrico:</b> El suministro eléctrico deberá ser resuelto desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. Se admite la posibilidad de acceder a la red general siempre y cuando no sea preciso realizar conducciones y traídas. En este caso, la potencia eléctrica máxima será de 1'1 Kw. Cualquier elemento de transformación u otros deberá siempre resolverse dentro de la parcela privada. <b>Abastecimiento:</b> No se permite acceder a la red general debiendo resolverse dentro de la parcela particular <b>Saneamiento:</b> Podrán disponer de fosa séptica con depuración previa al vertido al terreno o red propia de saneamiento siempre que sea distinta de la red general y sin conexión con la misma. Se deberá contar, en su caso, con autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR. <b>Residuos:</b>

	Los desechos procedentes de las actividades y usos realizados en el interior de las Huertas de ocio tradicional que no sean susceptibles de ser reutilizados por parte de los propietarios de las fincas o por los productores de los mismos deberán ser depositados en alguno de los contenedores de recogida selectiva instalados en las proximidades del núcleo urbano. Queda, por tanto, terminantemente prohibido verter cualquier desecho fuera de los puntos acondicionados para ello.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
<b>Tipología la edificación</b>	Todas las construcciones autorizadas en las huertas de ocio habrán de adoptarse al medio natural en el que se sitúen, pudiendo denegarse motivadamente su autorización, o en su caso, exigirse medidas complementarias por inadecuación paisajística de la construcción. Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras. Las Casetas de aperos serán de una sola planta, de forma cuadrada o rectangular.
<b>Cubiertas</b>	
<b>Disposición y estructura</b>	Las cubiertas podrán ser a una o dos aguas pendiente máxima será del 35%.
<b>Materiales y acabado</b>	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja cerámica
<b>Fachadas</b>	
<b>Composición y estructura</b>	Las Casetas de aperos tendrán un tratamiento exterior de la construcción adecuadamente integrado en el entorno ambiental en que se edifican, y la composición de las fachadas responderá a criterios elementales de modulación y simetría.
<b>Tratamiento de huecos</b>	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada. Se prohíbe el rasgado completo de los huecos excepto en el caso de los accesos. Solo podrán articularse dos hueco ventanero en diferentes muros de la fachada. Las ventanas serán de forma cuadrangular con dimensiones no superiores a 80/100 centímetros. Las carpinterías serán preferentemente de madera en su color natural o pintadas en colores blancos u ocres suaves. Podrán ser también de aluminio imitación a madera o lacadas en colores blancos u ocres suaves.
<b>Materiales y acabados</b>	Los muros podrán ser de piedra, raseados pintados en colores ocres, suaves y blancos. Podrán construirse con bloques de hormigón que deberán ser lucidos. También se admite la madera.
<b>Cerramientos de la parcela</b>	
<b>Condiciones de cerramiento de las parcelas</b>	Los cerramientos de las Huertas de ocio deberán ser vegetales o visualmente diáfanos, con una altura máxima de 2 metros, admitiéndose zócalos de obra de fábrica hasta 50 centímetros de altura, siempre que sea permeable a la fauna en algunos puntos del cerramiento, quedando prohibidos los cerramientos exclusivamente de obra. Serán acordes con la morfología del paisaje rural circundante, tanto en los materiales como en la textura y color. No deberán provocar impactos críticos o severos en las perspectivas paisajísticas del espacio rural en que se ubiquen, ni podrán suponer una resistencia al paso del agua en caso de inundación, ni darán lugar al taponamiento de los cursos de agua caso de avenidas de los ríos, ni una barrera física infranqueable para la fauna entre las distintas fincas.
<b>Condiciones de la urbanización</b>	No se permiten
<b>OTROS</b>	
<b>Almacenamiento exterior</b>	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
<b>Depósitos al aire libre</b>	Se prohíben los depósitos y elementos de calderería a la vista, debiendo ubicarse en su caso, en el interior de la caseta de aperos.
<b>Invernaderos</b>	Separaciones mínimas: Límite de la parcela: 5 m. Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20 m Ocupación máxima de la parcela: < 5.000 m <sup>2</sup> 20%. > 5.000 m <sup>2</sup> y < 20.000 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup> ó 10%. > 20.000 m <sup>2</sup> 2.000 m <sup>2</sup> ó 5%.
<b>Balsas para riego</b>	No se permiten.



## Artículo 143. C3A. Explotaciones ganaderas profesionales

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
<b>C3A. Explotaciones ganaderas profesionales</b>	<b>C32. Edificaciones, construcciones e instalaciones</b>
<b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN</b>	
Calificación Administrativa	A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación ganadera aquella que, por reunir los requisitos establecidos al respecto por la Administración competente en la materia, esté o sea reconocida como tal por dicha Administración. En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación ganadera tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la acreditación administrativa correspondiente, que la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso, así como la cumplimentación de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, cañadas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de este uso y/o actividad.
Desarrollo de la actividad	Las propuestas de variación de las condiciones de implantación del uso y/o actividad deberán ser justificadas mediante la redacción de un Plan Especial.
<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	
Parcelación afecta a la actividad	A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la explotación agraria que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia. A los efectos urbanísticos de implantación de edificaciones, la parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito físico y espacialmente continuo.
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde esos momentos el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
Parcela mínima receptora de la edificación	En ganadería extensiva: 5.000 m <sup>2</sup> . En ganadería intensiva: 1.500 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia al núcleo de población	150 metros al límite del suelo urbano o urbanizable de todos los núcleos urbanos con la excepción de Villanueva de Valdegovia y Espejo que se será de 300 metros. En el caso de explotaciones porcinas será de 1000 metros para todos los núcleos urbanos. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
Distancia a edificaciones residenciales existentes con anterioridad en otras fincas	100 m Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Otras distancias	Acequias y desagües de riego: 20 metros. Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento público: 500 metros sin perjuicio del perímetro de protección de los mismos. Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 20 metros.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela o receptora con un máximo de 3.000 m <sup>2</sup> . Excepcionalmente podrán ser revisados los parámetros anteriores en supuestos de grandes explotaciones cuando las necesidades de la actividad así lo acrediten y exijan.
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 8 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o traslúcidos que deberán estar en correcta relación compositiva con la fachada y resto del edificio.
Longitud máxima de la edificación	50 metros.
Entrantes y retranqueos	No se establecen limitaciones.

Sótanos y/o semisótanos	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	No se establecen limitaciones.
Elementos auxiliares	No se establecen limitaciones.
Servicios e instalaciones	<p><b>Abastecimiento:</b> El abastecimiento asegurará el caudal suficiente tanto para el consumo de agua de la propia actividad, como sanitaria, limpieza y riesgo de incendios. El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones de la captación de agua, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones y distribución dentro de la parcela.</p> <p><b>Saneamiento:</b> El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones del sistema de saneamiento, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones, distribución dentro de la parcela y depuración en el caso de que sea exigible. En el caso de ganadería intensiva, se vincularán a la explotación las tierras suficientes para garantizar el reparto de purines de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, las balsas de evaporación de estiércol líquido, los aliviaderos y cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua. Se evitará que las aguas pluviales no contaminadas vayan a los estercoleros.</p> <p><b>Energía eléctrica:</b> Deberá aportarse el proyecto correspondiente de conexión, traslado y distribución de este servicio. En todo caso, las líneas de distribución estarán soterradas. En el caso de necesidad de un centro de transformación, este se situará dentro de la parcela y en condiciones adecuadas. Preferentemente se instalarán y, ubicarán paneles de energía solar en las cubiertas de la edificación.</p> <p><b>Alumbrado:</b> La parcela o zona vinculada a la actividad estará suficientemente alumbrada al igual que los accesos y la sección inmediata del vial que da acceso a la actividad. El Ayuntamiento podrá exigir determinados estándares y de báculos y luminarias en los espacios exteriores de la parcela.</p> <p><b>Residuos:</b> En el interior de la parcela no podrán depositarse ningún tipo de basuras o residuos sólidos, salvo los lugares específicamente asignados para ello. En este caso, los residuos estarán visualmente ocultos desde las carreteras, caminos y viales de acceso y protegidos de la acción del viento, lluvia, etc.</p> <p>En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.</p>
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Tipología la edificación	Las edificaciones responderán a las características y tipología de la actividad. No obstante, se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples.
<b>Cubiertas</b>	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 35%.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Materiales y acabado	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja aunque se admiten otras soluciones.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
<b>Fachadas</b>	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
Materiales y acabados	Serán preferentemente de fábrica revocada en color blanco u ocre.
<b>OTROS</b>	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines. Se permitirá la disposición de almacenamientos temporales de estiércol sólido sobre el terreno natural.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Condiciones de la urbanización	Se evitará la instalación de elementos de urbanización.
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	Las explotaciones extensivas contarán además, con parques o instalaciones para el secuestro de todos los animales de la explotación. En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,90 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.
<b>CONDICIONES DE LA ACTIVIDAD</b>	
Condiciones de la actividad	Las construcciones, equipos y materiales no deben ser perjudiciales para los animales y se adecuarán a las necesidades fisiológicas y etológicas de cada especie. Observar los requisitos establecidos en la normativa vigente sobre bienestar animal que le sean de aplicación. Disponer de lazareto o medios adecuados para la observación y secuestro de animales enfermos o sospechosos de enfermedades contagiosas. Contar con medios adecuados para el manejo de los animales, que faciliten la realización de pruebas sanitarias y cualquier otra labor de inspección de los mismos, con las debidas garantías de seguridad tanto para los animales objeto de aquellas como para el personal que las ejecute.

## Artículo 144. C3B. Actividades ganaderas no profesionales

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
<b>C3B. Actividades ganaderas no profesionales</b>	Edificaciones, construcciones e instalaciones
<b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN</b>	
Desarrollo de la actividad	Las propuestas de variación de la condiciones de implantación del uso y/o actividad deberán ser justificadas mediante la redacción de un Plan Especial.
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia a edificaciones residenciales existentes con anterioridad en otras fincas	100 m Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Otras distancias	Acequias y desagües de riego: 20 metros. Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento público: 500 metros sin perjuicio del perímetro de protección de los mismos. Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 20 metros.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
Superficie máxima construida de la edificación principal	La edificación no podrá tener más de 30 m <sup>2</sup>
Número de plantas	Con carácter general una planta.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 4 metros.
<b>CONDICIONES DE TENECIA DE ANIMALES</b>	
Cabida de estas instalaciones	En relación a las actividades no profesionales ganaderas, la capacidad máxima de estas explotaciones pecuarias no deberá superar la que para este tipo de actividades, en cada caso, establezca la legislación sectorial vigente para la especie animal o las siguientes cantidades cuando no exista normativa que lo regule: Equino: máximo dos animales. Aves para la producción de carne, excepto ratites: hasta una producción de 210 kg de peso vivo al año. Porcino: hasta tres cerdos de cebo. Conejos: hasta tres hembras reproductoras. Abejas: hasta diez colmenas. Vacuno: hasta dos animales. Ovino y caprino: hasta cinco animales reproductores. Aves para producción de huevos: hasta quince animales. Perros: hasta tres animales adultos.

## Artículo 145. C4. Explotaciones forestales

1. Condiciones para el desarrollo de la actividad:
  - a) Los aprovechamientos madereros se harán de acuerdo a un plan de ordenación forestal que incluirán criterios de salvaguarda de la biodiversidad, control de la erosión y otros.
  - b) En las talas y clareos se evitará la actuación sobre grandes extensiones manteniendo sin actuación las irregularidades del terreno (barrancos, afloramientos rocosos, cambios de pendiente, zonas susceptibles de encharcamiento,
  - c) Si la actuación sobrepasa las 30 has. Será necesario una evaluación ambiental previa.
  - d) Se dejarán arboles viejos, dañados, caídos, etc., para permitir la existencia de flora y fauna específica. Esta medida estará en relación a la adopción de las medidas convenientes para evitar incendios.
  - e) Ser mantendrán rodales de vegetación natural en diferentes estadios de sucesión natural.
  - f) Se retiraran los restos de apeos y/o triturado y esparcimiento in situ con cuidado suficiente como para no dañar el suelo y la comunidad fúngica asociada.
  - g) Se restaurarán las áreas de instalación provisional una vez terminadas las actuaciones propias y/o relacionadas con la gestión forestal.
2. Condiciones de la edificación:
  - a) Se aplicarán las condiciones generales establecidas en esta normativa.
3. Determinaciones específicas para C44. Actividades de recolección natural:
  - a) Los aprovechamientos de este tipo con fines comerciales, estarán sometidos a autorización y control municipal. Para ello, el Ayuntamiento aprobará una ordenanza que regule entre otras cuestiones:
    - La autorización de estas prácticas.
    - El volumen de las recolecciones.
    - La forma de acceso a los lugares y recogida para no dañar el suelo y la vegetación.
    - Las tasas municipales.

## Artículo 146. C5. Actividades extractivas

1. C51. Práctica de la actividad:
  - a) Criterios de localización:
    - La adopción de los criterios de localización de este tipo de actividad queda condicionada obviamente a la existencia en el territorio de recurso suficiente y de calidad para poder llevar a cabo la explotación.
  - b) Criterios de autorización:
    - Su autorización se ajustará en todo caso a los criterios establecidos en la legislación vigente, y requerirá:
      - La previa formulación y aprobación de un plan de explotación que regule las condiciones de desarrollo y ejercicio de dicha actividad incluida la delimitación del ámbito objeto de la misma.
      - Un estudio de impacto ambiental
      - Un proyecto de restauración en el que debe primar una restauración simultánea a la explotación cuando esto sea posible, así como la determinación de los criterios de recuperación de ese ámbito y de su entorno.
      - En el caso de turberas, graveras, arenosas deberá recuperarse siempre la capa de tierra vegetal retirada.

2. Condiciones de la edificación:

- a) Se redactará un Plan Especial que detalle establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta. El Plan Especial será objeto de elaboración de Estudio de Evaluación Ambiental.

## SECCION 5 D. USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN

### Artículo 147. D1. Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
<b>D1. Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria</b>	<b>D11. Industrias vinculadas a la actividad de explotaciones agropecuarias</b>
<b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN</b>	
Ubicación del uso y/o actividad	Dentro de la explotación agropecuaria, se delimitará físicamente la parcela y/o zona ocupada por la actividad industrial a la que quedará afectada y será el lugar donde se aplicará esta normativa. Se evitará su ubicación de la edificación e instalaciones en crestas, cimas, bordes de terrazas o zonas visualmente expuestas. Se evitará la instalación lugares con pendientes superiores al 6%.
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, cañadas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de estos usos. Tampoco podrá utilizarse este elemento como acceso a las instalaciones.
<b>CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN</b>	
Movimientos de tierras	Los movimientos de tierra que se realicen serán mínimos y respetarán los niveles de las fincas anejas, quedando prohibido establecer muros de contención a menos de 5 metros de cualquier lindero. En este caso, la altura máxima del muro de contención será de 4 metros. La pendiente máxima de los taludes que se realicen por movimientos de tierra será del 30% y su superficie será recubierta con tierra vegetal y repoblada con especies arbustivas y arbóreas garantizándose un tratamiento mimético con el entorno. Deberá resolverse dentro de la propia parcela la circulación de las aguas pluviales producidas por el movimiento de tierras.
Varios	El sistema viario interior de la parcela o zona afectada a la actividad se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación previstas y el carácter de su tráfico. Tanto los viales rodados como los peatonales tendrán pavimento impermeable y se mantendrán en buenas condiciones de ornato y limpieza y deberán existir carteles indicadores informativos ajustados a las dimensiones y diseño de la señalización viaria.
Servicios e instalaciones	<b>Determinaciones generales:</b> Todas las conducciones de servicios e instalaciones serán en las condiciones establecidas en la ordenanza de urbanización. El particular a cargo de la actividad será el responsable de los desperfectos y daños que pudieran producirse en el actual sistema de conducciones de servicios e infraestructuras por motivo de las ejecuciones de obra y uso. <b>Abastecimiento:</b> El abastecimiento asegurará el caudal suficiente tanto para el consumo de agua de la propia actividad, como sanitaria, limpieza y riesgo de incendios. El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones de la captación de agua, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones y distribución dentro de la parcela. <b>Saneamiento:</b> El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones del sistema de saneamiento, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones, distribución dentro de la parcela y depuración en el caso de que sea exigible. La solución más adecuada es la depuración previa y evacuación a la red general de saneamiento del Municipio. No obstante, en función de la actividad podrán habilitarse soluciones de depuración, almacenamiento y drenaje in situ. <b>Pluviales:</b> Convenientemente encauzadas, podrán verterse directamente al sistema hídrico del Municipio. No obstante, el expediente deberá prever las condiciones y soluciones para el caso extremo de avenida. <b>Energía eléctrica:</b> Deberá aportarse el proyecto correspondiente de conexión, traslado y distribución de este servicio. En todo caso, las líneas de distribución estarán soterradas. En el caso de necesidad de un centro de transformación, este se situará dentro de la parcela y en condiciones adecuadas. Preferentemente se instalarán y, ubicarán paneles de energía solar en las cubiertas de la edificación. <b>Alumbrado:</b> La parcela o zona vinculada a la actividad estará suficientemente alumbrada al igual que los accesos y la sección inmediata del vial que da acceso a la actividad. El Ayuntamiento podrá exigir determinados estándares y de báculos y luminarias en los espacios exteriores de la parcela. <b>Residuos:</b> En el interior de la parcela no podrán depositarse ningún tipo de basuras o residuos sólidos, salvo los lugares específicamente asignados para ello. En este caso, los residuos estarán visualmente ocultos desde las carreteras, caminos y viales de acceso y protegidos de la acción del viento, lluvia, etc.
Elementos de jardinería	En el caso de que la parcela se sitúe en el margen de carreteras o caminos, la parte de parcela privada afectada por el retiro mínimo establecido por la legislación aplicable deberá ajardinarse. Se estudiará la conveniencia de crear pantallas arboladas para el despiste de elementos e instalaciones con impacto visual en el paisaje.
Ejecución de la urbanización	La urbanización exterior y/o interior y los servicios e infraestructuras necesarias se ejecutarán a cargo del promotor, previa y simultáneamente a las obras de edificación. Para ello, el promotor deberá formalizar las mismas garantías que se exigen legalmente para la ejecución de urbanizaciones en el suelo urbanizable.

<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	
Parcela o zona afecta máxima	3.000 m.
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde ese momento el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia a núcleos urbanos	La misma establecida para la actividad principal.
Distancia a viviendas o dotaciones	50 m.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más 1.500 m <sup>2</sup> .
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta. De forma justificada, se podrá desdoblar dos plantas dentro de la envolvente del edificio y sin superar la altura de la edificación permitida hasta un máximo del 30% de la superficie máxima ocupada.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 8 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso técnico de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o traslucidos que deberán estar en correcta relación compositiva con la fachada y resto del edificio.
Longitud máxima de la edificación	50 metros.
Entrantes y retranqueos	No se establecen limitaciones.
Entrepantas	Se permite hasta un máximo del 30% de la superficie máxima ocupada.
Sótanos y/o semisótanos	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	No se establecen limitaciones.
Elementos auxiliares	No se establecen limitaciones.
Dotación de instalaciones y servicios	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Tipología la edificación	Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, considerando en su diseño, siempre que ello sea posible, las invariantes formales y tipológicas más características de la arquitectura tradicional local, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras. No será de aplicación lo anterior en aquellas instalaciones cuyo destino o actividad exijan un diseño singular propio. En todo caso, se aplicarán medidas correctoras para minimizar el impacto paisajístico que tiene la ejecución de volúmenes de este tipo.
<b>Cubiertas</b>	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 40%.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Materiales y acabado	No se establecen limitaciones.
Apertura de huecos	La utilización de superficies traslúcidas no superará el 10% de la superficie total de la cubierta.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
<b>Fachadas</b>	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Cuerpos y elementos volados	Solo se permiten por motivo de la ubicación de instalaciones, cartelería y similares. Se evitará que el vuelo se desarrolle más de 1,20 metros desde la fachada.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada sin límite en cuanto a dimensiones y relación hueco-muro.
Tratamiento de muros	Todas las fachadas serán objeto de un acabado total que, como mínimo, estará constituido por revestimiento continuo pintado. El nivel de tratamiento de todos los muros será el mismo, o al menos, ofrecerá un resultado armónico si se emplean distintos materiales o diversas calidades de un mismo material. Los materiales se dispondrán sin enmascarar su condición. En los edificios de tipología y composición tradicional se utilizarán preferentemente los revocos con textura uniforme y los materiales cerámicos en colores naturales. En el caso de grandes edificios se evitarán los colores o combinaciones excesivamente llamativos evitando un impacto negativo sobre el paisaje. La utilización de plantaciones y pantallas arbóreas en los frentes de fachada de gran longitud o superficie, se hará con la premeditada intención de que formen parte del modo de entender dichas fachadas.
Materiales y acabados	No se establecen limitaciones.
<b>Otros</b>	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento de mercancías, maquinarias, envases, stock de

	producto acabado y similares, no podrán estar situados en el frente de la parcela y deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Publicidad	Podrán instalarse rótulos anunciadores adosados a los edificios o al cierre, siempre que estén realizados en materiales duraderos y que su superficie sea inferior a un 1/10 de las superficies del paño de la fachada en la que se sitúen.
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	La altura del cierre no será superior a 2 metros salvo que se justifique una altura mayor por razones de seguridad, logística u otras. Serán diáfanos admitiéndose un zócalo de fábrica de hasta 50 centímetros de altura desde la rasante del terreno. El material será preferentemente metálico y no presentará elementos peligrosos para la seguridad (pinchos, elementos punzantes o cortantes, etc.)
<b>CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD</b>	
Accesos	El acceso desde las carreteras principales hasta el establecimiento deberá garantizar el paso cruzado de vehículos. En el caso de que el acceso a la instalación sea directo desde una de las carreteras no local deberá disponerse un carril de deceleración terminado en un nudo de parada y giro. En todo caso, se estará a lo dispuesto por los organismos sectoriales correspondientes.
Aparcamiento	Se habilitará como mínimo 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie destinada a la actividad, con un mínimo de 5 plazas por establecimiento que estarán convenientemente señalizadas. En el caso de que no se prevean pérgolas o cubiertos para el aparcamiento, se dispondrán elementos arbóreos dispuestos convenientemente para la defensa del sol. Se habilitará también una zona de carga y descarga para camiones en el caso de que la actividad lo precise siempre dentro de la parcela privada.
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
Condiciones de seguridad	Se procurará dejar un paso mínimo alrededor de los edificios para acceso y socorro. No podrá utilizarse como zona de almacenamiento
Condiciones de carácter ambiental	Para su ubicación, se evitará la eliminación del arbolado preexistente que deberá ser incorporado al proyecto, localizándose en lugares vacíos de cobertura arbórea. Para su implantación deberá mediar informe favorable en su caso de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.



## SECCION 6 E. USOS TERCARIOS

### Artículo 148. E11. Alojamientos rurales:

1. Condiciones de implantación:
  - a) Se dará preferencia a la ubicación de estas actividades en la edificación preexistente, facilitando su reconversión e incluso ampliación de acuerdo con el uso que se pretende.
  - b) La reutilización del actual patrimonio construido deberá realizarse de forma respetuosa con la morfología original, incorporando los elementos constructivos (muros, etc.).
2. Condiciones de la edificación:
  - a) Dada la variedad de modalidades posibles, se redactará un Plan Especial que detalle y establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta. El citado Plan Especial y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental.

### Artículo 149. E11. Campings

1. Determinaciones generales:
  - a) Complementariamente a la preceptiva cumplimentación de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, su autorización deberá vincularse a la cumplimentación de, entre otras, estas condiciones:
    - Requiere la previa declaración del interés público del uso y de las instalaciones proyectadas, así como la justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural.
    - Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, plantándose el arbolado necesario en su formalización.
    - Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o "roulottes", con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.
    - Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido propio, particular y autónomo de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.
    - Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenere en una zona de residencia estable con la excepción de los edificios y elementos comunes propios de las instalaciones de Camping.
    - Dada la naturaleza de la actividad, queda prohibida la venta de parcelas o su arrendamiento por tiempo superior a 11 meses, sin detrimento del establecido en la legislación vigente.
    - En atención tanto a la envergadura y alcance de la actuación propuesta como a las condiciones y características del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación y aprobación de un Plan Especial.
2. Tramitación:

- a) La solicitud de licencia de obras deberá presentarse acompañada de la siguiente documentación:
- Documentación acreditativa de la personalidad del solicitante y de la representación con que actúa.
  - Documentación acreditativa de la disponibilidad de la totalidad del terreno afectado por la instalación, por título de dominio o cualquier otro que permita esta utilización.
  - Proyecto técnico de edificaciones e instalaciones firmado por un técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.
  - Plano de situación a escala 1: 2000, en el que se reflejen claramente las vías de acceso con indicación de su anchura, tipo de edificación alrededor del terreno del campamento, distancia hasta los núcleos habitados más próximos y los accidentes de relieve y del paisaje más notables.
  - Plano del campamento a escala 1: 500 para superficies inferiores a 5 ha., ó 1: 1000 para superficies superiores a 5 ha., en el que figurarán el emplazamiento de los distintos servicios e instalaciones, edificaciones, viales interiores, espacios libres y las superficies reservadas para la acampada con representación de las unidades de acampada resultantes una vez ejecutadas las obras de urbanización previstas.
  - Memoria descriptiva donde se justifique los requerimientos específicos de la legislación vigente además de las características del emplazamiento, orientación, accesos, superficie destinada a espacios verdes y arbolado zona de acampada, parcelas previstas conforme a la categoría que se pretende, instalaciones y servicios, sistema de suministro de agua potable con indicación de los caudales diarios y la capacidad de los depósitos, sistema de tratamiento y evacuación de aguas residuales, instalación eléctrica, sistema de prevención de incendios, así como cualquier otra instalación o actividad proyectada o necesaria conforme con la normativa vigente.
- b) En todo caso, la licencia municipal quedará siempre condicionada a la obtención de la autorización preceptiva del órgano Foral competente para la instalación de campamento turístico y los Departamentos de Medio Ambiente competentes.
3. Usos complementarios:
- a) Con carácter general:
- Los que de forma justificada se indique como necesarios para el desarrollo de la actividad que quedarán vinculados a la misma.
- b) Con carácter particular:
- Aparcamiento:
    - Deberán proveerse dentro de la parcela privada la dotación de 1,2 plazas por cada unidad de acampada.
  - Vivienda:
    - Se destinará exclusivamente a las personas que regentan o custodian las instalaciones.
    - En todo caso será una construcción de carácter prefabricado tipo móviles, caravanas, mobilhomes o similares.
    - Su existencia está directamente vinculada a la permanencia de la actividad, quedando fuera de ordenación en caso de cierre o abandono, debiendo desocuparse.
    - Sus dimensiones no superarán los 10 m. x 10 m., siempre en planta baja, con altura no superior a 3 m., sujetándose el resto de determinaciones a las generales establecidas para el resto de edificaciones.
4. Condiciones formales de la edificación:
- a) Se estará a lo dispuesto en la tabla adjunta:

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN CAMPINGS</b>		
<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>		
Tamaño y dimensiones de la parcela		
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	10.000 (se podrá computar la superficie de diferentes parcelas, siempre y cuando sean continuas).	
Parcela máxima	No se establece.	
<b>Separaciones y retranqueos</b>		
Separación mínima a camino o vía pública (m)	10	
Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal	Lo que establezca la legislación específica.	
Separación mínima a linderos (m)	10	
Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)	20	
Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m)	40	
<b>Parámetros de ocupación</b>		
Superficie máxima ocupable por la actividad (m <sup>2</sup> )	50.000 m <sup>2</sup> .	
Superficie máxima ocupable por la edificación (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	Con relación a la edificación fija y estable: Parcelas <= de 20.000 m <sup>2</sup> : 0,05 Parcelas > de 20.000 m <sup>2</sup> : 0,03	
Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> t)	Parcelas <= de 20.000 m <sup>2</sup> : 1.000 m <sup>2</sup> Parcelas > de 20.000 m <sup>2</sup> : 1.500 m <sup>2</sup>	
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>		
<b>Condiciones volumétricas</b>		
Tipología de la edificación	Las edificaciones deberán ser adecuadas a su condición aislada y adaptarse básicamente a la forma de construcción tradicional del suelo no urbanizable del Municipio.	
Dimensión de la edificación (m)	La edificación no podrá exceder de los parámetros de 12 m. x 12 m.	
Altura máxima de la edificación (m)	Hasta arranque de la cubierta	4 metros
	Hasta la cumbrera de la cubierta	6 metros
Plantas permitidas	Preferentemente baja. Excepcionalmente B+1.	
Altura libre de las plantas	No se establece.	
<b>Condiciones de uso</b>		
Accesos	Deberán garantizar la entrada y salida a las instalaciones sin peligro con el tráfico general.	
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>		
Condiciones para todos los edificios	Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles. Serán prefabricadas de madera o similares, en su color natural, marrón, ocre y gris.. La cubierta deberá ser inclinada en forma de tejado con pendientes comprendidas entre el 30 y 45%, prohibiéndose expresamente la cubierta plana aterrazada. Se admite la teja en su solución tradicional. Se procurará reducir al máximo el número de colores empleados siendo preferente el de la madera natural en pintura de elementos, tratando de conseguir de este modo un efecto estético ordenado	

## Artículo 150. E11. Caravanning

1. Las zonas destinadas para caravanning:
  - a) Se ubicaran en zonas de fácil acceso cerca de las carreteras y los núcleos de población. Estas zonas deberán dotarse de los mínimos servicios urbanos y una zona de control que en el caso de los campings.
2. Condiciones de la edificación:
  - a) Dada la variedad de modalidades posibles, se redactará un Plan Especial que detalle y establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta.

## Artículo 151. E12. Centros de jardinería

- a) Definición:
  - Se considerarán las construcciones y plantaciones destinadas directamente a la explotación de viveros y cuyo fin es la comercialización al por menor de plantas y vegetales, complementada con la comercialización de accesorios, maquinas y

materiales para la jardinería y autocultivo, animales de compañía y la alimentación de estos.

- Se exceptúan de este supuesto las instalaciones y explotaciones orientadas a la producción mayorista de productos agrícolas así como las instalaciones para la venta de abonos, talleres de material agrícola, productos fitosanitarios y otros supuestos similares salvo que se entiendan como actividades complementarios de la descrita en el párrafo primero.
- b) Condiciones de implantación:
- Condiciones para la edificación permanente:
    - Retranqueo a edificaciones existentes en otras fincas: 20,00 m.
    - Retranqueo mínima a caminos: 10 m
    - Límite de parcela: 3,00 m.
    - Parcela mínima edificable: 3.000 m<sup>2</sup>
    - Edificabilidad máxima:
      - =< 3.000 m<sup>2</sup> 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
      - => 3.001 m<sup>2</sup> 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
      - => 10.000 m<sup>2</sup> 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
    - Superficie máxima ocupada: la equivalente a la edificabilidad máxima permitida.
    - Número de plantas: 1
    - Altura de cumbrera: 8,00 m. Podrá superarse esta altura en casos especiales de instalaciones necesarias, siempre suficientemente justificado.
    - Longitud de edificación máxima: 100,00 m.
  - Invernaderos vinculados a las explotaciones de los Centros de Jardinería:
    - Se remite a lo establecido para el uso invernadero en el caso de explotaciones agrarias.
  - Condiciones higiénico sanitarias:
    - Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.
    - En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquéllos, así como a su abono por el promotor.
  - Aparcamiento:
    - Se habilitará cómo mínimo 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a la actividad comercial, con un mínimo de 5 plazas por establecimiento.
    - Se habilitará también una zona de carga y descarga para camiones de gran tonelaje.
  - Acceso:
    - El accesos desde las carreteras principales hasta el establecimiento deberá garantizar el paso cruzado de vehículos y el tránsito de camiones de gran tonelaje. En todo caso, la sección de los viales de acceso no será menor de 6 metros.
    - En todo caso, se estará a lo dispuesto por los organismos sectoriales correspondientes.
  - Condiciones de carácter ambiental:
    - Para su implantación deberá mediar informe favorable en su caso de los

organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

## SECCION 7 F. USOS DOTACIONALES

### Artículo 152. F11. Equipamientos

#### 1. Condiciones de implantación:

- a) El permiso y autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General.
- b) En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento de titularidad privada se condicionará tanto a la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, como a la también previa declaración de su interés público, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo.
- c) Su permiso y autorización podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.
  - Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en los supuestos de implantación de usos de equipamiento que requieran la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.
  - Dicho Plan Especial así como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que justifique la intervención, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.), así como las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.
  - El citado Plan Especial y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental.
- d) Quedan exentas de elaboración de un Plan Especial aquellas infraestructuras de telecomunicación definidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (Artículo 34.3).

#### 2. Condiciones de la edificación:

- a) El Plan Especial respetará las siguientes determinaciones:
  - Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m<sup>2</sup>.
    - La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos - registralmente, etc.- a las edificaciones y actividades planteadas.
  - Separaciones mínimas:
    - A los límites de la parcela: 10 m.
    - A edificaciones existentes en otras fincas: 20 m.
  - Superficie de techo edificable máxima:
    - 2.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t).
  - El Plan Especial desarrollará en su caso el resto de determinaciones y en especial:
    - Las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las

siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

- Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garanticen el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno.

## SECCION 8 G. SISTEMA DE COMUNICACIONES

### Artículo 153. G1 Comunicaciones

1. Tendrán esta consideración los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.
2. Condiciones de edificación:
  - a) Serán definidas en el correspondiente Plan Especial teniendo en cuenta lo siguiente:
    - Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: 10,00 m.
    - No se permite la vivienda ligada a estos usos.
    - La edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretendan prestar.
  - b) Urbanización:
    - Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

## SECCION 9 H. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES

### Artículo 154. H1 Infraestructuras y servicios

1. H13. Instalaciones técnicas:
  - a) El régimen de usos y actividades en el entorno de las plantas de depuración será el siguiente:
    - Régimen de implantación:
      - Se establece una distancia de protección de las plantas de depuración de 100 metros.
      - Usos permitidos:
        - Agropecuarios y construcciones asociadas a los mismos que no conlleven permanencia estable de personas
        - Infraestructuras de cualquier tipo.

- Usos autorizables:
    - Actividades de naturaleza industrial y construcciones asociadas que no conlleven permanencia estable de personas
  - Usos prohibidos:
    - El resto
  - Asimismo, en el entorno inmediato de las estaciones depuradoras, se evitará o cuidará especialmente cualquier movimiento de tierras.
- b) Emplazamiento de Parques Eólicos:
- Se emplazarán preferentemente en terrenos agrícolas llanos, considerando la compatibilidad de los usos agrarios con el impacto derivado del aprovechamiento energético (accesos adecuados para el transporte de las máquinas, cimentaciones, tendidos eléctricos, etc.).
- c) Emplazamiento de Huertas Solares:
- Deben ser terrenos llanos o casi llanos, orientados al sur, sin estructuras naturales o humanas que hagan sombra, y con valor natural no singular ni excepcional, ya que las canalizaciones subterráneas implican mover y eliminar incluso la vegetación herbácea y arbustiva en una superficie importante de la parcela.
  - Fomentar la ubicación de placas solares sobre edificios, naves, o en espacios comunes o parcelas vacías de polígonos industriales, donde el impacto ambiental y paisajístico es mínimo, por no decir inexistente.
  - Debe estudiarse especialmente el impacto paisajístico en atención a las siguientes cuestiones:
    - Deberían dejar libre una banda de protección con respecto a aquellos elementos con valor paisajístico, tales como hitos, zonas húmedas, paisajes naturales y otros paisajes con valor simbólico o patrimonial. Dicha banda puede calcularse mediante la intersección de la cuenca visual y un perímetro en torno al elemento de valor, que en este caso, dada la escasa altura de las placas solares, podría ser de 50 metros aproximadamente.
    - El impacto sobre el paisaje en torno a este tipo de instalaciones podría atenuarse mediante la utilización de alineaciones de especies arbóreas de gran porte.
    - Asimismo, un aspecto a considerar y valorar en algunas zonas de cara a minimizar los impactos paisajísticos generados por la instalación fotovoltaica, es el del posible soterramiento de las líneas eléctricas de conexión a la red general.
- d) Emplazamiento de infraestructuras de telecomunicaciones:
- e) El despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones estará afectado por las determinaciones establecidas en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de mayo, General de Telecomunicaciones o normativa que la sustituya.

## Artículo 155. H2. Actividades especiales

1. Criterios de localización:
- a) Se buscarán lugares de fácil acceso y próximo a los ejes de comunicación principales.
  - b) Las actividades especiales con posibilidad de generar riesgos de contaminación de acuíferos y suelos por lavado o lixiviación, se deberán localizar sobre materiales geológicos impermeables en los que tales riesgos sean mínimos y fácilmente controlables.
  - c) En aquellas instalaciones o dotaciones que requieran ser emplazadas en lugares elevados, el mayor impacto suele proceder de los accesos a realizar, por lo que se procurará como emplazamiento preferente para las mismas aquellas ubicaciones que ya sean accesibles, siendo recomendable, por otra parte, la búsqueda y selección de

algunos de estos lugares con capacidad multifuncional, es decir, donde se puedan concentrar varios usos y varias empresas.

- d) Además, en función, entre otros factores, de las infraestructuras anejas, el volumen de los movimientos de tierra y la superficie implicada, se valorará y tendrá en cuenta el impacto paisajístico.
2. Condiciones particulares para el caso de vertederos y escombreras:
    - a) Estos usos y destino de suelo deberán ser objeto de la correspondiente licencia municipal, además de las autorizaciones previstas en la legislación vigente y de estudio previo de impacto ambiental.
      - En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la conveniencia e idoneidad de esas actuaciones tanto desde perspectivas ambientales como desde las propias del medio natural.
    - b) Dichas intervenciones deberán contar en cualquier caso con un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que, entre otros extremos, justifique la resolución de la recogida y canalización de las aguas y adecuación ambiental de la propuesta.
    - c) Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas cuando el propietario de los terrenos lo solicite bien para mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en el suelo no urbanizable y de estar vinculados esos terrenos a una explotación de esa naturaleza reconocida como tal por la Administración competente en la materia, bien con el objeto de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados.
      - Con ese fin, mediante la preceptiva elaboración y presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico redactado de conformidad con los criterios establecidos en la indicada legislación, se deberá asegurar, entre otros extremos, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y se realizará una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

## SECCION 10 I. USOS RESIDENCIALES

### Artículo 156. I1 Usos residenciales

1. Con respecto a las viviendas actualmente existentes:
  - a) Siempre que la normativa las consolide, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.
    - No obstante, la sustitución de la edificación deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, relativo al otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera.
      - Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una



explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

- Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.
  - Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.
  - Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.
- Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.
  - En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.
  - El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.
  - A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.
- En ningún caso se consolidan las chabolas, añadidos precarios y tejavanos adosadas o próximas al edificio cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente. La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.
- b) Se autoriza el incremento de edificabilidad actual hasta un máximo del 10%, si bien previa justificación por rectificaciones de muros existentes, mejoras de la accesibilidad o dotación de instalaciones (cuartos de baño, etc.). En todo caso, y con independencia de otra documentación necesaria, será preceptiva la presentación de Anteproyecto técnico para su valoración previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales.
  - c) Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie de techo superior a 350 m<sup>2</sup>(t). La autorización de ese número de viviendas queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m<sup>2</sup>(t). En caso contrario se autorizará la implantación de una (1) vivienda.
  - d) Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad de 2 viviendas autorizadas con carácter general, siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

- En todo caso, la materialización de dichas actuaciones, incluida la de sustitución, se entenderá condicionada a la previa obtención, tanto de la correspondiente licencia municipal, como de los restantes informes o autorizaciones que, en su caso, resulten necesarios de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.
  - Además, se deberán respetar los elementos de valor arquitectónico o histórico existentes e integrados en el Catálogo del municipio, conservándolos y/o reutilizándolos.
2. Con respecto a nuevas viviendas:
- a) Se autoriza la disposición exenta de estas construcciones en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario, con la consiguiente disociación de aquella construcción respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares.
    - El Ayuntamiento podrá autorizar por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otras que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente en el caso de sustitución, como a los nuevos propuestos para su implantación.
  - b) En las nuevas viviendas, deberán cumplirse las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en el planeamiento urbanístico.
  - c) Condiciones de urbanización:
    - Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.
    - Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.
      - En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquéllos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.
3. Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, relativo al otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera.
- a) Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:
    - Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.
    - Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social

- correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.
- Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.
- b) Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.
  - c) En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.
  - d) El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.
  - e) A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.
4. En todo caso, sin perjuicio de las condiciones exigibles en virtud de la legislación aplicable, dentro de la competencia municipal deberá presentarse y/o acreditarse lo siguiente:
    - a) Informe técnico económico de la viabilidad de la explotación con justificación de los requisitos exigidos en el artículo 1.a) del Decreto Foral 76/2006, de 29 de noviembre y legislación complementaria y concordante.
      - Para este caso, deberá justificarse como mínimo 2 unidades de trabajo agrarias (UTA) que al menos incluirán 2 hectáreas de superficie agraria.
    - b) La relación de parcelas de la explotación vinculadas urbanística y registralmente a la nueva vivienda, respecto de las cuales esta edificación sujeta a autorización, quedará ligada o vinculada.
  5. Condiciones de implantación:
  6. Requisitos de viabilidad económica y jurídica:
    - a) Solo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vivienda vinculada a una explotación agropecuaria cuando esta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación y todo ello siempre previa autorización de esta por la administración competente. Para ello deberá acreditarse sin perjuicio de lo que establezca en la legislación aplicable lo siguiente:
      - Que la explotación reúne los requisitos mínimos para la viabilidad económica de forma autónoma.
      - Que la explotación tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo.
      - Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la seguridad social correspondiente al menos con un año de antigüedad a la fecha de solicitud.
      - Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación a la que se pretende vincular la vivienda.
    - b) En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en el suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento y vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de 30 años.

- El incumplimiento de lo anterior, determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción y/o edificación en situación de fuera de ordenación. Producido el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia al titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.
  - c) No se podrá enajenar la vivienda independiente de la explotación agropecuaria. Tampoco se podrán hacer segregaciones.
  - d) La transmisión incluso a título de herencia de la explotación llevará implícita la transmisión de la vivienda. En todo caso, el nuevo propietario deberá cumplir los requisitos de capacidad y solvencia anteriormente indicados.
  - e) Lugar de implantación:
    - En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.
      - Se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.
    - En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.
      - Se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.
    - En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin, previa cumplimentación, de las condiciones establecidas en la legislación.
    - Salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.
  - f) En todo caso, la autorización de una o más viviendas se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.
7. Condiciones de edificación:
- a) Se indican en la tabla adjunta:

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
<b>I1 Usos residenciales</b>	<b>I11. Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria</b>
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurara ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	

Superficie máxima ocupada en planta	250 m <sup>2</sup> .
Superficie máxima construida de la edificación	250 m <sup>2</sup> c (incluirá todos los anejos y construcciones auxiliares)
Número de plantas	Con carácter general una planta (B+1+E).
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 7 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno.
Longitud máxima de la edificación	20 metros.
Número de viviendas	1 vivienda
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	La apropiado a la actividad
Elementos auxiliares	Los apropiados a la actividad
Servicios e instalaciones	<p>En general los servicios e instalaciones deberán ser resueltos dentro de la parcela de forma autónoma a las redes generales del Municipio. No obstante podrá proponerse el uso de estas cuando existan posibilidades efectivas de acceso. En todo caso, el coste de ejecución de acometidas dentro y fuera de la parcela será a cargo y por cuenta del promotor de la actividad.</p> <p>En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.</p>
Protección de la vegetación	Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Tipología la edificación	Unifamiliar aislada (se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa de calificación pormenorizada para esta tipología).
<b>OTROS</b>	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	<p>En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico.</p> <p>No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.</p>
Condiciones de la urbanización	<p>Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.</p> <p>En todo caso, la urbanización será mínima.</p>
Otros	Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,90 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.
<b>CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD</b>	
Accesos	Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos.

## **TITULO V. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**



# CAPITULO I RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## SECCION 1 EN SUELO URBANO

### Artículo 157. Ejecución en suelo urbano consolidado

1. Tipos de actuaciones:
  - a) En suelo urbano consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante actuaciones aisladas, cuya urbanización es inmediata.
2. Régimen aplicable:
  - a) Estos terrenos podrán ser edificados directamente y/o en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136.a de la Ley 2/2006.
  - b) De acuerdo con la legislación vigente, en el momento de la licencia de edificación se podrá señalar la obligatoriedad de ejecutar obras de urbanización complementarias en los terrenos inmediatos de titularidad y dominio público precisa de acuerdo con el artículo 195 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de acuerdo con lo siguiente:
    - El proyecto de edificación/rehabilitación deberá acompañarse de proyecto de urbanización cuando así se precise de acuerdo con las obras a ejecutar.
    - Podrán exigirse por parte del Ayuntamiento avales u otras medidas que garanticen la ejecución de las citadas obras de urbanización.
    - En el caso de que el importe de ejecución de las obras de urbanización exceda el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia, el exceso será asumido por el Ayuntamiento.
  - c) Cuando la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y con independencia del mecanismo legal que se utilice para su consecución, dicha cesión será formalizada en cualquiera de los dos siguientes momentos:
    - En el caso de que se redacte proyecto de reparcelación, en el marco de éste y siempre previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
    - Cuando sea preciso sólo proyecto de edificación, previa o simultáneamente a la tramitación de éste y a la concesión de la preceptiva licencia municipal:
      - Con carácter general, en los supuestos de nueva edificación, sustitución, rehabilitación integral o ampliaciones que incrementen la edificabilidad urbanística ponderada del edificio.
      - En el caso de rectificación de alineaciones de parcela para viales de carácter local, en los supuestos de nueva edificación, sustitución, rehabilitación integral o ampliaciones que incrementen en un 50% la edificabilidad urbanística ponderada del edificio.
      - En el caso de rectificación de alineaciones de parcela para viales de carácter foral, según criterios de la administración competente.
      - Se considera excepcional la situación de las edificaciones protegidas, en que deberán ser compatibles las cesiones propuestas con su régimen de protección,



que prevalecerá sobre las anteriores.

## Artículo 158. Ejecución en suelo urbano no consolidado

### 1. Tipos de actuaciones:

- a) En suelo urbano no consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante dos tipos de actuaciones:
- Actuaciones de Dotación:
    - Incluyen actuaciones en suelos donde se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la previamente materializada.
    - Los planos de ordenación pormenorizada indica las actuaciones de dotación previstas por este Plan General. El planeamiento de desarrollo podrá delimitar otras.
    - Las actuaciones de dotación se ejecutan como actuaciones aisladas de acuerdo con la legislación vigente. No obstante, siempre que se estime conveniente podrán formularse proyectos de reparcelación.
      - Estos proyectos concretarán y formalizarán los correspondientes deberes a que se sujete el ámbito, incluidos aquellos que exijan la cesión de terrenos.
    - En los casos los casos en los que no resulte necesaria la aprobación de proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes previstos deberán ser cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.
  - Actuaciones Integradas:
    - Se sujetarán a este tipo de actuaciones aquellos supuestos previstos en la legislación vigente. Podrán ser expresamente señalados por el Plan General, por el planeamiento de desarrollo e incluso concretadas por los Programa de Actuación Urbanizadora.
    - Su desarrollo dependerá del sistema de actuación adoptado y se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
    - Con independencia de lo que se establezca en este Plan General, las unidades de ejecución podrán ser establecidas por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que incorporarán o adscribirán como mínimo los terrenos dotacionales que el planeamiento determine.
    - De igual manera con carácter general el sistema de actuación será el de Concertación salvo que indique otra cosa la normativa particular o el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá variar el sistema de actuación de forma motivada.
  - Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas:
    - En todos aquellos casos en que se estime necesario y conveniente podrá procederse a la expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas por tratarse de actuaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (artículo 139 de la Ley 2/2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por aquellas (artículo 187 de la Ley 2/2006).

## SECCION 2 EN SUELO URBANIZABLE

### Artículo 159. Ejecución en suelo urbanizable sectorizado

1. La ejecución de la ordenación urbanística se ajustará a lo dispuesto en la Normativa Particular de este Plan, así como en el planeamiento de desarrollo que se elabore. En este contexto, y siempre con el rango de ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.
2. En todo caso, los Planes Parciales deberán redactarse dentro del marco de ordenación establecido por este Plan General a través de las determinaciones de ordenación urbanística estructural.

### Artículo 160. Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado

1. Se desarrollarán a través de Planes de Sectorización de acuerdo con el Programa y orden de prelación de actuaciones establecido por este Plan General.
2. En todo caso, los Planes de Sectorización deberán redactarse dentro del marco de ordenación establecido por este Plan General a través de las determinaciones estructurantes.

## SECCION 3 EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 161. Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable

1. Para el desarrollo de actuaciones en suelo no urbanizable el Plan prevé dos vías:
  - a) En el caso de que la actuación esté directamente autorizada por el Plan General aunque precise de informes vinculantes:
    - Actuación directa.
  - b) En el caso de que la actuación precise de redacción previa de instrumento de planeamiento de desarrollo:
    - Redacción de Plan Especial.
2. Actuación directa:
  - a) Se iniciará con la presentación de la solicitud de licencia acompañada de la documentación o proyectos técnicos que se exijan.
3. Redacción de Plan Especial:
  - a) Se iniciará el expediente presentando a trámite de aprobación el documento de Plan Especial que se precise.
  - b) Para los casos de la necesaria autorización previa de usos y actividades en las Zonas Rurales, el Plan Especial deberá justificar como mínimo los siguientes extremos:
    - El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.
    - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas.
    - La inviabilidad de su implantación total o parcialmente en edificaciones ya existentes.
    - Determinación de los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

- Anteproyecto de la edificación y urbanización a realizar.
  - Propuesta de solución para las dotaciones e infraestructuras urbanas como mínimo de las siguientes:
    - Acceso al lugar.
    - Abastecimiento de agua.
    - Saneamiento y depuración de aguas residuales.
    - Suministro eléctrico y alumbrado exterior.
    - Suministro de hidrocarburos (gasóleo, gas) en su caso.
    - Tratamiento y gestión de residuos.
    - Telefonía.
  - Cualquier otra señalada por el Plan general.
4. En todo caso, siempre que sea preceptivo por ley, los permisos y licencias municipales están condicionados a la previa obtención de los informes y permisos preceptivos de las administraciones forales y territoriales pertinentes.

## CAPITULO II RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

### SECCION 1 PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 162. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:
  - a) Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
  - b) Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
  - c) Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.
2. Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado primero (a).
  - a) Complementariamente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de proyectos de los proyectos mencionados en el apartado tercero (c).
3. Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados respectivamente en los anteriores apartados primero (a) y segundo (b).
  - a) Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.
4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado segundo (b).
  - a) Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.
5. Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados.
6. En el caso de inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable, podrá autorizarse la expropiación de aquellos bienes y derechos necesarios que la permitan y/o garanticen.

- a) El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza precisa para llevarlo a cabo. En su defecto, será de aplicación los requisitos legalmente previstos en la legislación expropiatoria.

### **Artículo 163. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización**

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas a continuación: .
  - a) En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
2. Las salvedades mencionadas son las siguientes:
  - a) En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos no serán extensibles a:
    - La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
    - La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente.
      - En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,
    - La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
    - La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que éste mismo lo posibilite.
3. En lo referente al sistema general de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

### **Artículo 164. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

1. Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las Ordenanzas municipales de urbanización a promover en el municipio.
2. En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.
  - a) Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.
3. En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

**Artículo 165. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales**

1. La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados anteriormente y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.
2. En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.
3. A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

**Artículo 166. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad**

1. En el caso de inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable, podrá autorizarse la expropiación de aquellos bienes y derechos necesarios que la permitan y/o garanticen.
  - a) El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza precisa para llevarlo a cabo. En su defecto, será de aplicación los requisitos legalmente previstos en la legislación expropiatoria.

## CAPITULO III RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 167. **Modificación de las condiciones de la edificación existente a la entrada en vigor de este Plan General**

1. Los casos de partición, separación o nueva división horizontal de la edificación existente calificada con uso residencial a la entrada en vigor de este Plan General que den como resultado la aparición de nuevas viviendas, se sujetarán a las siguientes determinaciones:
  - a) La superficie construida de la vivienda original a subdividir deberá superar los 300 m<sup>2</sup>.
  - b) La superficie mínima construida de cada vivienda resultante será superior a 100 m<sup>2</sup>.
  - c) El número máximo de viviendas consecuencia de la división horizontal será la resultante de la aplicación del parámetro de superficie mínima construida. .
  - d) El acceso a cada una de las viviendas se realizará desde espacio mancomunado, garantizándose asimismo las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y otras, contenidas en la normativa vigente para los supuestos de rehabilitación de la edificación.
  - e) Se garantizará la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, y al menos una de ellas se ubicarán en planta sótano y/o planta baja de la edificación. El aparcamiento podrá ser mancomunado.
  - f) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan.
2. Edificios, construcciones, instalaciones y usos preexistentes en áreas con ordenación pormenorizada:
  - a) Podrán ser autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen hasta un 10% del existente o mejora.

#### Artículo 168. **Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento**

1. De acuerdo con la legislación vigente, en cuanto a la falta de concordancia de la edificación u usos existentes a la ordenación urbanística establecida por este Plan General, se señalan los siguientes regímenes:
2. Edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes:
  - a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular y otras excepciones, se considerarán construcciones disconformes (artículo 101.3.b de la Ley 2/2006) aquellas edificaciones y usos que no se adecuan ni responden al régimen establecido por la legislación vigente y este Plan General en cuanto al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan, en las siguientes materias:
    - Uso pormenorizado asignado.

- Régimen de compatibilidad de usos en el suelo urbano y urbanizable.
  - Rebase del porcentaje máximo de compatibilidad de usos en el suelo urbano y urbanizable.
  - Régimen de autorización de usos en el suelo no urbanizable.
  - Exceso de ocupación máxima.
  - Exceso de edificabilidad materializada.
  - Rebase de alineaciones oficiales y/o constructivas máximas.
  - Falta de ajuste en las alineaciones constructivas obligatorias.
  - Exceso de altura de la edificación y coronación.
  - Exceso en el número de plantas de edificación determinadas.
  - Falta de cumplimiento de las condiciones estéticas
  - Aquellas otras derivadas de afecciones sectoriales.
- b) El régimen para las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos disconformes será el siguiente:
- Se pretende que la edificación así comprometida agote su vida útil y desaparezca por lo que no serán autorizables las obras de modernización, aumento de volumen o mejora. Solo se permitirán obras que estén destinadas a la consolidación, al mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de ruina en el que puedan incurrir.
    - En el caso de obras de ampliación, estas solo serán permitidas siempre que se resuelva a la vez la disconformidad existente.
  - En el caso de sustitución de la edificación actual, se aplicará sin excepciones la normativa de este Plan General.
  - El Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a la normativa de este Plan General, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.
3. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación:
- a) Quedan vinculados al régimen de fuera de ordenación aquellos edificios y usos expresamente indicados sea de forma gráfica o escrita por este Plan General y para los que este prevé su desaparición en un plazo determinado.
- b) El régimen para los edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación será el siguiente:
- En cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente. En el momento, y según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley. Las obras que se ejecuten, no podrán suponer revalorización del inmueble.
  - Estas construcciones y edificaciones deberán ser demolidas en el plazo máximo improrrogable de 2 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan General sin derecho a indemnización alguna (a excepción de las grafiadas en actuaciones programadas, integradas o de dotación de áreas o sectores, y para las que el Plan General prevé su demolición, cuyo plazo será el establecido para el desarrollo del ámbito objeto de actuación).
  - El presente documento de PGOU da traslado de las actuaciones previstas e informadas por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava en



relación a las edificaciones que considera han de ser declaradas Fuera de Ordenación, si bien no especifica los plazos ni traslada al estudio económico financiero del PGOU tales previsiones, que considera competencia del citado Departamento.

4. Edificios, construcciones, instalaciones y usos preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada:
  - a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular y otras excepciones, se considerarán construcciones preexistentes (artículo 101.3.c de la Ley 2/2006) aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones y usos en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
  - b) El régimen para estas construcciones, edificaciones y usos será el siguiente:
    - En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, en cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente. En el momento, y según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley.
5. En todo caso, los edificios situados en las márgenes de las carreteras que producen un estrechamiento del sistema general de la misma, lo que conlleva problemas de seguridad vial, y aquellos que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias definidas por la edificación, solo podrán realizarse actuaciones de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, tal y como se indica en el artículo 42.1 de la Norma Foral de Carreteras.

#### **Artículo 169. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable**

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.
2. En el caso de uso provisionales públicos o promovidos por la administración pública:
  - a) Deberá aprobarse proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.
  - b) El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

#### **Artículo 170. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad**

1. En el caso de inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable, podrá autorizarse la expropiación de aquellos bienes y derechos necesarios que la permitan y/o garanticen.
  - a) El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza precisa para llevarlo a cabo. En su defecto, será de aplicación los requisitos legalmente previstos en la legislación expropiatoria.

## SECCION 2 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

### Artículo 171. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación

1. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en ámbitos urbanísticos o en partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento pormenorizado bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.
  - a) Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
2. Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.
  - a) El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

### Artículo 172. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas

1. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
  - a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
  - b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
  - c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
  - d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.
2. En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.
3. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.
  - b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
  - c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes de cesión y otros incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.
4. La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.
- a) Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.
  - b) De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

#### **Artículo 173. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras**

1. Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (6) años a contar desde la vigencia de este Plan General. .
2. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
3. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en la ficha correspondiente de este Plan General o el Programa de Actuación Urbanizadora.
4. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.
5. Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a redactar los instrumentos de equidistribución correspondientes y la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

### **SECCION 3 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE**

#### **Artículo 174. Régimen de los usos y edificaciones existentes**

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables,

siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo 101.3.c de la Ley 2/2006. .

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, en cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente. En el momento, y según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley.
3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.
4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.
5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

## **SECCION 4 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 175. Determinaciones generales**

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.
2. En el caso de implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas, su implantación exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.
  - a) Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.
3. En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.
4. Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

### **Artículo 176. Implantación de usos en la edificación existente**

1. Podrán instalarse los usos permitidos en las edificaciones consideradas como consolidadas.

- a) Se exceptúa de lo anterior las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.
2. Salvo que expresamente se indique lo contrario en el caso de instalación de usos en la edificación existente no se exigirá el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones en cuanto a los parámetros de parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.
3. En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

### **Artículo 177. Implantación de usos en nuevas edificaciones**

1. La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas -usos de interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)- requerirá salvo especificación en contra de la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.
2. Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006.
  - En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de la licencia.
  - No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras generales.