

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

**Orden Foral 549/2014, de 17 de diciembre, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 285/2014, de 17 de junio, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Urkabustaiz**

**I. ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 285/2014, de 17 de junio, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Urkabustaiz.

Segundo. La misma Orden Foral 285/2014, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 16 de septiembre de 2014, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

**II. FUNDAMENTOS**

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

**DISPONGO**

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 285/2014, de 17 de junio, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Urkabustaiz.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 17 de diciembre de 2014

*La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**MARTA RUIZ CERRILLO**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE URKABUSTAIZ**

---

## **NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**

## ÍNDICE

### TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES

- SECCIÓN 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS
  - Artículo. 1 Ámbito de aplicación
  - Artículo. 2 Efectos
- SECCIÓN 2 DETERMINACIONES SOBRE LOS DOCUMENTOS Y CONTENIDO
  - Artículo. 3 Documentos
  - Artículo. 4 Carácter normativo u orientativo de los documentos
  - Artículo. 5 Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan
  - Artículo. 6 Interpretación
- SECCIÓN 3 VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN
  - Artículo. 7 Vigencia
  - Artículo. 8 Modificación
  - Artículo. 9 Revisión
- SECCIÓN 4 DISPOSICIONES TRANSITORIAS
  - Artículo. 10 Primera
- SECCIÓN 5 DISPOSICIONES DEROGATORIAS
  - Artículo. 11 Primera
- SECCIÓN 6 DISPOSICIONES FINALES
  - Artículo. 12 Primera

### TÍTULO II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

#### CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SECCIÓN 1 DELIMITACIÓN Y CLASES
  - Artículo. 13 Clasificación y categorización del suelo
- SECCIÓN 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
  - Artículo. 14 Determinaciones generales
  - Artículo. 15 Suelo urbano consolidado
  - Artículo. 16 Suelo urbano no consolidado
  - Artículo. 17 Suelo urbanizable sectorizado
  - Artículo. 18 Suelo urbanizable no sectorizado
  - Artículo. 19 Suelo no urbanizable

#### CAPÍTULO II LOS USOS URBANÍSTICOS

- SECCIÓN 1 DETERMINACIONES GENERALES
  - Artículo. 20 Clasificación de los usos del suelo
  - Artículo. 21 Regulación de los usos a los efectos de su implantación
  - Artículo. 22 Régimen general de los usos
- SECCIÓN 2 USOS PROPIOS DEL ÁMBITO RURAL
  - Artículo. 23 Definición y tipos
  - Artículo. 24 Usos y actividades para la protección y preservación ambiental
  - Artículo. 25 Usos y actividades de ocio y esparcimiento
  - Artículo. 26 Usos y actividades de explotación de recursos primarios
- SECCIÓN 3 USOS RESIDENCIALES
  - Artículo. 27 Definición y régimen general de compatibilidad
- SECCIÓN 4 USOS PRODUCTIVOS DE TRANSFORMACIÓN
  - Artículo. 28 Definición, tipos y régimen general de compatibilidad
  - Artículo. 29 Almacén
  - Artículo. 30 Talleres
  - Artículo. 31 Industrial
  - Artículo. 32 Valoración de los efectos molestos, nocivos, insalubres y peligrosos:
- SECCIÓN 5 USOS TERCIARIOS
  - Artículo. 33 Definición, tipos y régimen general de compatibilidad
  - Artículo. 34 Comercial
  - Artículo. 35 Oficina
  - Artículo. 36 Hotelero
  - Artículo. 37 Restauración y ocio
- SECCIÓN 6 USOS DOTACIONALES
  - Artículo. 38 Definición y tipos
  - Artículo. 39 Equipamiento

Artículo. 40	Espacios libres
Artículo. 41	Comunicaciones
Artículo. 42	Infraestructuras y servicios

**CAPÍTULO III CALIFICACIÓN GLOBAL**

<b>SECCIÓN 1</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>
Artículo. 43	División del territorio en Zonas
Artículo. 44	Vinculación normativa de la calificación global
<b>SECCIÓN 2</b>	<b>RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES</b>
Artículo. 45	Régimen general para todas las zonas residenciales
Artículo. 46	Edificación alta densidad
Artículo. 47	Edificación de media densidad
Artículo. 48	Edificación de baja densidad
Artículo. 49	Edificación de baja densidad en núcleos de reducida dimensión
<b>SECCIÓN 3</b>	<b>RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>
Artículo. 50	Industrial intensivo
<b>SECCIÓN 4</b>	<b>RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS RURALES</b>
Artículo. 51	Especial Protección – Zona 1. Parque Natural del Gorbea
Artículo. 52	Especial Protección – Zona 2. Resto del Municipio
Artículo. 53	Forestal
Artículo. 54	Agroganadera y de Campiña
Artículo. 55	Protección de aguas superficiales
<b>SECCIÓN 5</b>	<b>RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DOTACIONALES</b>
Artículo. 56	Zona Dotacional de Equipamientos Comunitarios
Artículo. 57	Zona Dotacional de Espacios Libres
Artículo. 58	Sistema General Ferroviario
Artículo. 59	Sistema General de Comunicaciones viarias
Artículo. 60	Sistema General de Comunicaciones de carácter urbano
Artículo. 61	Sistema General de Infraestructuras y Servicios

**CAPÍTULO IV OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**

<b>SECCIÓN 1</b>	<b>DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL</b>
Artículo. 62	Criterios Generales
Artículo. 63	Criterios particulares
<b>SECCIÓN 2</b>	<b>CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN DE ÁMBITOS</b>
Artículo. 64	Ajustes en la delimitación de ámbitos
Artículo. 65	Tramitación de los ajustes en la delimitación de los ámbitos
<b>SECCIÓN 3</b>	<b>RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA</b>
Artículo. 66	Regulación de la edificabilidad física
Artículo. 67	Establecimiento de la edificabilidad física
Artículo. 68	Criterios de cómputo de la edificabilidad física
<b>SECCIÓN 4</b>	<b>RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA</b>
Artículo. 69	Regulación de la edificabilidad urbanística
Artículo. 70	Establecimiento de la edificabilidad urbanística
Artículo. 71	Criterios de cómputo de la edificabilidad urbanística
<b>SECCIÓN 5</b>	<b>DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>
Artículo. 72	Protección y Conservación del Patrimonio Cultural

**TÍTULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA****CAPÍTULO I CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

<b>SECCIÓN 1</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>
Artículo. 73	Modalidades y variantes tipológicas
Artículo. 74	Ámbitos de la calificación pormenorizada
Artículo. 75	Régimen de aplicación de la calificación pormenorizada

**CAPÍTULO II RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

<b>SECCIÓN 1</b>	<b>RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>
Artículo. 76	Vivienda en edificación de Manzana Abierta
Artículo. 77	Vivienda en edificación de bloque lineal
Artículo. 78	Vivienda en edificación en bloque compacto
Artículo. 79	Vivienda en edificación unifamiliar tipo Aislada o Pareada
Artículo. 80	Vivienda en edificación unifamiliar tipo Adosada
<b>SECCIÓN 2</b>	<b>RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>
Artículo. 81	Industrial común
Artículo. 82	Terciario y equipamiento privado



SECCIÓN 3	RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONALES
Artículo. 83	Sistema Local de Equipamiento Comunitario
Artículo. 84	Sistema Local de Espacios libres
Artículo. 85	Sistema Local de Comunicaciones
Artículo. 86	Sistema Local de Infraestructuras y Servicios Urbanos

### **CAPÍTULO III OTRAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

SECCIÓN 1	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo. 87	Áreas
Artículo. 88	Sectores

### **CAPÍTULO IV CONDICIONES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

SECCIÓN 1	CONDICIONES GENERALES
Artículo. 89	Determinaciones sobre el parcelario
Artículo. 90	Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población
Artículo. 91	Condiciones generales para la edificación
Artículo. 92	Condiciones generales para la urbanización y de tratamiento del entorno
Artículo. 93	Protección de la vegetación
Artículo. 94	Eliminación de elementos degradantes
Artículo. 95	Reforestaciones
SECCIÓN 2	USOS Y ACTIVIDADES DE OCIO Y ESPARCIMIENTO
Artículo. 96	Acampada permanente. Campings
Artículo. 97	Actividades científicas, educativas, divulgativas, culturales, turismo natural y ecoturismo
SECCIÓN 3	USOS Y ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS
Artículo. 98	Explotaciones agropecuarias profesionalizadas
Artículo. 99	Actividades agropecuarias no profesionalizadas
Artículo. 100	Explotaciones forestales
SECCIÓN 4	USOS RESIDENCIALES
Artículo. 101	Viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias profesionalizadas
SECCIÓN 5	USOS TERCIARIOS
Artículo. 102	Actividades de agroturismo
Artículo. 103	Usos terciarios, Dotacionales y similares
SECCIÓN 6	USOS DOTACIONALES
Artículo. 104	Comunicaciones
Artículo. 105	Infraestructuras y Servicios Urbanos

## **TÍTULO IV. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

### **CAPÍTULO I CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

SECCIÓN 1	DETERMINACIONES GENERALES
Artículo. 106	Definición de condicionantes
Artículo. 107	Vinculación normativa de los condicionantes superpuestos
SECCIÓN 2	DETERMINACIONES PARTICULARES DE CADA CONDICIONANTE SUPERPUESTO
Artículo. 108	CS01. Valores naturales reconocidos
Artículo. 109	CS02. Itinerarios de Interés
Artículo. 110	CS03. Acuíferos: Ámbitos de protección de aguas subterráneas
Artículo. 111	CS04. Ámbitos de protección paisajística
Artículo. 112	CS05. Áreas con riesgo de erosión
Artículo. 113	CS06. Montes de utilidad pública
Artículo. 114	CS07. Patrimonio Arqueológico
Artículo. 115	CS08. Suelos potencialmente contaminados
Artículo. 116	CS09. Áreas inundables y limitación de usos en los cursos de agua
Artículo. 117	CS10. Áreas de incidencia Acústica

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

### **CAPÍTULO I RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

- SECCIÓN 1** EN SUELO URBANO  
Artículo. 118 Ejecución en suelo urbano consolidado  
Artículo. 119 Ejecución en suelo urbano no consolidado
- SECCIÓN 2** EN SUELO URBANIZABLE  
Artículo. 120 Ejecución en suelo urbanizable sectorizado  
Artículo. 121 Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado
- SECCIÓN 3** EN SUELO NO URBANIZABLE  
Artículo. 122 Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable

## **CAPÍTULO II RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

- SECCIÓN 1** CRITERIOS GENERALES  
Artículo. 123 Asignación de la edificabilidad urbanística  
Artículo. 124 Coeficientes de ponderación de usos

## **CAPÍTULO III RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

- SECCIÓN 1** PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN  
Artículo. 125 Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización  
Artículo. 126 Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización  
Artículo. 127 Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización  
Artículo. 128 Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales  
Artículo. 129 Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad

## **CAPÍTULO IV RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo. 130 Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos preexistentes no acordes con el régimen establecido  
Artículo. 131 Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable  
Artículo. 132 Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad
- SECCIÓN 2** EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO  
Artículo. 133 Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación  
Artículo. 134 Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas  
Artículo. 135 Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras
- SECCIÓN 3** EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE  
Artículo. 136 Régimen de los usos y edificaciones existentes
- SECCIÓN 4** EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE  
Artículo. 137 Determinaciones generales  
Artículo. 138 Implantación de usos en la edificación existente  
Artículo. 139 Implantación de usos en nuevas edificaciones

## **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.
  - d) Legitimación de expropiaciones, lo que implica la declaración de la utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

### **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 Informativa.
      - Memoria Justificativa.
      - Normativa Urbanística General.
      - Normativa Particular de los Ámbitos de Ejecución.
      - Programa de Actuación.
      - Estudio de Viabilidad Económico Financiera.
      - Catálogo de Patrimonio Cultural.
      - Ordenanzas de Edificación.
      - Ordenanzas de Urbanización.
    - Documentación gráfica:
      - Planos de Información.
      - Planos de Ordenación Urbanística Estructural.
      - Planos de Ordenación Urbanística Pormenorizada.
      - Planos del Catálogo de Patrimonio Histórico.

- Planos esquema de infraestructuras y servicios urbanos.
- Planos de sugerencia de propuestas de diseño y ordenación.
- b) Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental:
  - Documentación escrita:
    - Memoria Informativa.
    - Memoria Justificativa de la Evaluación de Impacto Ambiental.
    - Informe de Sostenibilidad Ambiental
  - Documentación gráfica:
    - Planos de Información.
    - Planos de desarrollo.
- c) Planeamiento Territorial:
  - Documentación gráfica:
    - Planos de Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística.

#### **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 de los Ámbitos de Ejecución.
      - Programa de Actuación.
      - Catálogo de Patrimonio Histórico.
      - Ordenanzas de Edificación.
      - Ordenanzas de Urbanización.
    - Documentación gráfica:
      - Planos de Ordenación Urbanística Estructural.
      - Planos de Ordenación Urbanística Pormenorizada.
      - Planos del Catálogo de Patrimonio Histórico.
  - b) Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental:
    - Documentación escrita:
      - Memoria Justificativa de la Evaluación de Impacto Ambiental en los capítulos y apartados que expresamente se indiquen.
      - Informe de Sostenibilidad Ambiental.
    - Documentación gráfica:
      - Planos de desarrollo (en las materias que expresamente se indiquen).
  - c) Planeamiento Territorial:
    - Documentación gráfica:
      - Planos de Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística.
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 Informativa.
      - Memoria Justificativa.
      - Estudio de Viabilidad Económico Financiera.
    - Documentación gráfica:
      - Planos de Información.
      - Planos esquema de infraestructuras y servicios urbanos.
      - Planos de sugerencia de propuestas de diseño y ordenación.
  - b) Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental:
    - 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:
      - Aquellas determinaciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen este rango y naturaleza.
    - En el documento de Normativa Particular de los Ámbitos de Ejecución.
      - Los epígrafes titulados “Ordenación Estructural”.
    - Los planos titulados expresamente como de Ordenación Estructural.
    - El documento titulado “Programa de Actuación”.
    - El Catálogo y normativa de protección del Patrimonio en aquellas determinaciones expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
    - Las determinaciones establecidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural. De igual forma se tratará el Estudio de Sostenibilidad Ambiental.
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:
      - Aquellas determinaciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen este rango y naturaleza.
    - En el documento de Normativa Particular de los Ámbitos de Ejecución:
      - 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 Ordenanzas de Edificación.
    - El documento de Ordenanzas de Urbanización.
    - Las determinaciones establecidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental no expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural. De igual forma se tratará el Estudio de Sostenibilidad Ambiental.
4. Tienen la naturaleza propia de determinaciones de ejecución de la Ordenación Urbanística.
  - a) Los apartados así especificados de la normativa.
5. Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística.

a) Su rango normativo y vinculación será en cada caso el establecido en el instrumento o proyecto que lo establezca y desarrolle. El Plan incorpora los siguientes pudiendo existir otros:

- Los derivados de la legislación o planeamiento territorial supramunicipal.
- Los derivados de este mismo Plan General y su planeamiento de desarrollo.
- Los derivados del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

#### **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 las 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, remitiéndose copia al Gobierno Autónomo. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales 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 Actuación u otros documentos la vigencia de este Plan General de Ordenación Urbana 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 mayores 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, tramite 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 Municipal 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 territorial 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 por ciento.



- d) En el momento en que se hayan otorgado licencias de edificación para el 70 por ciento 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 por ciento la superficie de suelo urbano 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 ordenación económica o 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 establezca.
  - b) Los planes de ordenación pormenorizada y resto de instrumentos de ordenación y ejecución que no cuenten con aprobación provisional a la entrada en vigor de este Plan General, a elección del Ayuntamiento, podrán ser aprobados definitivamente conforme a los contenidos y determinaciones según lo que disponga este Plan General, o bien, aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de las Normas Subsidiarias derogadas.

## **SECCION 5 DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

### **Artículo. 11 Primera**

- 1. Con carácter general este Plan General sustituye y deroga al documento de Normas Subsidiarias vigente aprobado definitivamente con fecha de 2 de junio de 1997, 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. De igual manera, se deroga el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle u otras figuras redactadas y aprobadas en desarrollo del planeamiento general en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con la nueva ordenación planteada y todo ello, sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas en este documento o cualquier otro constitutivo del Plan General.
  - Se exceptúa de la derogación aquellos documentos expresamente indicados en la normativa general o particular de este Plan General.

**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 de Ordenación Urbana y del articulado del mismo.

## **TITULO II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**

## **CAPITULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

### **SECCION 1 DELIMITACIÓN Y CLASES**

#### **Artículo. 13 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. A pesar de tratarse en este capítulo, la categorización del suelo urbano en consolidado y no consolidado, corresponde a una determinación de ordenación pormenorizada.
4. 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 DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo. 14 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.
  - 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. 15 Suelo urbano consolidado**

1. De acuerdo con la legislación vigente, los planos de ordenación establecen el suelo clasificado como urbano consolidado.
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.
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. 16 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 indican en los planos de ordenación.
2. Los supuestos incluidos en esta clase de suelo atienden a las siguientes situaciones:
  - a) Por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.
  - b) Por incremento de edificabilidad bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.
  - c) Por renovación o reforma de la edificación y urbanización actual.
3. El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, y sin perjuicio de lo que allí se establezcan, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:
  - a) La cesión del porcentaje del aprovechamiento correspondiente.
  - 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 en su caso.

- d) Complimentación 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.
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.
5. 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.

#### **Artículo. 17 Suelo urbanizable sectorizado**

1. Se consideran como suelos urbanizables sectorizados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística. Su delimitación se indican en los planos de ordenación.
2. El régimen de derechos y deberes asociados a esta clase de suelo es el siguiente:
- a) Se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Planeamientos de desarrollo, Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:
- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales incluidos o adscritos a los correspondientes desarrollos urbanísticos.
  - La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos. La misma consideración tienen los sistemas calificados como locales de rango estructurante.
  - En su caso, la obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable y así se exija en las determinaciones propias del desarrollo del sector de suelo urbanizable. De igual forma, se considera deber la ejecución de esas dotaciones.
  - La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.
    - Entre los deberes se incluirá entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas en su caso.

#### **Artículo. 18 Suelo urbanizable no sectorizado**

1. Se consideran como suelos urbanizables no sectorizados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística. Su delimitación se indican en los planos de ordenación.
2. El régimen de derechos y deberes asociados a esta clase de suelo es el siguiente:
- Será idéntico al del suelo urbanizable sectorizado.

#### **Artículo. 19 Suelo no urbanizable**

1. Será el establecido en la legislación y planeamiento territorial vigente y el indicado en la normativa del Plan General en desarrollo de ella.

## CAPITULO II LOS USOS URBANÍSTICOS

### SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo. 20 Clasificación de los usos del suelo

1. Se diferencian los siguientes:
  - a) Usos propios del ámbito rural
  - b) Usos residenciales
  - c) Usos productivos de transformación
  - d) Usos terciarios
  - e) Usos dotacionales
2. En base a esta clasificación y sus diferentes tipos, la calificación estructural y pormenorizada desarrollará las modalidades tipológicas concretas a partir de las cuales se establece la ordenación urbanística.

#### Artículo. 21 Regulación de los usos a los efectos de su implantación

1. A los efectos de concretar la viabilidad o no de la implantación de los usos, se diferencian las siguientes modalidades:
  - a) Uso característico/principal:
    - Se consideran como tal el uso predominante en una zona global, área, sector o ámbito pormenorizado en atención a su naturaleza, el destino funcional, e incluso, en su caso, la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.
      - En el suelo urbano no consolidado y urbanizable será el uso vinculado al coeficiente de referencia utilizado para el cálculo de la edificabilidad ponderada y media.
  - b) Usos asimilados
    - Son aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos son semejantes al del uso principal, por lo que, habitualmente, pueden implantarse en condiciones similares a las de este último.
  - c) Usos compatibles:
    - Son usos que planteados siempre en coexistencia con el uso característico o principal se permiten o pueden ser autorizados en determinadas condiciones para su implantación en una zona global o ámbito pormenorizado en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquéllos. La normativa podrá establecer límites a cuantitativos o cualitativos a su instalación.
  - d) Usos complementarios:
    - Se consideran usos complementarios los vinculados al uso principal y a los usos compatibles en atención al servicio que les prestan. Por ello, su implantación está directamente condicionada a la del uso característico o compatible que complementa no pudiendo existir sin la previa asignación de estos, salvo determinación expresa en contrario.
  - e) Usos prohibidos:
    - Son aquellos no autorizados ni susceptibles de autorizarse en una zona global o en un ámbito pormenorizado, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

#### Artículo. 22 Régimen general de los usos

1. La consideración de un uso como característico/principal o compatible supondrá la autorización implícita de los usos que se definen como asimilados y complementarios

de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario.

- a) La aplicación de la citada condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos expresamente previstos en este Plan.
2. El Plan establece el régimen jurídico público o privado de los usos.
3. En las diferentes zonas globales en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, y salvo que específicamente se señale lo contrario se considerarán compatibles los usos dotacionales, siempre que su implantación resulte adecuada con la naturaleza y el destino funcional de aquéllas.
  - a) La implantación de usos dotacionales, bien con carácter independiente bien como usos complementarios, en las zonas globales en el suelo no urbanizable, requerirá la previa y debida justificación de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico de las mismas así como la necesidad de su implantación en el medio rural, con los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística de aplicación en ellas y con las restantes disposiciones legales vigentes.
4. La consideración de un uso como principal o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, 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) Previo informe de los servicios técnicos municipales y con independencia de lo que establezca la normativa de este Plan, podrá condicionarse e incluso impedirse la implantación de aquellas instalaciones. Edificios y usos que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente en lo referente a:
    - Las condiciones de los accesos rodados y peatonales y la repercusión de la propuesta en la trama urbana y vialidad inmediata.
    - La dotación y características de los aparcamientos.
    - Las necesidades volumétricas y formales de la edificación o instalaciones.
    - 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.
5. Con respecto a los usos no previstos expresamente en este Plan:
  - a) El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.
6. Las Ordenanzas municipales podrán reajustar y complementar esta sistematización y regulación, siempre que la misma se adecue a los parámetros establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico, y contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.
7. En las diferentes zonas globales en terrenos clasificados como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, se prohíbe la instalación de piscinas con volumen total superior a 2m<sup>3</sup>, exceptuando las de carácter dotacional y de propiedad municipal.

## SECCION 2 USOS PROPIOS DEL ÁMBITO RURAL

### Artículo. 23 Definición y tipos

1. Se consideran como tales los usos que tienen como fin prioritario la preservación, utilización y/o disfrute del medio natural.
2. Dentro de ellos, se diferencian los tipos siguientes:
  - a) Usos y actividades para la protección y preservación ambiental.
  - b) Usos de ocio y esparcimiento.
  - c) Explotación de recursos primarios:



**Artículo. 24 Usos y actividades para la protección y preservación ambiental**

## 1. Definición

- a) Se consideran usos de protección ambiental los que tienen como fin bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea esta la originaria u otra que se estime adecuada. De igual forma, atiende a aquellas actividades que puedan ser dañinas.
- b) Concretamente la normativa hará referencia a:
  - Intervención del hombre.
  - Modificación de la cubierta vegetal.
  - Modificación de la orografía.
  - Instalación de cercas y vallados.
  - Lucha contra el fuego.

**Artículo. 25 Usos y actividades de ocio y esparcimiento**

## 1. Definición

- a) Se consideran usos de ocio y esparcimiento los que tienen como fin el uso y disfrute del medio natural desde la perspectiva del ocio y turismo. También atiende a actividades de investigación, docentes.
- b) Concretamente la normativa hará referencia a:
  - Actividades científicas.
  - Actividades educativas, divulgativas, culturales y similares.
  - Actividades de acampada puntual.
  - Campings.
    - Se entiende por campings, el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas, que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o de ocio y utilizando como residencia albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares transportables.
  - Actividades de turismo natural y ecoturismo.
  - Instalaciones de apoyo a la excursión.

**Artículo. 26 Usos y actividades de explotación de recursos primarios**

1. Tienen esa condición los usos y actividades encaminados a la explotación con fines económicos y productivos del territorio.
2. A los efectos de este Plan General se establecen los tipos siguientes:
  - Actividades cinegéticas.
  - Explotaciones agropecuarias.
  - Explotaciones forestales
  - Captación de agua
  - Actividades mineras y extractivas
3. Determinaciones concretas para las explotaciones agropecuarias.
  - a) A los efectos de lo establecido en esta normativa y de las determinaciones que de ella se deriven, se incluyen en el concepto de explotaciones agropecuarias las actividades orientadas al cultivo del campo y crianza de animales, incluyendo en el concepto también las piscifactorías, granjas cinegéticas y núcleos zoológicos.
  - b) En el caso de las agrarias corresponde con las actividades encaminadas al cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de las explotaciones forestales. En el concepto, a los efectos de lo establecido en esta normativa, están incluidos también los viveros para la producción de planta hortícola, ornamental o forestal y su posible venta directa.
  - c) En el caso de las ganaderas comprenden las actividades destinadas a la crianza y cuidado de las especies animales como ovinos, caprinos, vacunos, equinos, porcinos, aves, conejos, animales de peletería, colmenas, caninos, especies exóticas, piscifactorías u otras.

d) A los efectos normativos se diferencian dos tipos:

• Explotaciones agropecuarias profesionalizadas

- Se vinculan con aquellas así definidas de acuerdo con el Decreto 203/2011, de 27 de septiembre por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Usos complementarios. Con las excepciones que de forma particular puedan establecerse y siempre vinculados a la explotación se señalan entre otros los siguientes:
  - La vivienda.
  - Invernaderos.
  - Balsas de agua.
  - Edificios para la guarda de vehículos y maquinaria.
  - Silos
  - Establos.
  - Laboratorios.
  - Oficinas.
  - Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
  - Transformación de los productos obtenidos en la explotación
  - Estercoleros y depósitos de purines.
  - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
  - Refugios y bordas.
  - Comederos
  - Instalaciones sanitarias y de manejo en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc.
  - Otros que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como usos complementarios de la explotación.

• Actividades agropecuarias no profesionalizadas

- Se consideran como tales las explotaciones agrarias/ganaderas que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como Explotaciones Agrarias Prioritarias.
- Usos complementarios:
  - Chabolas
  - Invernaderos.
  - Bordas

4. Determinaciones concretas para las explotaciones forestales

- a) Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.
- b) Usos complementarios: ermita
  - Aserraderos.
  - Cabaña de aperos.
  - Almacenes u otros asociados a la correspondiente explotación, siempre que se justifique la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción; actividades de almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos, siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la propia explotación forestal; etc.

5. Determinaciones concretas para las actividades mineras y extractivas

6. Comprenden las actividades de extracción de minerales, áridos, roca y otros.

- a) Usos complementarios:
  - Decantadoras, molinos y resto de instalaciones propias de la actividad.

## SECCION 3 USOS RESIDENCIALES

### Artículo. 27 Definición y régimen general de compatibilidad

- 1. Corresponde a aquellos destinados al alojamiento de personas.

2. A los efectos de este Plan General se establecen los tipos siguientes:

a) Vivienda.

- La normativa establecerá el carácter protegido o libre de las viviendas.
- De igual manera el Plan delimitará y utilizará las diferentes modalidades de vivienda protegida incluidas en la legislación vigente.

b) Residencia colectiva

- Se entiende por uso de residencia colectiva el alojamiento de colectivos no familiares o sin parentesco de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial, en régimen de titularidad privada. Se consideran como tales las residencias de ancianos, juveniles, casas de hospedaje, conventos y similares.

3. Régimen general de compatibilidad:

a) Usos complementarios:

- En el caso de la vivienda:
  - Aparcamiento
    - Sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente y/o la normativa particular de este Plan General deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento en espacio privado por cada vivienda. Al menos una plaza de aparcamiento por vivienda se dispondrá en el sótano o planta baja de la edificación. El resto de plazas se podrán disponer en el espacio libre de parcela.
  - Los portales, trasteros, tendederos, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
  - Las instalaciones deportivas -frontón, etc.- vinculadas a la vivienda.
  - Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.
  - Otras instalaciones e infraestructuras al servicio de la vivienda y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
  - Espacio libre privado
- En el caso de la residencia colectiva:
  - Los anteriormente citados para la vivienda.
  - Las oficinas, despachos profesionales, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados a la actividad principal.
- No obstante, 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.

b) Usos prohibidos:

- Con carácter general, se prohíbe la vivienda en sótano.

## SECCION 4 USOS PRODUCTIVOS DE TRANSFORMACIÓN

### Artículo. 28 Definición, tipos y régimen general de compatibilidad

1. Definición:

- a) A los efectos de este Plan General se consideran incluidos en este uso las actividades destinadas a la obtención, manipulación y transformación de materias primas o semielaboradas, así como el almacenamiento de las mismas.
- b) Dentro de la definición se incluyen entre otras las siguientes actividades:
  - Las industrias agrarias, considerándose como tales: las industrias agroalimentarias, bodegas, etc. También los aserraderos e instalaciones de cepillado, impregnación o tratamiento químico de la madera y otras actividades de similar naturaleza.
  - Las industrias de obtención, elaboración y transformación y manufactura de productos de todo tipo.
  - Los depósitos de almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos.

- Los talleres en general.
  - Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
  - Los complejos de logística y transporte.
  - Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
2. A los efectos de este Plan General se establecen los tipos siguientes:
- Almacén
  - Talleres
  - Industrial
3. Régimen general de compatibilidad:
- a) Usos complementarios:
- Las oficinas directamente vinculadas a la actividad.
  - Laboratorios directamente vinculadas a la actividad.
  - Las instalaciones de servicios a la actividad como depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, instalaciones de depuración de residuos, etc.
  - Aparcamiento:
    - En el caso de que el uso se sitúe en parcela independiente, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c del uso principal dentro de la parcela privada.
  - Parques de vehículos y maquinaria.
  - Otros similares y objetivamente considerables como instalaciones vinculadas al proceso productivo de la actividad.
- b) Los usos industriales que incluyan actividades de carácter comercial o terciario, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales o parcelas de uso industrial, como una actividad única de carácter industrial, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies de techo destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

## Artículo. 29 Almacén

1. Definición:
- a) Se entiende por tal aquellos usos destinados a acumular productos como actividad principal sea en parcela libre o local.
- b) No se encuadran en este concepto las zonas de almacenaje, depósito de stocks, campos, espacios libres privados y similares utilizados para el depósito de materiales etc., vinculadas a actividades de talles o industriales y que forman parte del complejo o actividad.
- c) Categoría 1.
- La superficie máxima del local o parcela será menor o igual a 250 m<sup>2</sup>, debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.
- d) Categoría 2.
- Actividades con superficies del local o parcela mayores de 250 m<sup>2</sup>, computándose toda la superficie del local.

## Artículo. 30 Talleres

1. Se entiende en el concepto de talleres las actividades que carecen de peligrosidad, no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes por producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc. Por ejemplo los talleres de reparación de motocicletas y automóviles. No así los de reparación de chapa y pintura, y de vehículos pesados.
- a) Con independencia de las dimensiones y tamaño, en todo caso, se considerarán como actividades industriales aquellas que no cumplan lo especificado en el párrafo anterior.
2. Se establecen las siguientes categorías:

## a) Categoría 1.

- La superficie máxima del local o parcela será menor o igual a 250 m<sup>2</sup>, debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.

## b) Categoría 2.

- Actividades con superficies del local o parcela mayores de 250 m<sup>2</sup>, computándose toda la superficie del local.

**Artículo. 31 Industrial**

1. Hace referencia al resto de actividades descritas para el uso industrial

2. Se establecen las siguientes categorías:

## a) Categoría 1.

- Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en la modalidad de talleres por incumplir alguno de los requisitos exigidos para las mismas y que cumplen las siguientes condiciones:
  - La superficie máxima de parcela es de 1.500 m<sup>2</sup>
  - Que se adopten las medidas correctoras necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos nocivos y perjudiciales al entorno.

## b) Categoría 2

- Comprende las actividades industriales de tamaño medio con superficies de parcela de hasta 5.000 m<sup>2</sup>.
- Así, se incluirán también en esta categoría las actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de superficie establecidos para la categoría 1, den lugar a un volumen de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.
- En todos esos casos, tanto la actividad propiamente dicha como los correspondientes usos auxiliares (almacenamiento, carga y descarga, maniobra, aparcamiento, etc.) deberán desarrollarse en su integridad dentro de la parcela privada y/o terrenos vinculados a la actividad.

## c) Categoría 3

- Comprende las actividades industriales de tamaño grande que precisan parcelas de tamaño superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo. 32 Valoración de los efectos molestos, nocivos, insalubres y peligrosos:**

1. Al objeto de valorar en los diferentes usos productivos y de transformación aquellas susceptibles de generar efectos molestos, nocivos e insalubres y peligrosos se enumeran a continuación los diferentes capítulos a tener en cuenta:

## • 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) Los límites para la coexistencia con otros usos serán los establecidos por la legislación o administraciones competentes.
- En su defecto, el Ayuntamiento podrá mediante ordenanza o instrucción precisar estos conceptos así como establecer los límites máximos tolerables.

## SECCION 5 USOS TERCIARIOS

### Artículo. 33 Definición, tipos y régimen general de compatibilidad

1. Actividades de uso privado, colectivo y público destinadas a la realización de transacciones comerciales destinadas a las transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios.
2. A los efectos de este Plan General se establecen los tipos siguientes:
  - Comercial
  - Oficina
  - Hotelero
  - Restauración y ocio
3. Régimen general de compatibilidad:
  - a) Usos complementarios:
    - La vivienda exclusivamente en los supuestos expresamente admitidos en la normativa particular.
    - Aparcamiento.
      - En el caso de que el uso se sitúe en parcela independiente, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c del uso principal dentro de la parcela privada.
    - Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
    - Los almacenes, archivos, cámaras frigoríficas, bodegas, lavanderías, cocinas, aseos y similares.
    - 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.
    - Zonas deportivas, de ocio, estancias privadas y similares vinculadas al uso principal.
    - Las oficinas, despachos, pequeños talleres, aulas, salas, auditorios y similares vinculados al uso principal.

### Artículo. 34 Comercial

1. Se incluyen en este uso:
  - a) Las actividades destinadas a la exposición y venta al por mayor y/o menor de mercancías y servicios personales incluyendo su almacenamiento. Se incluyen en estas las actividades artesanales auxiliares de la actividad comercial.

b) De igual forma se incluyen también las actividades de prestación de servicios como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1.

- Actividades comerciales que ocupen hasta 250 m<sup>2</sup> construidos (incluido almacén y resto dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes por producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.
  - Los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los de las viviendas.

b) Categoría 2.

- Actividades comerciales que ocupen hasta 750 m<sup>2</sup> construidos (incluido almacén y resto de dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
  - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación similares a las establecidas para la categoría 3.

c) Categoría 3

- Actividades comerciales que ocupen hasta 2.000 m<sup>2</sup> de superficie construida (incluido almacén y resto de dependencias auxiliares vinculadas al local principal). Además de las condiciones que se establezcan en la normativa u ordenanza aplicable y aquellas otras que puedan exigirse en el momento de la licencia, su implantación estará condicionada a lo siguiente:
  - El acceso al local comercial será desde la parcela privada.
  - Se habilitará una zona de carga y descarga dentro de la parcela privada.
  - Se habilitará un aparcamiento privado dentro de la propia parcela a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
  - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.

d) Categoría 4

- Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie construida (incluido almacén y resto de dependencias auxiliares vinculadas al local principal). Además de las condiciones que se establezcan en la normativa u ordenanza aplicable, su implantación estará condicionada a lo siguiente:
  - 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.
  - Se habilitará un aparcamiento privado a razón de 1 plaza por cada 50 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.

### **Artículo. 35 Oficina**

1. Se incluyen en este uso:

- a) Los edificios y locales en los que se desarrollen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, actividades bancarias, servicios profesionales, los que con carácter análogo pertenezcan a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1.

- Actividades que ocupen hasta 500 m<sup>2</sup> construidos (incluido almacén y resto dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes por producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, frecuencia de visitas, etc.

- Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones como reserva mínima de aparcamiento en parcela privada, etc.
- Los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los de las viviendas, salvo en el caso de utilización mixta del inmueble para ambos usos.

b) Categoría 2.

- Actividades que ocupen más de 500 m<sup>2</sup> construidos (incluido almacén y otras dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
  - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación.
    - En estos casos, los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de las parcelas o locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.
    - Obligatoriamente deberán de prever en espacio privado la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### Artículo. 36 Hotelero

1. Se incluyen en este uso las actividades destinadas al alojamiento temporal de personas como actividad lucrativa. Corresponde con las actividades de hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales, apartahoteles, etc. y otras asimilables.
2. A los efectos de esta normativa se establecen dos modalidades:
  - a) Establecimientos hoteleros:
    - Se incluyen en el los hoteles, hostales, moteles, apartahoteles, pensiones y similares.
  - b) Alojamiento en el medio rural. Se definen los siguientes:
    - Agroturismo:
      - Son establecimientos de agroturismo aquellos que, estando en el medio rural e integrados en explotaciones agropecuarias, ofrecen mediante precio servicio de alojamiento, con o sin manutención, en edificios de arquitectura característica del medio rural en el que se ubican. Se entiende por explotación agropecuaria lo establecido al efecto en la legislación vigente.
      - Los establecimientos de agroturismo podrán ofrecer, previa autorización administrativa, el servicio de alojamiento en habitaciones y/o en una dependencia cedida en su conjunto, siempre y cuando esta unidad de alojamiento estuviera integrada en la explotación agrícola.
      - El establecimiento agroturístico contará con una capacidad mínima de 4 plazas y una máxima de 16.
      - La persona titular del establecimiento de agroturismo debe ser titular o cotitular de la explotación agropecuaria y debe tener su residencia habitual en dicho establecimiento o en sus aledaños
    - Hotel Rural:
      - Tienen la consideración de hotel rural los establecimientos hoteleros situados en el medio rural, en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional, típica de la comarca o zona.
      - Los hoteles rurales se regirán por lo que establezca al efecto el reglamento que regule los establecimientos hoteleros.
      - Dichos establecimientos tendrán una capacidad máxima de 40 plazas.
    - Casa Rural:
      - Son casas rurales aquellos establecimientos que estando en el medio rural, ofrecen mediante precio servicio de alojamiento, con o sin manutención, en edificios de arquitectura característica del medio rural en el que se localizan. La persona titular o, en su caso, la responsable de la gestión debe tener su residencia habitual en el establecimiento o en sus aledaños.
      - Los pisos no tendrán la consideración de casas rurales, quedando por tanto excluidos de su utilización a estos efectos. Se consideran pisos las viviendas independientes en un edificio de varias plantas que no responda a



las arquitecturas tradicionales de montaña o propias del medio rural.

- La capacidad máxima de las casas rurales será de 16 plazas.
- La consideración de casas rurales requerirá la previa clasificación de los establecimientos por la Administración Turística.

• **Camping Rural:**

- Se entiende por camping rural, la instalación en los anexos o pertenecidos de los caseríos integrados en explotaciones agrícolas y habitados regularmente, albergues móviles caravanas u otros elementos similares transportables, siempre que estos elementos que se instalan no excedan de cinco, ni de veinte el número de personas que los ocupen.
- El régimen jurídico de los campings rurales será el establecido en la legislación vigente.

• **Apartamento Rural:**

- Tienen la consideración de apartamentos rurales aquellos apartamentos turísticos situados en el medio rural, en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional típica de la comarca o zona.
- Dichos establecimientos tendrán una capacidad máxima de 24 plazas.

c) Las autorizaciones concedidas, en su caso, para cada una de las modalidades descritas, obligan al titular del establecimiento a ofrecer el servicio de alojamiento de conformidad con el régimen autorizado.

d) En todo caso, tanto la capacidad como las condiciones técnicas o de otro orden exigibles en la instalación estarán sujetas a lo establecido en la legislación vigente.

3. En función de su tamaño se establecen las siguientes categorías:

a) **Categoría 1.**

- Actividades que ocupen hasta 500 m<sup>2</sup> construidos (incluidas las dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes.
  - Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones.

b) **Categoría 2.**

- Actividades que ocupen más de 500 m<sup>2</sup> construidos (incluido almacén y otras dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
  - Obligatoriamente deberán de prever en espacio privado la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir otras condiciones concretas para su instalación.

### **Artículo. 37 Restauración y ocio**

1. Son entidades que se dedican de forma habitual y profesional a suministrar en establecimientos abiertos al público comidas y/o bebidas para consumir en el mismo local.

2. Se incluyen en este uso:

- a) Actividades como los restaurantes, bares, pubs, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares.
- b) También se incluyen las actividades recreativas vinculadas con el ocio y el tiempo libre como cines, teatros, discotecas, etc.

3. Se establecen las siguientes categorías:

a) **Categoría 1.**

- Actividades que ocupen hasta 500 m<sup>2</sup> construidos (incluidas las dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes.
  - Salvo las excepciones que puedan admitirse en la normativa, los accesos de todo tipo serán independientes a los del uso residencial.
  - Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. El Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones.

## b) Categoría 2.

- Actividades que ocupen más de 500 m<sup>2</sup> construidos (incluido almacén y otras dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
  - Obligatoriamente deberán de prever en espacio privado la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir otras condiciones concretas para su instalación.

**SECCION 6 USOS DOTACIONALES****Artículo. 38 Definición y tipos.**

1. Se corresponde a los espacios que proporcionan elementos necesarios para las funciones urbanas.
2. A los efectos de este Plan General se establecen los tipos siguientes:
  - Equipamiento comunitario
  - Espacios libres
  - Comunicaciones
  - Infraestructuras y servicios urbanos

**Artículo. 39 Equipamiento**

1. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población. 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.
    - A los efectos urbanísticos, cuando los equipamientos son de titularidad privada se consideran asimilables a los usos terciarios.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) **DO** docente
    - Comprende las actividades de enseñanza y formación en todas sus modalidades, así como los correspondientes usos auxiliares, generalmente será ejercido en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.
    - Cabe también considerar como tal las actividades docentes ejercitadas en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, puede integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistema locales y, en su caso, generales.
  - b) **CC** cívico-cultural:
    - Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como son las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios y otros, así como los correspondientes usos auxiliares, desarrollados sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.
    - Cabe también considerar como tal las actividades cívico-culturales ejercitadas en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, puede integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistema locales y, en su caso, generales.
  - c) **SA** sanitario:
    - Comprende el tratamiento y alojamiento en su caso de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, así como los correspondientes usos auxiliares, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad público.
    - Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de

equipamiento privado de la red de sistema locales y, en su caso, generales.

d) **AS** asistencial:

- Comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos o dependientes (hogares de jubilados, residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, mujeres afectadas por la violencia de género, etc.) así como los correspondientes usos auxiliares, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.
- Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistema locales y, en su caso, generales.

e) **DE** deportivo:

- Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos, gimnasios, piscinas, etc.), como en espacios abiertos acondicionados de forma expresa para ello, así como los correspondientes usos auxiliares, ejercido sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.
- Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, pueda integrarse, en su caso, en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistema locales y, en su caso, generales.

f) **RE** religioso:

- Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas, cementerios y centros parroquiales en el caso de la religión católica y los que pudieran desarrollarse en los centros de otras religiones así como los correspondientes usos auxiliares.

g) **AD** administrativo:

- Comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos organismos de las diferentes administraciones públicas, las dependencias de las diferentes policías, los cuarteles militares en su caso, y similares.

h) **SP** servicios públicos:

- 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, tanatorios, crematorios, albergues, oficinas de correos, estaciones de combustible y similares.
- Cabe también considerar como tal los usos de esta naturaleza ejercidos en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, pueda integrarse, en su caso, en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistema locales y, en su caso, generales.
- Los usos de esta modalidad como son los cementerios, tanatorios, crematorios, estaciones de combustible y similares que en atención a sus afecciones y repercusiones en cuanto a generar situaciones molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se implantarán en condiciones similares a los usos industriales.

i) **GE** genérico:

- Se incluyen en esta categoría a aquellos edificios, locales o instalaciones de naturaleza equipamental o de servicio público a los que el Plan no fija un destino específico por lo que pueden albergar cualquiera de los usos pormenorizados dentro de la categoría de equipamientos o de servicios público.
- De igual manera, las reservas de equipamiento que se realicen en los ámbitos de ejecución establecidos por este Plan General o en desarrollo del mismo, de conformidad con los estándares establecidos en la legislación vigente o planteados desde el propio Plan General tendrán con carácter general la condición de equipamientos genéricos hasta su definitiva calificación o destino.
- De forma transitoria y hasta su definitiva calificación o destino, podrán emplearse como espacios libres, huertos de ocio incluso en régimen de alquiler municipal o aparcamientos.

3. Régimen general de compatibilidad:

a) Usos complementarios:

- Aparcamiento
  - Sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c dentro de la parcela equipamental.
  - De forma justificada, se podrá excepcionar el cumplimiento de este estándar cuando por tamaño de la parcela, disposición del edificio u otras consideraciones no sea posible su ubicación dentro de la parcela equipamental. En todo caso, se intentarán proveer en las cercanías.
- Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
- 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, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.

#### Artículo. 40 Espacios libres

1. Corresponde con espacios libres abiertos destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Espacios libres urbanos:
    - 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, huertos de ocio y similares), susceptibles de un tratamiento vegetal y/o de urbanización artificial con elementos duros y que en general no son edificables.
      - De igual forma son también espacios libres los espacios de protección o parcela libre de construcciones e infraestructuras.
      - También son considerados espacios libres los espacios públicos no edificables no vinculados a otro tipo de usos.
    - El uso de espacios libres urbanos tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se considera autorizado con carácter general en la totalidad de las zonas globales residencial, de actividad económica y dotacional.
    - Se consideran usos complementarios de los espacios libres los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares) y servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, pequeñas instalaciones recreativas, deportivas, aparcamientos y similares).
    - En el caso de que la ordenación establezca la necesidad de acceder a una parcela privada a través de un espacio libre público, se establece con carácter general servidumbre de paso a favor del predio dominante. En todo caso, la servidumbre no alterará la naturaleza de espacio libre público y el carácter de sistema de aquel.
      - La anchura máxima será de 3 metros.
      - La posición del mismo será establecida en el momento de la tramitación de la licencia de obras correspondiente o en su caso mediante presentación de un Estudio de Detalle. También podrá establecerse desde el instrumento de equidistribución que proceda. En todo caso, precisará el informe positivo de los servicios técnicos municipales.
  - b) Espacios libres rurales:
    - Es el propio de los terrenos de titularidad pública 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.
  - c) Ámbitos o elementos naturales
    - Corresponde con los usos vinculados a los elementos naturales del territorio. Es el caso de, por ejemplo, los cauces fluviales y el dominio público hidráulico, los ámbitos de interés natural y similares.

**Artículo. 41 Comunicaciones**

1. Comprenden los espacios previstos para el desplazamiento de personas y mercancías así como aquellos previstos para el estacionamiento de vehículos.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Circulación peatonal.
    - Corresponde con los lugares y espacios previstos para el desplazamiento de personas por la ciudad bien por su propio pie, bien mediante sillas de ruedas, coches de niños y similares.
    - Tiene el carácter de uso de servicio básico. Por ello, está permitido con carácter general en todas las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.
    - De igual forma, el planeamiento preverá su diseño y articulación en todas las zonas dándole prevalencia sobre el resto de usos de comunicaciones. Se diseñarán recorridos y circuitos continuos uniendo las diferentes zonas, especialmente las zonas rurales, de tal manera que el desarrollo de su actividad se realice con las suficientes garantías de seguridad, accesibilidad y adaptación.
  - b) Circulación ciclista.
    - Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante la bicicleta.
    - Tiene el carácter de uso de servicio básico. Por ello, está permitido con carácter general en todas las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.
    - El planeamiento preverá su diseño y articulación aprovechando el sistema general de espacios libres previsto creándose circuitos y recorridos y diseñándose de tal manera que el desarrollo de su actividad se realice con las suficientes garantías de seguridad, accesibilidad y adaptación.
  - c) Circulación rodada motorizada.
    - Corresponde con los espacios destinados al desplazamiento de personas mediante mecanismos y medios motorizados sean públicos o privados.
    - Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considera autorizado en la totalidad de las zonas de uso global residencial, de actividad económica y dotacional en su modalidad de equipamiento sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de forma expresa. En las zonas rurales se consolidan los caminos actuales sin perjuicio de la necesidad de abrir nuevos siempre de forma motivada.
  - d) Aparcamiento.
    - Corresponde con los lugares y espacios previstos para el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.) sea en espacio tanto descubiertos como cerrados situados bien sobre rasante como bajo rasante en el dominio público o privado.
    - En atención a su destino, los aparcamientos de uso público situados en espacios cubiertos pueden ser integrados en las modalidades de residentes y de rotación, así como en otras que se estimen adecuadas (disuasorios, etc.), sin descartar destinos mixtos.
    - Se consideran usos complementarios de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos.
      - No se consideran usos auxiliares los de suministro de combustible, estaciones de servicio y talleres de reparación.
  - e) Uso ferroviario.
    - Comprende las vías férreas, las estaciones, apeaderos y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos complementarios de todos ellos.
    - En ningún caso serán considerados como usos complementarios el residencial, los talleres de reparación de material, los terciarios especialmente el hotelero y los dotacionales.

**Artículo. 42 Infraestructuras y servicios**

1. Corresponde a los espacios y redes destinados a albergar funciones relacionadas con las infraestructuras urbanas de carácter colectivo., su generación, transformación, tratamiento y transporte.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Abastecimiento de agua.
    - Comprende en su caso, los embalses, estaciones depuradoras, depósitos de almacenamiento, la red de distribución además de los correspondientes usos complementarios vinculados.
    - De igual forma se incluyen los embalses, balsas de agua, pantanos, red de canales, acequias y resto de infraestructuras de riego y similares.
  - 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, parques fotovoltaicos y eólicos, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes aéreas y subterráneas, el alumbrado público así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
  - d) Telecomunicaciones.
    - Comprende en su caso, las centrales telefónicas, las antenas de todo tipo así como los correspondientes usos complementarios vinculados
  - e) Abastecimiento y suministro de hidrocarburos y otros
  - f) Comprende en su caso, los oleoductos, gaseoductos, redes de distribución de gas ciudad así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
  - g) 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.
  - h) 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
3. Régimen de compatibilidad:
  - a) En los suelos urbanos y urbanizables las redes de infraestructuras y servicios urbanos se consideran básicas y compatibles en todo caso disponiéndose preferentemente de forma soterrada.
  - b) En el caso del suelo no urbanizable, deberán previa y justificadamente ser autorizados previa declaración de utilidad pública e interés social.

## CAPITULO III CALIFICACIÓN GLOBAL

### SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo. 43 División del territorio en Zonas

1. La calificación global se desarrolla a través de la división de la totalidad del territorio municipal en zonas. Se delimitan las siguientes:
2. La calificación global se desarrolla a través de la división de la totalidad del territorio municipal en zonas que definen la vocación del suelo como determinación básica estructurantes. Se delimitan los siguientes:
  - a) Zonas residenciales:
    - Edificación alta densidad
    - Edificación de media densidad
    - Edificación de baja densidad
    - Edificación de baja densidad en núcleos de reducida dimensión
  - b) Zonas de actividad económica:
    - Industrial intensivo
  - c) Zonas Rurales
    - Especial Protección
    - Forestal
    - Agroganadera y Campiña
    - Protección de aguas superficiales
  - d) Zonas Dotacionales
    - Sistema general de equipamiento
    - Sistema general de espacios libres
    - Sistema general ferroviario
    - Sistema general de comunicaciones de carácter territorial
    - Sistema general o local estructurante de comunicaciones de carácter urbano
    - Sistema general de infraestructuras y servicios
3. La normativa particular podrá establecer el carácter estructurante de alguno de los sistemas locales cuando la ordenación urbanística así lo precise. Ello supone que las determinaciones que se indiquen son vinculantes desde el planeamiento general y afectan y condicionan el planeamiento de desarrollo.

#### Artículo. 44 Vinculación normativa de la calificación global

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de la calificación global establecidas en este Plan General tienen el rango propio del planeamiento general.
  - a) También tendrán esa consideración los reajustes y pequeñas rectificaciones que se realicen.
2. Precisamente por ello, los reajustes de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan que se adecuen a esos criterios no supondrán una alteración del régimen establecido a ese respecto en el mismo, y, en consonancia con ello, no requerirán la formulación de un expediente de modificación de dicho Plan.
3. A su vez, los reajustes que no se adecuen a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho Plan, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

## SECCION 2 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES

### Artículo. 45 Régimen general para todas las zonas residenciales

#### 1. Usos característicos:

- a) Los que defina la calificación global asignada por este Plan.

#### 2. Usos compatibles:

- a) Los actualmente ubicados y en activo siempre y cuando no sean expresamente declarados fuera de ordenación por este Plan General y tengan a la fecha de su entrada en vigor las preceptivas autorizaciones y licencias administrativas.

Además se autorizan las actividades ganaderas básicas de autoconsumo, las cuales deberán cumplir con las determinaciones y especificaciones de los organismos competentes en la materia. Y las explotaciones ganaderas que consten en los registros del Servicio de Ganadería de la Diputación Foral de Álava, a fecha 1 de marzo de 2012, 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 medidas correctoras 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.
- b) Sin perjuicio de la anterior, para el caso de que se sitúen en parcela independiente dentro de las zonas residenciales son compatibles los siguientes usos:
    - Comercial, categoría 2 con las condiciones siguientes:
      - Parcela máxima: 750 m<sup>2</sup>.
      - Frente mínimo de parcela a espacio público: 50 m.
      - Ocupación máxima: 40 por ciento.
      - Separación de la edificación a los linderos de las parcelas anejas residenciales: mínimo de 7 metros.
      - Altura máxima de la edificación incluidas instalaciones, paramentos o cualquier otro elemento: 7 metros.
    - Oficinas:
      - El número de plantas no podrá ser superior a B+2 con altura total de 10 metros incluidos instalaciones, paramentos u otros elementos en cubierta.
- #### 3. Usos asimilados:
- a) Residencia colectiva.
  - b) Equipamiento público o privado.

### Artículo. 46 Edificación alta densidad

#### 1. Delimitación:

- a) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.

#### 2. Régimen aplicable

##### a) Régimen jurídico público o privado

- Con carácter general, el régimen jurídico de la zona 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.

##### b) Régimen de edificación

- El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada.
- En todo caso, el número de plantas máximo permitido para la edificación



residencial es de B+2 con las excepciones expresamente establecidas en los planos de ordenación y normativa aplicable.

c) Régimen de uso

- Usos característicos:
  - Para el suelo urbano, todos los usos y tipologías residenciales previstos en la calificación pormenorizada desarrollada en esta Normativa.
  - Para el suelo urbanizable, los usos y tipologías previstos en la normativa particular o aquella que se redacte en el planeamiento de desarrollo.
- Usos compatibles:
  - En las parcelas calificadas como residenciales:
    - En suelo urbano, los previstos como tales en cada uso y tipología en la calificación pormenorizada y en las normas de usos.
    - En suelo urbanizable, los que determine el planeamiento general o en su defecto el planeamiento de desarrollo.
  - En las parcelas y espacios con usos y tipologías distintos a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
    - Con carácter general se autorizan los usos terciarios.
    - Usos de equipamiento privado en sus distintas modalidades que se entiende compatibles con los usos característicos de esta zona.
    - Uso de aparcamiento.
  - En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas:
    - Los usos dotacionales públicos en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de esta zona.
- Usos prohibidos:
  - Los no incluidos en las modalidades anteriores

d) Porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles:

- El porcentaje máximo de aprovechamiento sobre rasante destinado a usos lucrativos autorizados distinto del establecido como característico será equivalente al 30 por ciento del aprovechamiento sobre rasante total del área o sector.
- Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.

#### **Artículo. 47 Edificación de media densidad**

1. Delimitación:

- a) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.

2. Régimen aplicable

a) Régimen jurídico público o privado

- Con carácter general, el régimen jurídico de la zona 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.

b) Régimen de edificación

- El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada.
- En todo caso, el número de plantas máximo permitido para la edificación residencial es de B+1+BC (Bajo Cubierta) con las excepciones expresamente establecidas en los planos de ordenación y normativa aplicable.

c) Régimen de uso

- Usos característicos:
  - Para el suelo urbano, todos los usos y tipologías residenciales previstos en la calificación pormenorizada desarrollada en esta Normativa.
  - Para el suelo urbanizable, los usos y tipologías residenciales previstos en la normativa particular.
- Usos compatibles:
  - En las parcelas calificadas como residenciales

- En suelo urbano, los previstos como tales en cada uso y tipología en la calificación pormenorizada y en las normas de usos.
  - En suelo urbanizable, los que determine el planeamiento general o en su defecto el planeamiento de desarrollo.
  - En las parcelas y espacios con usos y tipologías distintos a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
    - Con carácter general se autoriza usos terciarios.
    - Usos de equipamiento privado en sus distintas modalidades que se entiende compatibles con los usos característicos de esta zona.
    - Uso de aparcamiento.
  - En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas:
    - Los usos dotacionales públicos en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de esta zona.
  - Usos prohibidos:
    - Los no incluidos en las modalidades anteriores
- d) Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles
- El porcentaje máximo de aprovechamiento sobre rasante destinado a usos lucrativos autorizados distinto del establecido como característico será equivalente al 30 por ciento del aprovechamiento sobre rasante total del sector.
  - Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.

#### **Artículo. 48 Edificación de baja densidad**

1. Delimitación:
  - a) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.
2. Régimen aplicable
  - a) Régimen jurídico público o privado
    - Con carácter general, el régimen jurídico de la zona 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.
  - b) Régimen de edificación
    - El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada.
    - En todo caso, el número de plantas máximo permitido para la edificación residencial es de B+1+BC (Bajo Cubierta) con las excepciones expresamente establecidas en los planos de ordenación y normativa aplicable.
  - c) Régimen de uso
    - Usos característicos:
      - Para el suelo urbano, todos los usos y tipologías residenciales previstos en la calificación pormenorizada desarrollada en esta Normativa.
      - Para el suelo urbanizable, los usos y tipologías residenciales previstos en la normativa particular.
    - Usos compatibles:
      - En las parcelas calificadas como residenciales
        - En suelo urbano, los previstos como tales en cada uso y tipología en la calificación pormenorizada y en las normas de usos.
        - En suelo urbanizable, los que determine el planeamiento general o en su defecto el planeamiento de desarrollo.
      - En las parcelas y espacios con usos y tipologías distintos a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
        - Con carácter general se autoriza usos terciarios.
        - Usos de equipamiento privado en sus distintas modalidades que se entiende compatibles con los usos característicos de esta zona.
        - Uso de aparcamiento.
      - En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas:

- Los usos dotacionales públicos en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de esta zona.
- Usos prohibidos:
  - Los no incluidos en las modalidades anteriores
- d) Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles
  - El porcentaje máximo de aprovechamiento sobre rasante destinado a usos lucrativos autorizados distinto del establecido como característico será equivalente al 30 por ciento del aprovechamiento sobre rasante total del sector.
  - Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.

#### **Artículo. 49 Edificación de baja densidad en núcleos de reducida dimensión**

1. Delimitación:
  - a) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.
2. Régimen aplicable
  - a) Régimen jurídico público o privado
    - Con carácter general, el régimen jurídico de la zona 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.
  - b) Régimen de edificación
    - El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada.
    - En todo caso, el número de plantas máximo permitido para la edificación residencial es de B+1+BC (Bajo Cubierta) con las excepciones expresamente establecidas en los planos de ordenación y normativa aplicable.
  - c) Régimen de uso
    - Usos característicos:
      - Para el suelo urbano, todos los usos y tipologías residenciales previstos en la calificación pormenorizada desarrollada en estas Normativa.
      - Para el suelo urbanizable, los usos y tipologías residenciales previstos en la normativa particular.
    - Usos compatibles:
      - En las parcelas calificadas como residenciales
        - En suelo urbano, los previstos como tales en cada uso y tipología en la calificación pormenorizada y en las normas de usos.
        - En suelo urbanizable, los que determine el planeamiento general o en su defecto el planeamiento de desarrollo.
        - De manera singular, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, será compatible el uso de Almacén (Categoría 1), Talleres (Categoría1) y Terciarios.
      - En las parcelas y espacios con usos y tipologías distintos a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
        - Usos de equipamiento privado en sus distintas modalidades que se entiende compatibles con los usos característicos de esta zona.
        - Uso de aparcamiento.
      - En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas:
        - Los usos dotacionales públicos en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de esta zona.
    - Usos prohibidos:
      - Los no incluidos en las modalidades anteriores
  - d) Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles
    - El porcentaje máximo de aprovechamiento sobre rasante destinado a usos lucrativos autorizados distinto del establecido como característico será equivalente al 30 por ciento del aprovechamiento sobre rasante total del sector.

- Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.

### SECCION 3 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

#### Artículo. 50 Industrial intensivo

1. Delimitación:

- a) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.

2. Régimen aplicable:

a) Régimen jurídico público o privado

- Con carácter general, el régimen jurídico de la zona 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.

b) Régimen de edificación

- El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada.

c) Régimen de uso

- Usos característicos:
  - Para el suelo urbano, todos los usos y tipologías industriales así como terciarias previstos en la calificación pormenorizada desarrollada en esta Normativa.
  - Para el suelo urbanizable, los usos y tipologías industriales y terciarias previstos en la normativa particular.
- Usos asimilados:
  - El terciario.
- Usos compatibles:
  - En las parcelas calificadas como industriales o terciarias:
    - En suelo urbano, el uso industrial o terciario en sus diferentes categorías de acuerdo con lo especificado en la calificación pormenorizada y en las normas de usos.
    - En suelo urbanizable, los que determine el planeamiento general o en su defecto el planeamiento de desarrollo.
  - En las parcelas y espacios con usos y tipologías distintos a la de actividad económica y no destinados a dotaciones públicas:
    - El uso residencial exclusivamente en parcelas y/o edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General ya destinadas a este uso con anterioridad a la aprobación de este Plan general.
    - Usos de equipamiento privado en sus distintas modalidades que se entienda compatibles con los usos característicos de esta zona.
    - Uso de aparcamiento.
  - En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas:
    - Los usos dotacionales públicos en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de esta zona.
- Usos prohibidos:
  - Los no incluidos en las modalidades anteriores

d) Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles

- El porcentaje máximo de aprovechamiento sobre rasante destinado a usos lucrativos autorizados distinto del establecido como característico será equivalente al 30 por ciento del aprovechamiento sobre rasante total del sector.
- Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.

**SECCION 4 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS RURALES****Artículo. 51 Especial Protección – Zona 1. Parque Natural del Gorbeia****1. Delimitación:**

- a) Corresponde con el territorio delimitado en los planos e incluido en el ámbito del Parque Natural del Gorbeia.

**2. Régimen de edificación y uso:**

- a) En este ámbito será de aplicación lo establecido en los Decretos 227/1994, de 21 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Área del Gorbeia y 66/1998, de 31 de marzo, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco nº102 de 2 de junio por el que se aprueba la parte normativa del Plan Rector para su Uso y Gestión del Parque Natural del Gorbeia.
- b) De igual forma, el humedal denominado del Pozo de Lamiogin, código B7A4, calificado como zona húmeda natural de Lagos y lagunas no asociados a diapiros Grupo I en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas incluido dentro de los límites del Parque Natural se regulará por lo establecido en el citado Plan Territorial y en el Plan Rector del Parque Natural del Gorbeia.

**Artículo. 52 Especial Protección – Zona 2. Resto del Municipio****1. Delimitación:**

- a) Corresponde con Zonas Rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales y/o paisajísticas. Muchas de ellas forman parte de ámbitos sujetos a criterios de intervención específicos establecidos en disposiciones legales vigentes.
- b) El plano correspondiente indica su delimitación concreta y el documento de Memoria indica particularmente los elementos incluidos.

**2. Régimen jurídico público o privado:**

- a) El régimen jurídico, privado o público, de los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.
- b) Los restantes ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, 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 de la misma, y, por otro, su titularidad.

**3. Régimen de edificación y uso:**

- a) En los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, el régimen de edificación y uso será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos que tendrá carácter básico.
- b) Para el resto, se consolida la edificación y usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidos o instalados de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, las que sean legalizadas de acuerdo con la ordenación urbanística vigente antes de la entrada en vigor de este Plan General o sean legalizadas con posterioridad de acuerdo a las condiciones establecidas en él.
  - Los casos no comprendidos en los supuestos anteriormente mencionados quedan expresamente declaradas fuera de ordenación, salvando las precisiones particulares que se realicen en el régimen de compatibilidad de usos.
- c) Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos principales y/o asimilados en su caso y sus correspondientes complementarios, como de los usos compatibles en las condiciones que se establezcan.
  - En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de rehabilitación, reforma como las de derribo y sustitución de las mismas siempre que este Plan General permita su continuidad de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para esta Zona y teniendo siempre en cuenta lo indicado en la normativa de

protección del patrimonio.

- Cualquier actuación conllevará la adaptación de las condiciones al régimen de nuevos usos y edificaciones establecido en este Plan general.
- 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.

d) Se autorizan también las obras de nueva edificación e instalación de nuevos usos siempre que estén expresamente permitidos y de acuerdo a las condiciones particulares estipuladas.

#### 4. Régimen de autorizaciones

a) La autorización de las actuaciones en esta Zona incluso derivadas de la legislación y planeamiento sectorial que pudieran poner en riesgo y/o conllevar la eliminación de las formaciones vegetales existentes en los citados ámbitos requerirá, de forma complementaria:

- La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas.
- 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.
  - La plantación de, como mínimo, igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de similares características cualitativas a las que vayan a ser eliminadas.
  - La superficie de los nuevos terrenos de sustitución a vincular a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas.
  - Cuando sea posible, se procederá al traslado y plantación o replantación 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.

b) En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes afectantes.

#### 5. Régimen de compatibilidad de usos:

a) La tabla adjunta indica el régimen de compatibilidad entre usos para esta categoría de suelo.

## ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN. Régimen de compatibilidad de usos

USOS PROPIOS DEL ÁMBITO RURAL			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Usos y actividades para la protección y preservación ambiental	Usos y actividades que pretenden el mantenimiento de las características y situación actual evitando la intervención humana.		principal	Básicamente actividades vinculadas a la protección o gestión del ámbito, la investigación, la educación ambiental o la divulgación científica.	
	Usos y actividades con participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible.		compatible	Se admiten unicamente actividades de tránsito de ganado y pastoreo siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales, la orografía, no se perturbe los hábitats ni se altere la fisiografía natural.	
	Modificación de la cubierta vegetal	Tala de árboles	compatible	Compatible solo en el caso de eliminación selectiva de vegetación al objeto de sanear el monte y regenerarlo.	
		Podas y limpieza	compatible		
		Reforestación	compatible	Unicamente en el caso de repoblación para mejora del ámbito y siempre con especies autóctonas.	
		Pastoreo	compatible	Compatible unicamente en el caso de que esté controlado en las condiciones antes establecidas. La compatibilidad estará condicionada al respeto cuidadoso de los valores ecológicos de las Zonas de Especial Protección, y otros hábitats catalogados.	
		Tratamiento de plagas y enfermedades	compatible		
	Modificación de la orografía	Movimientos de tierra	prohibido		
		Desmontes	prohibido		
		Aterrazamientos	prohibido		
		Rellenos	prohibido		
	Instalación de cercas y vallados	De carácter cinegético	prohibido		
		De fincas rústicas	prohibido		
Otros		prohibido			
Lucha contra el fuego	Quemas de podas, rastrojos, etc	prohibido			
	Cortafuegos y otras defensas	compatible	Deberá siempre responder a un Plan de defensa del monte.		
Usos y actividades de ocio y esparcimiento	Acampada	libre	prohibido		
		Permanente (camping)	prohibido		
	Actividades científicas		compatible	En el caso de que se precise la ubicación fija de instalaciones, puestos de observación y similares, deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento.	
	Actividades educativas, divulgativas, culturales y similares		compatible	En el caso de que se precise la ubicación fija de instalaciones, puestos de observación y similares, deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento	
	Actividades de turismo natural y ecoturismo	Comunes	compatible	Se permiten el senderismo, micología, paseos con caballos, bicicletas y similares siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales, la orografía, no se perturbe los hábitats ni se altere la fisiografía natural. Se prohíben el acceso libre con motocicletas, coches 4x4, quads y otros vehículos a motor permitiéndose unicamente su tránsito por vías forestales principales.	
		Extremos	compatible	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.	
	Instalaciones de apoyo a la excursión	Áreas con mesas, bancos	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.	
		Barbacoas	prohibido		
		Juegos de niños, tironlinas y similares.	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.	
		Refugios	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.	
		Señalética	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.	
	Usos y actividades de explotación de recursos primarios	Actividades cinegéticas	Cotos y reservas	compatible	
			Construcciones e instalaciones fijas para la caza	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.
Explotaciones agropecuarias		prohibido	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 Álava, a fecha 1 de marzo de 2012, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:		

			<p>- 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.</p> <p>- 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..</p> <p>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.</p> <p>No se autorizarán en los suelos incluidos en esta Zona nuevas construcciones.</p>
	Actividades agropecuarias no profesionalizadas	prohibido	
	Explotaciones forestales	compatible	
	Captación de agua	Del subsuelo	compatible
		En cursos superficiales	compatible
	Actividades mineras y extractivas	Graveras.	prohibido
		Canteras a cielo	prohibido
		Minas subterráneas	prohibido
<b>USOS RESIDENCIALES</b>		<b>RÉGIMEN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
Vivienda		prohibido	<p>Se consolidan las actualmente existentes siempre y cuando fueron edificadas de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento y se utilizan habitualmente como vivienda principal del titular del inmueble.</p> <p>En todo caso quedan sujetas al régimen de disconformes no pudiendo sustituirse.</p> <p>Este régimen transitorio no afecta a las edificaciones que puedan ser consideradas como Caseríos de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente.</p>
Residencia colectiva		prohibido	
<b>USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN</b>		<b>RÉGIMEN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
Almacén	Almacenaje común	prohibido	
	Productos peligrosos	prohibido	
Talleres		prohibido	
Industrial	Instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de productos propios	prohibido	
	Instalaciones independientes a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de los productos de estas	prohibido	
	Bodegas	prohibido	
	Instalaciones industriales no relacionadas con la actividad agropecuaria	prohibido	
<b>USOS TERCIARIOS</b>		<b>RÉGIMEN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
Comercial	Permanentes	prohibido	
	Ambulantes	prohibido	
Oficinas	Despachos profesionales	prohibido	
	Oficinas	prohibido	
Hotelero	Establecimientos hoteleros	prohibido	
	Alojamiento en el medio rural	Agroturismo	prohibido
		Hotel rural	compatible
		Casa Rural	compatible
		Camping Rural	prohibido
		Apartamento rural	prohibido
Restauración	Restaurantes	prohibido	<p>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.</p> <p>No se permiten nuevos.</p>



USOS DOTACIONALES			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS
Equipamiento	Docente		prohibido	
	Cívico-Cultural		prohibido	Excepcionalmente podrán autorizarse la ubicación de pequeñas construcciones portátiles para usos como el de oficina de información, centros de interpretación, acogida y similares.
	Sanitario		prohibido	Excepcionalmente podrán autorizarse la ubicación de pequeñas construcciones portátiles para usos sanitarios de primeros auxilios, Cruz Roja y similares.
	Asistencial		prohibido	
	Deportivo		prohibido	Se exceptúan las instalaciones mínimas que requieran las actividades de turismo natural y ecoturismo, excursión y otras estimadas como compatibles por este Plan General.
	Religioso		compatible	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.
	Administrativo		prohibido	
	Servicios públicos		prohibido	
	Genérico		prohibido	
Espacios libres	Espacios libres urbanos		prohibido	
	Espacios libres rurales		prohibido	
	Ámbitos naturales		principal	
Comunicaciones	Vías pecuarias		compatible	
	Pistas forestales		compatible	Este uso podrá ser admisible en esta Zona sólo en casos excepcionales, convenientemente justificados. No obstante, si están permitidas las actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de las pistas actuales, sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
	Itinerarios de interés		compatible	
	Circulación peatonal	libre	compatible	Siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales y no se perturben los hábitats.
		Apertura de senderos	compatible	Será siempre autorizable administrativamente. Se permiten pequeñas obras (pasarelas, muretes de contención, miradores y similares) siempre realizados con el mínimo impacto e integrados en el paisaje.
	Circulación ciclista	Libre	compatible	siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales y no se perturben los hábitats.
		Apertura de recorridos	compatible	Será siempre autorizable administrativamente. Se permiten pequeñas obras (pasarelas, muretes de contención, miradores y similares) siempre realizados con el mínimo impacto e integrados en el paisaje.
	Circulación rodada	Vías de gran capacidad (autopistas y autovías)	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. Este uso únicamente podrá ser admisible en esta Zona cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.
		Carreteras convencionales	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. Este uso únicamente podrá ser admisible en esta Zona cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.
		Estaciones y áreas de servicio	prohibido	
		Caminos rurales	compatible	Se permiten actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
		Instalaciones para el mantenimiento y conservación de carreteras	compatible	Se permiten actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
	Aparcamiento		prohibido	Podrán establecerse pequeñas áreas de aparcamiento para facilitar el acceso al territorio. En todo caso, no tendrán ningún tipo de edificación ni urbanización, permitiéndose obras de explanación y alineamiento del terreno.
	Uso ferroviario		compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Infraestructuras y servicios urbanos	Abastecimiento de agua	Conducciones y otras instalaciones complementarias	compatible
Plantas potabilizadoras y tratamiento de agua			prohibido	
Depósitos de agua			compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa

				de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales	Conducciones y otras instalaciones complementarias	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. Este uso únicamente podrá ser admisible en esta Zona cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable. En todo caso, serán siempre subterráneas.	
	Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos	prohibido		
Suministro eléctrico	Líneas de tendido aérea o subterráneas	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. Este uso únicamente podrá ser admisible en esta Zona cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.	
	Estaciones transformadoras	prohibido		
Telecomunicaciones	Antenas de telefonía	prohibido		
	Antenas, receptores y repetidores de televisión, radio, satélite, etc.	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. Este uso únicamente podrá ser admisible en esta Zona cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.	
Abastecimiento y suministro de hidrocarburos	Conducciones, oleoductos, gaseoductos, etc.	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. Este uso únicamente podrá ser admisible en esta Zona cuando se justifique que no existe otra alternativa técnicamente viable.	
Residuos	Plantas de tratamiento y/o gestión	prohibido		
	Vertederos	prohibido		
	Escombreras	prohibido		
Otros	Carteles publicitarios	prohibido		
	Instalaciones vinculadas a la defensa	prohibido		

### Artículo. 53 Forestal

#### 1. Delimitación:

- Zonas Rurales con presencia acusada de valores forestales susceptibles de protegerse estén o no ocupados por cubierta arbolada.
- El plano correspondiente indica su delimitación concreta. A modo indicativo los planos de ordenación diferencian dos subcategorías:
  - Zona forestal con cubierta arbolada.
  - Zona forestal, monte ralo, ámbitos desforestados e improductivos.

#### 2. Régimen jurídico público o privado.

- Con carácter general, los terrenos afectados por legislaciones y planeamientos vigentes se estará a lo allí especificado.
- Los restantes terrenos y ámbitos tienen régimen público o privado en función de su titularidad del destino urbanístico.

#### 3. Régimen de edificación y uso:

- En los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, el régimen de edificación y uso será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos que tendrá carácter básico.
- Para el resto, se consolida la edificación y usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidos o instalados de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, las que sean legalizadas de acuerdo con la ordenación urbanística vigente antes de la entrada en vigor de este Plan General o sean legalizadas con posterioridad de acuerdo a las condiciones establecidas en él.

- Los casos no comprendidos en los supuestos anteriormente mencionados quedan expresamente declaradas fuera de ordenación, salvando las precisiones particulares que se realicen en el régimen de compatibilidad de usos.
- c) Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos principales y/o asimilados en su caso y sus correspondientes complementarios, como de los usos compatibles en las condiciones que se establezcan.
- En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de rehabilitación, reforma como las de derribo y sustitución de las mismas siempre que este Plan General permita su continuidad de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para esta Zona y teniendo siempre en cuenta lo indicado en la normativa de protección del patrimonio.
  - Cualquier actuación conllevará la adaptación de las condiciones al régimen de nuevos usos y edificaciones establecido en este Plan general.
  - 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.
- d) Se autorizan también las obras de nueva edificación e instalación de nuevos usos siempre que estén expresamente permitidos y de acuerdo a las condiciones particulares estipuladas.

#### 4. Régimen de autorizaciones

- a) En el caso de que las actuaciones a realizar conlleven la eliminación de formaciones vegetales de bosque autóctono será exigible el régimen de autorizaciones establecido para el caso de la Zona de Especial Protección.

#### 5. Régimen de compatibilidad de usos:

- a) La tabla adjunta indica el régimen de compatibilidad entre usos para esta categoría de suelo.

### ZONA FORESTAL. Régimen de compatibilidad de usos

USOS PROPIOS DEL ÁMBITO RURAL			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos y actividades para la protección y preservación ambiental	Usos y actividades que pretenden el mantenimiento de las características y situación actual evitando la intervención humana.		principal	Básicamente actividades vinculadas a la protección o gestión del ámbito, la investigación, la educación ambiental o la divulgación científica.
	Usos y actividades con participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible.		principal	En el caso de las masas vegetales de bosque autóctono el régimen será el mismo que el establecido para la Zona de Especial Protección.
	Modificación de la cubierta vegetal	Tala de árboles	compatible	La tala de árboles estará siempre condicionada a la reforestación y reposición de las especies eliminadas.
		Podas y limpieza	compatible	Las podas y limpieza en ningún caso supondrán la eliminación de la cobertura vegetal del suelo que no podrá quedar yermo.
		Reforestación	compatible	Se realizará preferentemente con especies autóctonas. En el caso de las parcelas colindantes a la Zona de Especial Protección, las actuaciones de repoblación y/o reforestación conllevarán la obligación de replantar como mínimo 1/6 del suelo con especies autóctonas y similares en los terrenos limítrofes a la citada Zona de Especial Protección, con un máximo de suelo equivalente a una franja de territorio de 40 metros medidos perpendicularmente a lo largo de todo el borde limítrofe con la Zona de Especial Protección. Los suelos incluidos en la Zona Forestal que a la entrada en vigor de este Plan General se encuentren sin cubierta arbolada, no se dediquen al pastoreo o su justifique su destino a usos y actividades no compatibles, deberán ser reforestados en un plazo no superior a 6 años, de acuerdo con las condiciones indicadas en el párrafo anterior.
		Pastoreo	compatible	
		Tratamiento de plagas y enfermedades	compatible	
	Modificación de la orografía	Movimientos de tierra	prohibido	
		Desmontes	prohibido	
		Aterrazamientos	compatible	Solo en el caso de que sea preciso para facilitar labores de reforestación.
		Rellenos	prohibido	

	Instalación de cercas y vallados	De carácter cinegético	compatible	
		De fincas rústicas	compatible	
		Otros	prohibido	
	Lucha contra el fuego	Quemas de podas, rastrojos, etc	prohibido	
		Cortafuegos y otras defensas	compatible	
Usos y actividades de ocio y esparcimiento	Acampada	Libre	prohibido	
		Permanente (camping)	prohibido	
	Actividades científicas		compatible	En el caso de que se precise la ubicación fija de instalaciones, puestos de observación y similares, deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento.
	Actividades educativas, divulgativas, culturales y similares		compatible	En el caso de que se precise la ubicación fija de instalaciones, puestos de observación y similares, deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento
	Actividades de turismo natural y ecoturismo	Comunes	compatible	Se permiten el senderismo, micología, paseos con caballos, bicicletas y similares siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales, la orografía, no se perturbe los hábitats ni se altere la fisiografía natural. Se prohíben el acceso libre con motocicletas, coches 4x4, quads y otros vehículos a motor permitiéndose únicamente su tránsito por vías forestales principales.
		Extremos	compatible	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.
	Instalaciones de apoyo a la excursión	Áreas con mesas, bancos	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.
		Barbacoas	prohibido	Salvo en los lugares expresamente establecido para ello.
		Juegos de niños, tirolinas y similares.	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.
		Refugios	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.
	Señalética	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.	
Usos y actividades de explotación de recursos primarios	Actividades cinegéticas	Cotos y reservas	compatible	
		Construcciones e instalaciones fijas para la caza	compatible	Se permiten puntualmente quedando en todo caso sujetas a autorización de la administración competente.
	Explotaciones agropecuarias		compatible	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 Álava, a fecha 1 de marzo de 2012, 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 se autorizarán en los suelos incluidos en esta Zona nuevas construcciones.
	Actividades agropecuarias no profesionalizadas		prohibido	
	Explotaciones forestales		compatible	
	Captación de agua	Del subsuelo	compatible	Solamente en los casos de captaciones autorizadas administrativamente.
		En cursos superficiales	compatible	Solamente en los casos de captaciones autorizadas administrativamente.
	Actividades mineras y extractivas	Graveras.	prohibido	
		Canteras a cielo	prohibido	
		Minas subterráneas	prohibido	
USOS RESIDENCIALES			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS
Vivienda			prohibido	Se consolidan las actualmente existentes siempre y cuando fueron edificadas de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento y se utilizan habitualmente como vivienda principal del titular del inmueble. En todo caso quedan sujetas al régimen de disconformes no pudiendo sustituirse. Este régimen transitorio no afecta a las edificaciones que puedan ser consideradas como Caseríos de acuerdo con los criterios

			establecidos en la legislación vigente.
Residencia colectiva		prohibido	
<b>USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN</b>		<b>RÉGIMEN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
Almacén	Almacenaje común	prohibido	
	Productos peligrosos	prohibido	
Talleres		prohibido	
Industrial	Instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de productos propios	prohibido	
	Instalaciones independientes a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de los productos de estas	prohibido	
	Bodegas	prohibido	
	Instalaciones industriales no relacionadas con la actividad agropecuaria	prohibido	
<b>USOS TERCIARIOS</b>		<b>RÉGIMEN</b>	<b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>
Comercial	Permanentes	prohibido	
	Ambulantes	prohibido	
Oficinas	Despachos profesionales	prohibido	
	Oficinas	prohibido	
Hotelero	Establecimientos hoteleros		prohibido
	Alojamiento en el medio rural	Agroturismo	prohibido
		Hotel rural	compatible
		Casa Rural	compatible
			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 nuevas.
			Se consolidan las actualmente las existentes siempre y cuando fueron edificadas de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento. Nuevas actividades en la edificación existente: Prevía autorización de la Diputación Foral y del propio Ayuntamiento, podrán ubicarse en esta Zona nuevas casas rurales reutilizando el patrimonio edificado ya existente, en especial, los edificios anteriormente destinados a usos residenciales que fueron construidos de acuerdo a la legalidad vigente en su momento y que, de acuerdo con el régimen establecido por este Plan General se encuentran en situación de disconformes con el planeamiento urbanístico. En el caso de construcciones o instalaciones que fueron ejecutadas en su momento ilegalmente, previo informe positivo de la Diputación Foral y del propio Ayuntamiento y sin perjuicio de las sanciones de todo orden a las que pudiese dar lugar por motivo de la restauración de la ordenación urbanística, podrán ser legalizadas al objeto de destinarlas a este uso. Se permiten las ampliaciones de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan General. Nuevas construcciones: No se permite la construcción de nuevas edificaciones destinadas a este uso. En todo caso, se prohíbe su implantación en los espacios afectados por los condicionantes superpuestos, salvo que se justifique suficientemente que su implantación contribuye de forma activa y efectiva al cumplimiento de los objetivos propios de esos condicionantes.
		Camping Rural	prohibido
		Apartamento rural	prohibido
	Hostales y hoteles	prohibido	
Restauración	Restaurantes	compatible	Prevía autorización de la Diputación Foral y del propio Ayuntamiento podrán ubicarse en esta Zona usos y actividades de este tipo reutilizando el patrimonio edificado ya existente, en especial, los edificios anteriormente destinados a usos residenciales que fueron edificadas de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento, y que se encuentran en situación de disconformes de acuerdo con el planeamiento urbanístico de este Plan General. En el caso de construcciones o instalaciones que fueron ejecutadas en su momento ilegalmente, previo informe positivo de la Diputación Foral y del propio Ayuntamiento y sin perjuicio de las sanciones de todo orden a las que pudiese dar lugar por motivo de la restauración de la ordenación urbanística, podrán ser legalizadas al objeto de destinarlas a este uso. Se permiten las ampliaciones de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan General. En ningún caso se admite la construcción de nuevas edificaciones

				destinadas a este uso y/o actividad.
USOS DOTACIONALES			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS
Equipamiento	Docente		compatible	Su autorización está uso condicionado a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Cívico-Cultural		compatible	Excepcionalmente podrán autorizarse la ubicación de pequeñas construcciones para usos como el de oficina de información, centros de interpretación, acogida y similares.
	Sanitario		compatible	Excepcionalmente podrán autorizarse la ubicación de pequeñas construcciones portátiles para usos sanitarios de primeros auxilios, Cruz Roja y similares.
	Asistencial		prohibido	
	Deportivo		prohibido	Se exceptúan las instalaciones mínimas que requieran las actividades de turismo natural y ecoturismo, excursión y otras estimadas como compatibles por este Plan General.
	Religioso		compatible	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.
	Administrativo		prohibido	
	Servicios públicos		prohibido	Su autorización está uso condicionado a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Genérico		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para la dotación concreta.
Espacios libres	Espacios libres urbanos		prohibido	
	Espacios libres rurales		compatible	Desde el punto de vista urbanístico, podrán establecerse sistema generales.
	Ámbitos naturales		principal	
Comunicaciones	Vías pecuarias		compatible	
	Pistas forestales		compatible	
	Itinerarios de interés		compatible	
	Circulación peatonal	libre	compatible	Siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales y no se perturben los hábitats.
		Apertura de senderos	compatible	Será siempre autorizable administrativamente. Se permiten pequeñas obras (pasarelas, muretes de contención, miradores y similares) siempre realizados con el mínimo impacto e integrados en el paisaje.
	Circulación ciclista	Libre	compatible	siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales y no se perturben los hábitats.
		Apertura de recorridos	compatible	Será siempre autorizable administrativamente. Se permiten pequeñas obras (pasarelas, muretes de contención, miradores y similares) siempre realizados con el mínimo impacto e integrados en el paisaje.
	Circulación rodada	Vías de gran capacidad (autopistas y autovías)	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Carreteras convencionales	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Estaciones y áreas de servicio	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Caminos rurales	compatible	Se permiten actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
		Instalaciones para el mantenimiento y conservación de carreteras	compatible	Se permiten actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
	Aparcamiento		prohibido	Podrán establecerse pequeñas áreas de aparcamiento para facilitar el acceso al territorio. En todo caso, no tendrán ningún tipo de edificación ni urbanización, permitiéndose obras de explanación y alineamiento del terreno.
	Uso ferroviario		compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
Infraestructuras y servicios urbanos	Abastecimiento de agua	Conducciones y otras instalaciones complementarias	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. En todo caso, serán siempre subterráneas.
		Plantas potabilizadoras y tratamiento de agua	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Depósitos de agua	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.

	Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales	Conducciones y otras instalaciones complementarias	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. En todo caso, serán siempre subterráneas.
		Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Suministro eléctrico	Líneas de tendido aérea o subterráneas	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Estaciones transformadoras	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Telecomunicaciones	Antenas de telefonía	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Antenas, receptores y repetidores de televisión, radio, satélite, etc.	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Abastecimiento y suministro de hidrocarburos	Conducciones, oleoductos, gaseoductos, etc.	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Residuos	Plantas de tratamiento y/o gestión	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Vertederos	prohibido	
		Escombreras	prohibido	
	Otros	Carteles publicitarios	prohibido	
		Instalaciones vinculadas a la defensa	prohibido	

#### Artículo. 54 Agroganadera y de Campiña

##### 1. Delimitación:

- a) Zona conformada por los suelos rurales del municipio no integrados en ninguna de las restantes zonas globales diferenciadas cuya característica fundamental es la de estar destinados a usos y actividades propios del desarrollo rural. Concretamente se destacan las siguientes:
  - Suelos utilizados como soporte de las explotaciones agroganaderas y otras actividades asimiladas.
  - Suelos utilizados como soporte de actividades de turismo natural y ecoturismo, con especial atención a los usos de hospedaje, restauración y asimilados. .
  - Suelos utilizados como soporte para actividades docentes, educativas e incluso sociales relacionadas con la explotación económica y desarrollo del medio rural.
- b) El plano correspondiente indica su delimitación concreta. A modo indicativo los planos de ordenación diferencian dos subcategorías:
  - Agroganadero y campiña.
  - Agroganadero y campiña – suelo de alto valor estratégico.
- c) Dado que las actividades agroganaderas corresponden con el uso más generalizado tanto cuantitativamente como cualitativamente, los planos de ordenación diferencian los suelos considerados como de alto valor estratégico. A los efectos de este Plan General tendrán esta consideración los suelos que cumplen lo siguiente:
  - Los suelos con mayor capacidad agrológica.
  - El suelo vinculado a las explotaciones agropecuarias que de acuerdo con el Decreto 203/2011, de 27 de septiembre, pueden ser consideradas como prioritarias.

##### 2. Régimen jurídico público o privado:

- a) Con carácter general, los terrenos afectados por legislaciones y planeamientos vigentes se estará a lo allí especificado.
- b) Los restantes terrenos y ámbitos tienen régimen público o privado en función de su titularidad del destino urbanístico.

##### 3. Régimen de edificación y uso:

- a) En los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, el régimen de edificación y uso será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos que tendrá carácter básico.
- b) Para el resto, se consolida la edificación y usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidos o instalados de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, las que sean legalizadas de acuerdo con la ordenación urbanística vigente antes de la entrada en vigor de este Plan General o sean legalizadas con posterioridad de acuerdo a las condiciones establecidas en él.
- c) Los casos no comprendidos en los supuestos anteriormente mencionados quedan expresamente declarados fuera de ordenación, salvando las precisiones particulares que se realicen en el régimen de compatibilidad de usos.
  - No obstante, en el caso de que las condiciones materializadas de edificación y uso difieran de las establecidas en este Plan General la edificación queda vinculada al régimen de disconforme sin perjuicio de las acciones que puedan plantearse para el restablecimiento de la legalidad urbanística en aquellos supuestos de construcciones e instalaciones edificados sin sujeción al régimen urbanístico y de autorización establecido en el planeamiento vigente en su momento.
- d) Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos principales y/o asimilados en su caso y sus correspondientes complementarios, como de los usos compatibles en las condiciones que se establezcan.
  - En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de rehabilitación, reforma como las de derribo y sustitución de las mismas siempre que este Plan General permita su continuidad de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para esta Zona y teniendo siempre en cuenta lo indicado en la normativa de protección del patrimonio.
  - Cualquier actuación conllevará la adaptación de las condiciones al régimen de nuevos usos y edificaciones establecido en este Plan general.
  - 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.
- e) Se autorizan también las obras de nueva edificación e instalación de nuevos usos siempre que estén expresamente permitidos y de acuerdo a las condiciones particulares estipuladas.

#### 4. Régimen de autorizaciones

- a) En el caso de que las actuaciones a realizar conlleven la eliminación de formaciones vegetales de bosque autóctono será exigible el régimen de autorizaciones establecido para el caso de la Zona de Especial Protección.

#### 5. Régimen de compatibilidad de usos:

- a) La tabla adjunta indica el régimen de compatibilidad entre usos para esta categoría de suelo.



**ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA. Régimen de compatibilidad de usos**

USOS PROPIOS DEL ÁMBITO RURAL			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Usos y actividades para la protección y preservación ambiental	Usos y actividades que pretenden el mantenimiento de las características y situación actual evitando la intervención humana.		compatible	En el caso de las masas vegetales de bosque autóctono el régimen será el mismo que el establecido para la Zona de Especial Protección.	
	Usos y actividades con participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible.		principal	En el caso de las masas vegetales de bosque autóctono el régimen será el mismo que el establecido para la Zona de Especial Protección.	
	Modificación de la cubierta vegetal	Tala de árboles	compatible	La tala de árboles estará siempre condicionada a la reforestación y reposición de las especies eliminadas.	
		Podas y limpieza	compatible		
		Reforestación	compatible		Se realizará preferentemente con especies autoctonas.
		Pastoreo	compatible		
		Tratamiento de plagas y enfermedades	compatible		
	Modificación de la orografía	Movimientos de tierra	compatible		
		Desmontes	compatible		
		Aterrazamientos	compatible		
		Rellenos	compatible		
	Instalación de cercas y vallados	De carácter cinegético	compatible		
		De fincas rústicas	compatible		
Otros		compatible			
Lucha contra el fuego	Quemas de podas, rastrojos, etc	compatible			
	Cortafuegos y otras defensas	compatible			
Usos y actividades de ocio y esparcimiento	Acampada	libre	prohibido	Se precisará la autorización previa de los Departamentos de Medio Ambiente competentes.	
		Permanente (camping)	compatible		
	Actividades científicas		compatible		
	Actividades educativas, divulgativas, culturales y similares		compatible		
	Actividades de turismo natural y ecoturismo	Comunes	compatible	En ningún caso suponga un deterioro del medio natural.	
		Extremos	compatible		
	Instalaciones de apoyo a la excursión	Áreas con mesas, bancos	compatible		
		Barbacoas	compatible		
		Juegos de niños, tirolinas y similares.	compatible		
		Refugios	compatible		
Señalética		compatible			
Usos y actividades de explotación de recursos primarios	Actividades cinegéticas	Cotos y reservas	compatible		
		Construcciones e instalaciones fijas para la caza	compatible		
	Explotaciones agropecuarias		principal		
	Actividades agropecuarias no profesionalizadas		compatible		
	Explotaciones forestales		compatible		
	Captación de agua	Del subsuelo	compatible	Solamente en los casos de captaciones autorizadas administrativamente.	
		En cursos superficiales	compatible	Solamente en los casos de captaciones autorizadas administrativamente.	
	Actividades mineras y extractivas	Graveras.	prohibido		
		Canteras a cielo	prohibido		
Minas subterráneas		prohibido			
USOS RESIDENCIALES			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Vivienda			compatible	<p>Se consolidan las actualmente existentes siempre y cuando fueron edificadas de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento y se utilizan habitualmente como vivienda principal del titular de la explotación agroganadera. En otro caso, quedan sujetas al régimen de disconformes con el planeamiento urbanístico.</p> <p>La construcción y edificación de viviendas de nueva planta, estará sujeta en todo caso al cumplimiento de las determinaciones legalmente establecidas.</p> <p>En todo caso, solo será admitido este uso en aquellas explotaciones agroganaderas que cumplan los requisitos para ser consideradas como Prioritarias.</p>	

Residencia colectiva		prohibido	
USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN		RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS
Almacén	Almacenaje común	compatible	Únicamente en el caso de destinarse para el almacenaje de productos y stocks de las instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de productos propios, siempre en las condiciones expresadas para este caso.
	Productos peligrosos	prohibido	
Talleres		prohibido	
Industrial	Instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de productos propios	compatible	Únicamente en el caso de que el titular de la instalación sea también el titular de la explotación y se elaboren y transformen los productos propios. En todo caso, se considera una actividad aneja y subsidiaria a la principal que es la explotación agropecuaria.
	Instalaciones independientes a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de los productos de estas	prohibido	
	Bodegas	compatible	Únicamente en el caso de que el titular de la instalación sea también el titular de la explotación y se elaboren y transformen los productos propios. En todo caso, se considera una actividad aneja y subsidiaria a la principal que es la explotación agropecuaria.
	Instalaciones industriales no relacionadas con la actividad agropecuaria	prohibido	
USOS TERCIARIOS		RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS
Comercial	Permanentes	prohibido	Únicamente en el caso de que el titular del comercio sea también el titular de la explotación agropecuaria y se elaboren y transformen los productos propios. En todo caso, se considera una actividad aneja y subsidiaria a la principal que es la explotación agropecuaria.
	Ambulantes	prohibido	
Oficinas	Despachos profesionales	prohibido	
	Oficinas	prohibido	
Hotelero	Establecimientos hoteleros	prohibido	
	Alojamiento en el medio rural	Agroturismo	compatible
		Hotel rural	compatible
		Casa Rural	compatible
		Camping Rural	compatible
		Apartamento rural	compatible
Restauración	Restaurantes	compatible	Se consolidan las actualmente las existentes siempre y cuando fueron edificadas de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento.

			<p>urbanística vigente en su momento.</p> <p>Nuevas actividades en la edificación existente:</p> <p>Previa autorización administrativa municipal, podrán ubicarse en esta Zona actividades de este tipo reutilizando el patrimonio edificado ya existente, en especial, los edificios anteriormente destinados a usos residenciales que fueron construidos de acuerdo a la legalidad vigente en su momento y que, de acuerdo con el régimen establecido por este Plan General se encuentran en situación de disconformes con el planeamiento urbanístico.</p> <p>En el caso de construcciones o instalaciones que fueron ejecutadas en su momento ilegalmente, previo informe positivo de la Diputación Foral y del propio Ayuntamiento y sin perjuicio de las sanciones de todo orden a las que pudiese dar lugar por motivo de la restauración de la ordenación urbanística, podrán ser legalizadas al objeto de destinarias a este uso y/o actividad.</p> <p>Se permiten las ampliaciones de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan General.</p> <p>Nuevas construcciones:</p> <p>Excepcionalmente y previa justificación de la imposibilidad de implantación en la edificación existente, podrán autorizarse la implantación de nuevas edificaciones destinadas a este uso.</p> <p>En todo caso, se prohíbe su implantación en los espacios afectados por los condicionantes superpuestos, salvo que se justifique suficientemente que su implantación contribuye de forma activa y efectiva al cumplimiento de los objetivos propios de esos condicionantes.</p>		
USOS DOTACIONALES			RÉGIMEN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Equipamiento	Docente		compatible	Su autorización está condicionado a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.	
	Cívico-Cultural		compatible	Excepcionalmente podrán autorizarse la ubicación de pequeñas construcciones para usos como el de oficina de información, centros de interpretación, acogida y similares.	
	Sanitario		compatible	Excepcionalmente podrán autorizarse la ubicación de pequeñas construcciones portátiles para usos sanitarios de primeros auxilios, Cruz Roja y similares.	
	Asistencial		compatible	Su autorización está uso condicionado a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.	
	Deportivo		prohibido	Se exceptúan las instalaciones mínimas que requieran las actividades de turismo natural y ecoturismo, excursión y otras estimadas como compatibles por este Plan General. De igual forma, se exceptúan las instalaciones vinculadas al alojamiento en ele medio rural.	
	Religioso		compatible	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.	
	Administrativo		compatible	Su autorización está condicionado a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.	
	Servicios públicos		prohibido	Su autorización está uso condicionado a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.	
	Genérico		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para la dotación concreta.	
Espacios libres	Espacios libres urbanos		prohibido		
	Espacios libres rurales		compatible	Desde el punto de vista urbanístico, podrán establecerse sistema generales.	
	Ámbitos naturales		principal		
Comunicaciones	Vías pecuarias		compatible		
	Pistas forestales		compatible		
	Itinerarios de interés		compatible		
	Circulación peatonal	libre	compatible	Siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales y no se perturben los hábitats.	
		Apertura de senderos	compatible	Será siempre autorizable administrativamente. Se permiten pequeñas obras (pasarelas, muretes de contención, miradores y similares) siempre realizados con el mínimo impacto e integrados en el paisaje.	
	Circulación ciclista	Libre	compatible	siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales y no se perturben los hábitats.	
		Apertura de recorridos	compatible	Será siempre autorizable administrativamente. Se permiten pequeñas obras (pasarelas, muretes de contención, miradores y similares) siempre realizados con el mínimo impacto e integrados en el paisaje.	
	Circulación rodada		Vías de gran capacidad (autopistas	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma

		y autovías)		objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Carreteras convencionales	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Estaciones y áreas de servicio	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Caminos rurales	compatible	Se permiten actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
		Instalaciones para el mantenimiento y conservación de carreteras	compatible	Se permiten actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.
	Aparcamiento		prohibido	Podrán establecerse pequeñas áreas de aparcamiento para facilitar el acceso al territorio. En todo caso, no tendrán ningún tipo de edificación ni urbanización, permitiéndose obras de explanación y alineamiento del terreno. Se exceptúan los ámbito afectos a los alojamientos rurales.
	Uso ferroviario		compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
Infraestructuras y servicios urbanos	Abastecimiento de agua	Conducciones y otras instalaciones complementarias	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. En todo caso, serán siempre subterráneas.
		Plantas potabilizadoras y tratamiento de agua	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Depósitos de agua	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales	Conducciones y otras instalaciones complementarias	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona. En todo caso, serán siempre subterráneas.
		Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Suministro eléctrico	Líneas de tendido aérea o subterráneas	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Estaciones transformadoras	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Telecomunicaciones	Antenas de telefonía	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Antenas, receptores y repetidores de televisión, radio, satélite, etc.	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Abastecimiento y suministro de hidrocarburos	Conducciones, oleoductos, gaseoductos, etc.	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Residuos	Plantas de tratamiento y/o gestión	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Vertederos	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
		Escombreras	compatible	Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa de utilidad pública o interés social y que se acredite de forma objetiva la necesidad del emplazamiento en esta Zona.
	Otros	Carteles publicitarios	prohibido	
		Instalaciones vinculadas a la defensa	prohibido	

**Artículo. 55 Protección de aguas superficiales****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 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.
  - Tratarse de cursos de agua y/o márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable.
  - Los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial y que corresponde con una franja de territorio de anchura de 15 metros medidos desde el eje del cauce.
- 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 sitúan 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, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 18,00 m.
- 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 5 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DOTACIONALES

### Artículo. 56 Zona Dotacional de Equipamientos Comunitarios

- 1. Delimitación:
  - a) Corresponde a los ámbitos destinados a la implantación de usos de equipamiento Comunitario general incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
  - 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. Esta consideración también es aplicable en la calificación pormenorizada.
  - 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 edificación
  - a) En el caso de equipamientos públicos, se autorizan la implantación en vuelo o subsuelo de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estime necesarias para el desarrollo y ejercicio de los usos y actividades característicos de la zona.
  - b) En el caso de equipamientos privados se estará a la volumetría establecida en la calificación pormenorizada o normativa particular.
  - c) Se autoriza en general la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas al uso de aparcamiento o para la ubicación de las correspondientes infraestructuras al servicio del equipamiento.
- 4. Régimen de uso
  - a) Usos característicos:
    - Equipamiento Comunitario en sus diversas modalidades.
  - b) Usos compatibles:
    - Espacio libre.
    - Aparcamiento.
    - Usos terciarios previa justificación de su conveniencia y en la medida en que complementen al uso característico.
  - c) Usos prohibidos:
    - Los no incluidos en las modalidades anteriores

**Artículo. 57 Zona Dotacional de Espacios Libres**

1. Delimitación:
  - a) Corresponde con la zona conformada por los espacios libres generales ordenados por el Plan. Los así definidos, se integran en la red de sistemas generales del municipio.
  - 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 edificación
  - a) Se autoriza exclusivamente la ejecución sobre rasante de edificaciones ornamentales, pérgolas, instalaciones y otras construcciones fijas o provisionales vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona.
  - b) En el subsuelo se autorizan la instalación de infraestructuras e instalaciones auxiliares.
  - c) De forma justificada, se podrá ocupar hasta un 30 por ciento de su superficie para la ampliación de dotaciones públicas colindantes con el espacio libre. La ampliación de dichas dotaciones, asimismo, no podrá superar el 30 por ciento de la superficie ocupada en planta por dichas dotaciones. En todo caso se verificará el cumplimiento de los estándares vigentes en el momento en materia de espacios libres.
4. Régimen de uso
  - a) Usos característicos:
    - Espacios libres incluyendo aquellos complementarios de los mismos.
  - b) Usos compatibles:
    - Usos comerciales, recreativos y de restauración con una superficie no mayor de 50 m<sup>2</sup>s y con una sola planta.
    - Equipamientos en las modalidades compatibles con el uso de espacio libre.
  - c) Usos prohibidos:
    - Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Artículo. 58 Sistema General Ferroviario**

1. Definición:
  - a) Son las zonas ocupadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).
  - b) Se entiende también afectadas por el uso ferroviario, las zonas de dominio público, servidumbre y afección de acuerdo con la legislación vigente.
  - c) Los planos de ordenación indican su delimitación.
2. Régimen jurídico público o privado
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
3. Régimen general de edificación y uso
  - a) A los efectos de la autorización de edificaciones y usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia. De forma complementaria se establece lo siguiente:
    - Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.
    - Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.
    - El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:
      - Uso principal: usos ferroviarios.
      - Usos compatibles o admisibles:
        - Usos auxiliares de los ferroviarios.
        - Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles

- con los anteriores, incluido el uso de aparcamiento.
  - Usos terciarios compatibles con el principal.
  - Usos de equipamiento compatible con el principal.
  - Aparcamiento sobre y bajo rasante.
  - Otros usos compatibles con el principal.
  - Usos prohibidos:
    - Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.
- b) En el caso de los ámbitos afectados por la zona de dominio público, protección y límite de la edificación se aplicará el régimen de edificación y uso establecido en la legislación vigente (Título II, Capítulo III, Limitaciones a la Propiedad, Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario), que se precisa a continuación:
- Zona de dominio público:
    - Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
    - La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
    - En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
    - En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.
  - Zona de protección:
    - La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
  - Normas especiales:
    - Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el



ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
  - Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
  - En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
  - Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.
  - En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.
- Límite de edificación:
    - A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria 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 edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.
    - La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
    - En el caso de las zonas urbanas, la línea límite de la edificación se grafía con carácter general a 20 metros, si bien en cada situación y por parte del titular de la parcela correspondiente, se podrá solicitar a ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), la reducción de la línea límite de edificación en zonas urbanas. Solamente se podrán considerar y representar dichas reducciones una vez que estén autorizadas.
    - Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
    - Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas

ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

- Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

## **Artículo. 59 Sistema General de Comunicaciones viarias**

1. Delimitación:
  - a) Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos que conforman la red de sistema general de la ciudad.
  - b) Pueden comprender no solo las carreteras y viales de tráfico rodado, sino también aquellos otros dispuestos para el tránsito peatonal, bicicletas y otros.
  - c) El plano correspondiente los señala.
2. Régimen jurídico público o privado
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
3. Régimen de edificación
  - a) Con la salvedad de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propias de las carreteras y viales, redes peatonales, bidegorris, las áreas de servicio y esparcimiento, estaciones de servicio de combustible y similares, así como los edificios equipamentales en las modalidades compatibles con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia viaria, no se autoriza la edificación.
  - b) En todo caso, las edificaciones que se realicen anejas garantizarán siempre la ejecución de viales de cómo mínimo 10 metros de sección.
  - c) En el subsuelo se autorizan la instalación de infraestructuras e instalaciones auxiliares.
4. Régimen de uso
  - a) Usos característicos:
    - Usos de circulación de peatonal, ciclista y motorizada.
  - b) Usos compatibles:
    - Espacios libres.
    - Aparcamiento.
    - Infraestructuras de servicio bajo rasante.
    - Equipamientos compatibles
    - Estaciones de servicio de combustible.
  - c) Usos prohibidos:
    - Los no incluidos en las modalidades anteriores.
5. Régimen de autorización:
  - a) A los efectos de la autorización o no de los citados usos, se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales e instrumentos de planeamiento territorial vigentes.
6. Actuaciones:
  - a) Al objeto de fomento la movilidad ciclista y peatonal el Ayuntamiento podrá elaborar un Plan Especial de ordenación de redes y caminos para el Municipio.

## **Artículo. 60 Sistema General de Comunicaciones de carácter urbano**

1. Delimitación:
  - a) Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos dentro a nivel urbano.
  - b) Pueden comprender no solo las carreteras y viales de tráfico rodado, sino también aquellos otros dispuestos para el tránsito peatonal, bicicletas y otros.

- c) Son parte también del sistema general de comunicaciones los caminos y vías rurales existentes en el municipio.
- d) El plano correspondiente los señala con la excepción de los caminos.
- 2. Régimen jurídico público o privado
  - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
- 3. Régimen de edificación y uso general
  - a) Con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propias de las calles y redes peatonales.
  - b) Además, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de la misma, se autoriza la construcción de garajes públicos en el subsuelo de esta zona. En todo caso, su construcción requerirá la previa elaboración y tramitación del correspondiente planeamiento pormenorizado.
  - c) En cuanto a los usos se establece lo siguiente:
    - Usos principales: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.
    - Usos compatibles o admisibles:
      - Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro y similares.
      - Espacios libres.
      - Aparcamiento sobre y bajo rasante.
      - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
      - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
      - Estaciones de servicio de combustible en las condiciones legalmente establecidas.
      - Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona.
    - Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.
      - 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.
- 4. Régimen de edificación y uso particular para las carreteras y caminos rurales:
  - a) El Ayuntamiento podrán 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.
  - b) 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 mencionados en el anterior apartado
  - c) 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.
  - d) En todo caso, las edificaciones que se realicen anejas a las carreteras y caminos rurales, en especial aquellas que sirven de unión entre los diferentes asentamientos del municipio, garantizarán siempre la ejecución de un vial de cómo mínimo 6 metros de SECCIÓN.

#### **Artículo. 61 Sistema General de Infraestructuras y Servicios**

- 1. Delimitación:
  - a) Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras y servicios urbanos de carácter general.
  - b) La calificación global se indicará en la medida en que el tamaño de las instalaciones justifiquen su consideración como zona global.

**2. Régimen jurídico público o privado**

- 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 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**

- a) Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.

**4. Régimen de uso**

a) Usos característicos:

- Infraestructuras y servicios.

b) Usos compatibles:

- Espacio libre.
- Aparcamiento.
- Cualquier otro compatible con los objetivos y naturaleza de la zona.

c) Usos prohibidos:

- Los no incluidos en las modalidades anteriores y aquellos otros que en el suelo no urbanizable puedan derivarse de la aplicación del régimen establecido.

## CAPITULO IV OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### SECCION 1 DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL

#### Artículo. 62 Criterios Generales

1. Las actuaciones programadas o no de este Plan General se sujetarán con carácter general a los siguientes criterios de intervención sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones legales y planeamientos supramunicipales aprobados y vigentes en cada momento:
  - 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 intervenciones, en especial las de naturaleza edificatoria 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.
2. Evaluación de Impacto ambiental de Planes y, Proyectos
  - a) 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.

#### Artículo. 63 Criterios particulares

1. Con respecto al vertido de residuos:
  - a) 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.
2. Con respecto al vertido y tratamiento de aguas residuales:

- a) Se prohíbe en todo caso el vertido libre de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales.
  - b) 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.
  - c) En los 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.
3. Con respecto a los ríos, cauces fluviales y riberas inmediatas:
- a) 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.
  - b) Las riberas de los cauces fluviales incluidas en el suelo urbano y urbanizable se propondrá su incorporación sistemática a los sistemas generales y locales de espacios libres públicos del municipio.
    - 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.
    - No obstante a lo dicho, se tendrá la obligación de conservar 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.
4. Con respecto a los suelos contaminados:
- a) En la medida en que la viabilidad económica de la actuación lo permita, se realizarán siempre las actuaciones de limpieza y/o retirada de la cubierta de suelo potencialmente contaminado en especial cuando estos suelos vayan a ser destinados a usos privados o pasen a formar parte de la red de sistema generales o locales del Municipio.
5. Con respecto a las masas vegetales y árboles existentes:
- a) Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés (arbolado de vegetación autóctona, masas forestales que superen una superficie de 200 m<sup>2</sup>, etc.) 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.
  - b) El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.
6. Con respecto a la recuperación de los horizontes superficiales de los suelos de elevada calidad.
- a) Los horizontes orgánicos de los suelos que sean ocupados por la urbanización deberán ser retirados de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización.
  - b) En cuanto al procedimiento, reutilización, etc., se desarrolla la materia en el documento de ordenanzas de urbanización.
7. Con respecto a la preservación del suelo natural de la actividad urbanizadora:
- a) Las actuaciones propuestas, en especial las que se lleven a cabo en el suelo no urbanizable utilizarán el menor suelo posible, adoptando como criterio preferente la reutilización de las construcciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas a las características del uso o actividad a desarrollar.
    - El Ayuntamiento podrá denegar el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuando se considere que no se aplica o respeta suficientemente lo establecido en el punto anterior.
    - De igual forma, el Ayuntamiento podrá condicionar el otorgamiento de licencias de edificación de nueva planta a la previa ocupación, puesta en uso y/o

utilización de las edificaciones ya existentes y consolidadas por este Plan General, en especial, cuando sean aptas para los usos y actividades que se pretende.

- Con la misma intención de los puntos anteriores, se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes y/o a construir vinculadas a una misma actividad.
  - Con ese fin, siempre que sean compatibles entre sí, los usos y actividades autorizados que requieran de edificaciones o instalaciones se implantarán en una misma edificación. La construcción y/o habilitación de edificaciones o instalaciones exentas deberá justificarse en, entre otras, razones asociadas al cumplimiento bien de las disposiciones legales vigentes en la materia (de carácter sanitario, etc.), bien de las propias previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico (reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, etc.).

## SECCION 2 CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN DE ÁMBITOS

### Artículo. 64 Ajustes en la delimitación de ámbitos

1. En base a razones objetivas de interés general que deberán ser evaluadas y convenientemente justificadas, 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.
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 por ciento 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. 65 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.

### SECCION 3 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA

#### Artículo. 66 Regulación de la edificabilidad física

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.
  - a) La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa a través de un índice o de un valor absoluto, bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.
    - La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y también bajo rasante.
    - En los supuestos en los que se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas – ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General y sus ordenanzas correspondientes.

#### Artículo. 67 Establecimiento de la edificabilidad física

1. En el caso del suelo urbano consolidado:
  - a) Con carácter general se establece por este Plan General de forma directa o indirecta a través de la calificación pormenorizada o en su caso los planos de ordenación, sin perjuicio de lo establecido en el documento de *ámbitos de ordenación particular*.
2. En el caso del suelo urbano no consolidado:
  - a) Se establece de forma directa por este Plan General para cada actuación.
3. En el caso del suelo urbanizable:
  - a) Con carácter general no se establece por este Plan General, debiendo definirse en el planeamiento de desarrollo.

#### Artículo. 68 Criterios de cómputo de la edificabilidad física

1. Computarán con carácter general como edificabilidad física de una edificación los espacios siguientes:
  - a) Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto "sobre" como "bajo rasante", con más de 1,80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura. En particular:
    - Los bajo cubierta se regularán por esta regla.
    - Los anejos 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 por ciento en el caso de cerrar como máximo dos lados.
      - Computarán al 100 por ciento en el caso de cerrar más de dos lados.
  - b) Los elementos macizos de la edificación.
  - c) Las plantas ático, computará el 100 por ciento de la superficie.
  - d) Los patios y conductos de instalaciones mayores de 1.50 m de diámetro.
  - e) Los huecos de ascensores.
  - f) La superficie ocupada por las escaleras incluyendo sus planos inclinados o curvos que las configuren.
  - g) Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.), computarán en el 50 por ciento de su superficie.



- En el caso de que estén sometidos a servidumbres de paso y uso público no computarán.
- 2. Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:
  - Los patios y conductos de instalaciones menores de 1.50 m de diámetro.
  - Los porches de uso público, sean de titularidad pública o privada (sujetos en este caso a servidumbre de uso público).
  - Los altillos autorizados.

#### **SECCION 4 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA**

##### **Artículo. 69 Regulación de la edificabilidad urbanística**

1. De igual forma, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.
  - a) La edificabilidad urbanística se define en todos los casos de forma directa y expresa a través de un índice o de un valor absoluto.

##### **Artículo. 70 Establecimiento de la edificabilidad urbanística**

1. Con carácter general:
  - a) En el caso del suelo urbano y urbanizable:
    - Sin perjuicio de lo que se establezca en las diferentes calificaciones y en la normativa particular, la edificabilidad urbanística bajo rasante autorizada en las parcelas que cuenten con edificabilidad urbanística sobre rasante será como máximo el 60 por ciento de esta última.
      - En el caso de imposibilidad técnica para su materialización, la edificabilidad urbanística bajo rasante autorizada será la que resulte sin rebasar en ningún caso la establecida con carácter general.
    - Dicho porcentaje podrá variar en un 10 por ciento en los casos en los que razones geotécnicas, técnicas y/o constructivas justifiquen su reducción o incremento.
    - A los efectos del cálculo de ese porcentaje, será considerada como tal edificabilidad sobre rasante la asociada a las plantas de semisótano que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento destine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo.
      - Así, la edificabilidad de las plantas de semisótano destinadas a usos de aparcamiento, trastero u otros auxiliares de naturaleza similar será considerada a todos los efectos como edificabilidad bajo rasante.
    - Tratándose de edificaciones catalogadas, los parámetros anteriores se entenderán reajustados en la medida en que su mantenimiento y preservación en las debidas condiciones lo justifique.
2. Con carácter particular:
  - a) En el caso del suelo urbano no consolidado:
    - Se establece de forma directa por este Plan General para cada actuación.
  - b) En el caso del suelo urbanizable:
    - Se establece de forma directa por este Plan General para cada sector o ámbito delimitado.
  - c) En el caso del suelo no urbanizable:
    - Se establece de forma directa por este Plan General en función del tipo de actuación.

**Artículo. 71 Criterios de cómputo de la edificabilidad urbanística**

1. Se aplicarán con carácter general los mismos criterios establecidos para la edificabilidad física.

**SECCION 5 DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

**Artículo. 72 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 de Patrimonio Cultural y Normativa de Protección 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.

## **TITULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

## CAPITULO I CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

### SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo. 73 Modalidades y variantes tipológicas

1. Se establecen las siguientes modalidades en función del uso y las variantes tipológicas señaladas:
2. Uso y tipologías residenciales:
  - Vivienda en edificación de manzana abierta (tipo 3)
  - Vivienda en edificación de bloque lineal (tipo 2)
  - Vivienda en edificación de bloque compacto (tipo 1)
  - Vivienda en edificación unifamiliar tipo aislada o pareada
  - Vivienda en edificación unifamiliar tipo adosada
- b) Usos y tipologías de actividades económicas
  - Industrial común
  - Industrial especial
  - Terciario
- c) Usos dotacionales
  - Sistema local de equipamiento
  - Sistema local de espacios libres
  - Sistema local de comunicaciones
  - Sistema local de infraestructuras y servicios urbanos

#### Artículo. 74 Ámbitos de la calificación pormenorizada

1. Con carácter general, el ámbito de la calificación pormenorizada es la parcela.
2. No obstante, a los efectos de la aplicación de la normativa de este Plan General o la que se establezca en su desarrollo, son también ámbitos de la calificación pormenorizada:
  - a) Las actuaciones delimitadas en suelo urbano no consolidado.
  - b) Las actuaciones que se delimiten en suelo urbanizable.
3. Los planos correspondientes indican la propuesta de calificación pormenorizada para el suelo urbano.
  - a) En cuanto a los diferentes parámetros prevalecerá lo establecido en la normativa particular frente a lo indicado en el capítulo sobre condiciones de edificación y uso de la calificación pormenorizada.
4. En el caso del suelo urbanizable la ordenación pormenorizada queda remitida al planeamiento de desarrollo sin perjuicio de las determinaciones que este Plan establezca con carácter estructurante.

#### Artículo. 75 Régimen de aplicación de la calificación pormenorizada

1. En suelo urbano consolidado:
  - a) Salvo las excepciones establecidas expresamente en la normativa particular, declaraciones de fuera de ordenación u otros casos señalados, se consolidan las edificaciones actuales vinculadas a esta calificación, así como las condiciones de parcela, edificación y uso existentes siempre y cuando fueron construidas de conformidad con el planeamiento vigente anterior o legalizadas adecuadamente.
  - b) Sera de aplicación el régimen de la calificación pormenorizada establecido en este Plan General a las situaciones siguientes:

- En las parcelas y solares vacantes.
  - En el caso de ampliación de la edificación actual o construcción de nuevos cuerpos o piezas.
  - En caso de sustitución de la edificación.
  - En caso de rehabilitación integral de la edificación.
    - En el caso de edificios protegidos prevalecerán las determinaciones de protección sobre las condiciones de la calificación pormenorizada.
2. En suelo urbano no consolidado:
- a) El régimen de la calificación pormenorizada establecido en este Plan General se aplicará con carácter general.
3. En suelo urbanizable:
- a) Salvando las determinaciones puntuales que puedan hacerse en la normativa concreta de cada calificación con respecto a esta clase de suelo, la ordenación pormenorizada será potestativo del planeamiento de desarrollo que en todo caso tomará la calificación pormenorizada de este Plan General como referencia.
4. Con respecto al planeamiento de desarrollo, e instrumentos de gestión y ejecución promovidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General:
- a) Se mantendrán la ordenación y condiciones de carácter pormenorizado establecidas en los documentos aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de este Plan General.
- b) En el caso de que se encuentren aprobados inicialmente se precisará informe del Ayuntamiento sobre la conveniencia y necesidad de su adaptación.
5. Con carácter excepcional, se podrá exceptuar la aplicación de alguno de los parámetros establecidos en la normativa y ordenanza de edificación cuando de forma objetiva y previa justificación se demuestre la imposibilidad material de su aplicación.

## CAPITULO II RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

### SECCION 1 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

#### Artículo. 76 Vivienda en edificación de Manzana Abierta

##### 1. Definición

- a) Parcela ocupada u ocupable por edificaciones en su mayoría adosadas lateralmente y perpendicularmente ocupando generalmente todo el frente de la fachada con alineación a vial delimitándose por lo general un patio de manzana abierto en forma de "L", con dos de sus caras libres parcialmente.
- b) La tipología puede acoger viviendas unifamiliares o colectivas agrupadas estas últimas vertical y horizontalmente sobre uno o varios núcleos comunes de accesos verticales. Disponen de espacios libres en la parcela libre así como de patios.

##### 2. Régimen jurídico

- a) Los terrenos afectos a esta calificación tanto en vuelo como en el subsuelo, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por la alineación oficial que tienen la condición propia del dominio y uso público.
- b) No se limitará el acceso libre peatonal al interior de la parcela (patio abierto de manzana).

##### 3. Condiciones de edificación y uso:

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
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 500 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo a viario público (m)	20 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
Alineaciones/rasantes	
Tipo de ordenación	ordenación a vial
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
Alineaciones constructivas máximas	En planta baja y en plantas superiores se establece una longitud máxima de la edificación de 50 metros por fachada, sin perjuicio de lo que se indique con carácter particular en los planos de ordenación.
Alineaciones constructivas obligatorias	La coincidente con la alineación oficial, en el caso de las fachadas exteriores de la edificación.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	No se establecen.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	En planta baja se permite la ocupación completa de la parcela. En plantas superiores vendrá definido por el fondo máximo edificable.
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: Sobre rasante: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación de la parcela (alineación es constructivas y fondo en su caso) y altura de la edificación. Bajo rasante: la edificabilidad equivalente a la planta baja.

	Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35 por ciento. Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10 por ciento de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	En planta baja y en plantas superiores 12 metros.
Espacio libre de parcela	Se permiten edificaciones complementarias que no excederán la edificabilidad de 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s de parcela libre. La altura de estos anejos no superará los 2 metros. En todo caso, esta volumetría se entiende incluida en la edificabilidad general permitida. En todo caso se mantendrán en estos espacios de parcela las condiciones de seguridad, higiene y ornato mínimos exigidos por la legislación vigente.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	Viviendas unifamiliares o colectivas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.
Tamaño de la vivienda	El tamaño mínimo de la vivienda para esta calificación se establece en 55 m <sup>2</sup> útiles. Esta determinación afecta a todas las clases de suelo. Con respecto a la edificación existente se consolidan el tamaño de las viviendas actuales con la excepción de aquellas que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida por este Plan General que se vinculan al régimen de disconformes. Así, en caso de sustitución o rehabilitación integral de estas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para el cumplimiento del parámetro mencionado. No obstante, en el caso de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el inventario de patrimonio arquitectónico catalogado, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.
Número de viviendas	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas actualmente existente siempre y cuando su tamaño sea inferior al mínimo establecido en este Plan General. En el caso de viviendas actuales que cuenten con una superficie útil superior a 150 m <sup>2</sup> útiles se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones: Las nuevas viviendas en ningún caso serán inferiores al mínimo establecido para esta calificación. 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 de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. <u>En suelo urbano no consolidado:</u> El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.
Longitud máxima de la edificación	En las fachadas con frente a espacio público 30 metros.
Altura máxima de la edificación	10,00 m. para el caso de planta baja y dos alturas. 13,00 m. para el caso de planta baja y tres alturas.
Plantas permitidas	Con carácter general S+B+2 sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación. La disposición de áticos computará siempre como una planta. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta. En todo caso, no será admisible el uso residencial 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 el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
Cerramiento de solares sin edificación	En el caso de cerramientos provisionales de solares o parcelas no edificadas se admite la fábrica de ladrillo en las siguientes condiciones: La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o

	<p>similares a los de los edificios inmediatos.</p> <p>Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 90 centímetros. La carpintería será metálica y presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.</p> <p>El muro tendrá como máximo 2,20 metros de altura.</p>
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>	
Condiciones para todos los edificios	<p>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 los de su entorno.</p> <p>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.</p> <p>Las condiciones estéticas establecidas en esta normativa se aplicarán tanto a las fachadas vinculadas a la alineación oficial como a las fachadas del pario de manzana abierto.</p> <p>Los edificios destinados a equipamientos cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los trámites de un Estudio de Detalle.</p>
<b>Cubiertas</b>	
Estructura	Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.
Materiales y acabados	Las cubiertas serán 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 pequeñas luminarias para los trasteros y lucernarios de escaleras, enrasados con el plano de cubierta.
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.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <p>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.</p> <p>Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</p>
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 en ningún caso los 20 centímetros.</p>
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	<p>La composición de la fachada principal está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos.</p> <p>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:</p> <p>Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.</p> <p>La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.</p>
Estructura	<p>Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.</p> <p>Como criterio general, se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.</p>
Vuelos	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.</p> <p>Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 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 por ciento de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos y en ningún caso superarán los 6 metros de longitud.</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.</p> <p>Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 40 centímetros.</p> <p>Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 60 centímetros de la línea de medianera en su caso.</p> <p>Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo.</p> <p>Los tipos de huecos superiores variarán en función de su ubicación en la planta baja o en altura y de su tratamiento final por lo que se distinguen los siguientes supuestos:</p> <p>Huecos balconeros</p> <p>Ventanas</p> <p>Ventanillos de áticos</p> <p>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:</p> <p>Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 1,50 metros.</p> <p>Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros</p> <p>Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.</p> <p>Acabados:</p> <p>No se establecen limitaciones a las carpinterías en cuanto a materiales. Los acabados serán preferentemente pintadas.</p> <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se admiten soluciones variadas. 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 realizara desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <p>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural.</p> <p>Se prohíbe 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	<p>Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público en su caso y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de éstos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.</p> <p>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.</p>
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 el uso no residencial en las plantas bajas. Los huecos de ventanas de la planta baja habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente y se integrarán de forma armónica con el resto de la fachada, con las siguientes limitaciones:</p> <p>Portal acceso vivienda: de 1,00 a 1,80 metros de anchura.</p> <p>Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros.</p> <p>Decoración y elementos:</p> <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.</p> <p>Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.</p>
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Patios	<p>En cuanto a sus dimensiones y otros se estará a lo establecido en el código técnico de la edificación y normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.</p> <p>Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta</p>

Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. 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 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, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

## 4. Régimen de compatibilidad entre usos:

USOS		RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>Usos residenciales</b>			
Vivienda		Característico o principal	En la calificación asignada se permite la vivienda en planta baja sea vinculada a las plantas superiores o independiente. Deberá siempre accederse por los elementos comunes del edificio.
		Prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta.
		Prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Residencial colectiva		asimilado	En parcela independiente
		compatible	Podrá autorizarse en la misma parcela en coexistencia con la vivienda cuando se garantice la independencia funcional de estas 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 secundario</b>			
Almacén		compatible	Siempre en planta baja vinculados al uso de la vivienda. Se permite en planta baja el almacenaje de apeos y maquinaria agrícola siempre y cuando exista en la parcela una única vivienda ocupada por el titular de la explotación. En ningún caso se admite en parcela independiente.
Talleres		compatible	Siempre en planta baja. En ningún caso se admite en parcela independiente.
Industrial		prohibido	
<b>Usos terciarios</b>			
Comercial		asimilado	En parcela independiente.
		competible	En planta baja. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
Oficina		asimilado	En parcela independiente.
		competible	En planta baja y plantas superiores. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
Hotelero		asimilado	En parcela independiente.
Restauración		compatible	En planta baja. Se permite también en sótano y/o planta primera, vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
<b>Usos dotacionales</b>			
Aparcamiento		complementario	Al menos una plaza de aparcamiento por vivienda se dispondrá en el sótano o planta baja de la edificación. El resto de plazas se podrán disponer en el espacio libre de parcela.
Equipamiento	Docente	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. En todo caso, las actividades dedicadas a formación infantil deberán disponer de superficies al aire libre amplias y soleadas de uso privativo.
	Cívico-cultural	asimilado	En parcela independiente.

		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
	Sanitario	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
	Deportivo	asimilado	En parcela independiente.
		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 uso en la planta baja.
	Religioso	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja se situarán siempre las zonas de culto. 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	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja En plantas superiores Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
	Genérico	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En parcela independiente.	

**Artículo. 77 Vivienda en edificación de bloque lineal****1. Definición**

- a) Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología por un lado abierta y exentas y por otro dispuesta 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.

**2. Régimen jurídico**

- a) Los terrenos afectos a esta calificación tanto en vuelo como en el subsuelo, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por la alineación oficial que tienen la condición propia del dominio y uso público.

**3. Condiciones de edificación y uso:**

<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
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 300 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo a viario público (m)	5 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Las actuales En caso de nueva edificación se establecen en los planos de ordenación. En su defecto deberá redactarse un estudio de detalle que las establezca. Con carácter general el máximo es 45 m.
Alineaciones constructivas obligatorias	Las establecidas en los planos de ordenación
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	No se establecen.
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Superficie ocupable	En el caso de la edificación consolidada la actual. En el caso de nueva edificación 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular.
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: Sobre rasante: la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela y altura de la edificación, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular. Bajo rasante: la edificabilidad resultante de dos planta sobre rasante, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35 por ciento. Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10 por ciento de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	En planta baja y plantas superiores 12 metros
Espacio libre de parcela	Quedará diáfano debiendo estar urbanizado permitiéndose únicamente bocas de salida de garajes, respiradores, jardinerías, aparcamiento y otros elementos de la urbanización.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	Viviendas colectivas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.
Tamaño de la vivienda	El tamaño mínimo de la vivienda para esta calificación se establece en

	<p>55 m<sup>2</sup> útiles. Esta determinación afecta a todas las clases de suelo.</p> <p>Con respecto a la edificación existente se consolidan el tamaño de las viviendas actuales con la excepción de aquellas que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida por este Plan General que se vinculan al régimen de disconformes. Así, en caso de sustitución o rehabilitación integral de estas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para el cumplimiento del parámetro mencionado.</p> <p>No obstante, en el caso de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el inventario de patrimonio arquitectónico catalogado, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.</p>
Número de viviendas	<p><u>En suelo urbano consolidado:</u></p> <p>Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas actualmente existente siempre y cuando su tamaño sea inferior al mínimo establecido en este Plan General.</p> <p>En el caso de viviendas actuales que cuenten con una superficie útil superior a 150 m<sup>2</sup> útiles se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones:</p> <p>Las nuevas viviendas en ningún caso serán inferiores al mínimo establecido para esta calificación.</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 de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes.</p> <p><u>En suelo urbano no consolidado:</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	En las fachadas con frente a espacio público 30 metros.
Altura máxima de la edificación	10 m en el caso de PB+2 y 13 m en el caso de PB+3.
Plantas permitidas	<p>Con carácter general S+PB+2 sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación.</p> <p>La disposición de áticos computará siempre como una planta.</p> <p>Se permiten semisótanos.</p> <p>Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajocubierta.</p>
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>Condiciones de uso</b>	
Accesos	<p>Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada.</p> <p>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.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>
Cerramiento de solares y parcelas	<p>En el caso de cerramientos provisionales de solares o parcelas se admite la fábrica de ladrillo en las siguientes condiciones:</p> <p>La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.</p> <p>Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 100 centímetros. La carpintería será metálica y presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.</p> <p>El muro tendrá como máximo 2,00 metros de altura.</p> <p>Las condiciones serán iguales para los casos de muros que cierran el espacio libre no edificable de una parcela.</p>
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>Condiciones para todos los edificios</b>	
Condiciones para todos los edificios	<p>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 los de su entorno.</p> <p>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.</p> <p>Los edificios destinados a equipamientos cuyo proyecto alcance</p>

	calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los tramites de un Estudio de Detalle.
<b>Cubiertas</b>	
Estructura	Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.
Materiales y acabados	Las cubiertas serán 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 pequeñas luminarias para los trasteros.
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. Se permite la instalación de antenas para la recepción domestica de televisión con las siguientes condiciones: 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 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 en ningún caso los 20 centímetros.
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	La composición de la fachada principal está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos. 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.
Estructura	Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes. Como criterio general, se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.
Vuelos	Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm. Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente. 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. Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50 por ciento de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos y en ningún caso superarán los 6 metros de longitud. La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45 grados. 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. El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.
Tratamiento de huecos	La proporción de los huecos será vertical. Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 40 centímetros. Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 60 centímetros de la línea de medianera en su caso. Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo. Los tipos de huecos superiores variarán en función de su ubicación en la planta baja o en altura y de su tratamiento final por lo que se distinguen los siguientes supuestos: Huecos balconeros Ventanas Ventanillos de áticos

	<p>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:</p> <p>Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 1,50 metros.</p> <p>Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros</p> <p>Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.</p> <p>Acabados:</p> <p>No se establecen limitaciones a las carpinterías en cuanto a materiales. Los acabados serán preferentemente pintados.</p> <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se admiten soluciones variadas. 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 realizara desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <p>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural.</p> <p>Se prohíbe 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	<p>Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público en su caso y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de éstos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.</p> <p>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.</p>
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 el uso no residencial en las plantas bajas. Los huecos de ventanas de la planta baja habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente y se integrarán de forma armónica con el resto de la fachada, con las siguientes limitaciones:</p> <p>Portal acceso vivienda: de 1,00 a 1,80 metros de anchura.</p> <p>Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros.</p> <p>Decoración y elementos:</p> <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.</p> <p>Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.</p>
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Patios	<p>En cuanto a sus dimensiones y otros se estará a lo establecido en el código técnico de la edificación y normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.</p> <p>Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta</p>
Canalones y bajantes	<p>Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.</p> <p>El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.</p>
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 que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, 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>

## 1. Régimen de compatibilidad entre usos:

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>Usos residenciales</b>		
Vivienda	Característico o principal	En la calificación asignada se permite la vivienda en planta baja sea vinculada a las plantas superiores o independiente.

			Deberá siempre accederse por los elementos comunes del edificio.
		Prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta.
		prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Residencial colectiva		asimilado	En parcela independiente
		compatible	Podrá autorizarse en la misma parcela en coexistencia con la vivienda cuando se garantice la independencia funcional de estas 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 secundario</b>			
Almacén		compatible	Siempre en planta baja vinculados al uso de la vivienda. En ningún caso se admite en parcela independiente.
Talleres		compatible	Siempre en planta baja.
Industrial		prohibido	
<b>Usos terciarios</b>			
Comercial		asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Oficina		asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores. Se permite también en sótano y/o planta primera, vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
Hotelero		asimilado	En parcela independiente.
Restauración		compatible	En planta baja. Se permite también en sótano y/o planta primera, vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
<b>Usos dotacionales</b>			
Aparcamiento		complementario	Al menos una plaza de aparcamiento por vivienda se dispondrá en el sótano o planta baja de la edificación. El resto de plazas se podrán disponer en el espacio libre de parcela.
Equipamiento	Docente	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. En todo caso, las actividades dedicadas a formación infantil deberán disponer de superficies al aire libre amplias y soleadas de uso privativo.
	Cívico-cultural	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Sanitario	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Deportivo	asimilado	En parcela independiente.
		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	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja se situarán siempre las zonas de culto. 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	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja En plantas superiores Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja



	Genérico	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	En parcela independiente.

**Artículo. 78 Vivienda en edificación en bloque compacto****1. Definición**

- a) Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología por un lado abierta y exentas y por otro dispuesta en edificios adosadas 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 edificadas, así como de patios interiores.

**2. Régimen jurídico**

- a) Los terrenos afectos a esta calificación tanto en vuelo como en el subsuelo, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por la alineación oficial que tienen la condición propia del dominio y uso público.

**3. Condiciones de edificación y uso:**

<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
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 300 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo a viario público (m)	10 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Las actuales En caso de nueva edificación se establecen en los planos de ordenación. En su defecto deberá redactarse un estudio de detalle que las establezca. Con carácter general en alineaciones a medianeras la alineación máxima constructiva será superior a 3 metros.
Alineaciones constructivas obligatorias	Las establecidas en los planos de ordenación
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	No se establecen.
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Superficie ocupable	En el caso de la edificación consolidada la actual. En el caso de nueva edificación 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular.
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: Sobre rasante: la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela y altura de la edificación. Bajo rasante: la edificabilidad resultante de dos planta sobre rasante. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35 por ciento. Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10 por ciento de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	Con carácter general el edificio ha de respetar una relación máxima 1:2 entre fachadas y la semisuma del alzado principal y lateral no ha de sobrepasar el valor de 21 metros.
Espacio libre de parcela	Quedará diáfano debiendo estar urbanizado permitiéndose únicamente bocas de salida de garajes, respiradores, jardineras, aparcamiento y otros elementos de la urbanización.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	Viviendas colectivas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un

	núcleo común de accesos verticales.
Tamaño de la vivienda	El tamaño mínimo de la vivienda para esta calificación se establece en 55 m <sup>2</sup> útiles. Esta determinación afecta a todas las clases de suelo. Con respecto a la edificación existente se consolidan el tamaño de las viviendas actuales con la excepción de aquellas que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida por este Plan General que se vinculan al régimen de disconformes. Así, en caso de sustitución o rehabilitación integral de estas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para el cumplimiento del parámetro mencionado. No obstante, en el caso de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el inventario de patrimonio arquitectónico catalogado, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.
Número de viviendas	<u>En suelo urbano consolidado:</u> Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas actualmente existente siempre y cuando su tamaño sea inferior al mínimo establecido en este Plan General. En el caso de viviendas actuales que cuenten con una superficie útil superior a 150 m <sup>2</sup> útiles se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones: Las nuevas viviendas en ningún caso serán inferiores al mínimo establecido para esta calificación. 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 de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. <u>En suelo urbano no consolidado:</u> El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.
Longitud máxima de la edificación	En las fachadas con frente a espacio público 30 metros.
Altura máxima de la edificación	8 m en el caso de PB+1+BC 11 m en el caso de PB+2+BC 14 m en el caso de PB+3+BC.
Plantas permitidas	Con carácter general S+PB+2+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación. La disposición de áticos computará siempre como una planta. Se permiten semisótanos. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajocubierta. Se permite el uso residencial bajocubierta.
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, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
Cerramiento de solares y parcelas	En el caso de cerramientos provisionales de solares o parcelas se admite la fábrica de ladrillo en las siguientes condiciones: La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos. Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 100 centímetros. La carpintería será metálica y presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación. El muro tendrá como máximo 2,00 metros de altura. Las condiciones serán iguales para los casos de muros que cierran el espacio libre no edificable de una parcela.
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>Condiciones para todos los edificios</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 los de su entorno.

	<p>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.</p> <p>Los edificios destinados a equipamientos cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los trámites de un Estudio de Detalle.</p>
<b>Cubiertas</b>	
Estructura	Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.
Materiales y acabados	Las cubiertas serán 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 pequeñas luminarias para los trasteros.
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.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <p>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.</p> <p>Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario</p>
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 en ningún caso los 20 centímetros.</p>
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	<p>La composición de la fachada principal está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos.</p> <p>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:</p> <p>Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.</p> <p>La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.</p>
Estructura	<p>Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.</p> <p>Como criterio general, se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.</p>
Vuelos	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.</p> <p>Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 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 por ciento de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos y en ningún caso superarán los 6 metros de longitud.</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.</p> <p>Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 40 centímetros.</p> <p>Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 60 centímetros de la línea de medianera en su caso.</p> <p>Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo.</p> <p>Los tipos de huecos superiores variarán en función de su ubicación en la</p>

	<p>planta baja o en altura y de su tratamiento final por lo que se distinguen los siguientes supuestos:</p> <p>Huecos balconeros</p> <p>Ventanas</p> <p>Ventanillos de áticos</p> <p>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:</p> <p>Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 1,50 metros.</p> <p>Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros</p> <p>Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.</p> <p>Acabados:</p> <p>No se establecen limitaciones a las carpinterías en cuanto a materiales. Los acabados serán preferentemente pintadas.</p> <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se admiten soluciones variadas. 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 realizara desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <p>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural.</p> <p>Se prohíbe 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	<p>Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público en su caso y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de éstos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.</p> <p>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.</p>
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 el uso no residencial en las plantas bajas. Los huecos de ventanas de la planta baja habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente y se integrarán de forma armónica con el resto de la fachada, con las siguientes limitaciones:</p> <p>Portal acceso vivienda: de 1,00 a 1,80 metros de anchura.</p> <p>Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros.</p> <p>Decoración y elementos:</p> <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.</p> <p>Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.</p>
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Patios	<p>En cuanto a sus dimensiones y otros se estará a lo establecido en el código técnico de la edificación y normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.</p> <p>Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta</p>
Canalones y bajantes	<p>Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.</p> <p>El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.</p>
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 que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, 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>

## 4. Régimen de compatibilidad entre usos:

USOS		RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>Usos residenciales</b>			
Vivienda		Característico o principal	En la calificación asignada se permite la vivienda en planta baja sea vinculada a las plantas superiores o independiente. Deberá siempre accederse por los elementos comunes del edificio.
		Prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta.
		prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Residencial colectiva		asimilado	En parcela independiente
		compatible	Podrá autorizarse en la misma parcela en coexistencia con la vivienda cuando se garantice la independencia funcional de estas de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Uso productivo secundario</b>			
Almacén		compatible	Siempre en planta baja vinculados al uso de la vivienda. En ningún caso se admite en parcela independiente.
Talleres		compatible	Siempre en planta baja.
Industrial		prohibido	
<b>Usos terciarios</b>			
Comercial		asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Oficina		asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Hotelero		asimilado	En parcela independiente.
Restauración		compatible	En planta baja. Se permite también en sótano y/o planta primera, vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.
<b>Usos dotacionales</b>			
Aparcamiento		complementario	Al menos una plaza de aparcamiento por vivienda se dispondrá en el sótano o planta baja de la edificación. El resto de plazas se podrán disponer en el espacio libre de parcela.
Equipamiento	Docente	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. En todo caso, las actividades dedicadas a formación infantil deberán disponer de superficies al aire libre amplias y soleadas de uso privativo.
	Cívico-cultural	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
	Sanitario	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
	Deportivo	asimilado	En parcela independiente.
		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	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja se situarán siempre las zonas de culto. 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	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja En plantas superiores Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Genérico	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	En parcela independiente.

**Artículo. 79 Vivienda en edificación unifamiliar tipo Aislada o Pareada****1. Definición**

- a) Parcelas ocupadas u ocupables por edificación abierta de bajo desarrollo destinadas al uso de vivienda generalmente retranqueada respecto a los distintos linderos de parcela

**2. Se contemplan dos tipologías:**

- a) Edificaciones aisladas con una vivienda.
- b) Edificaciones con dos viviendas tipo pareadas confrontadas por uno de los lados. Este supuesto solo será posible en determinados casos en que la edificabilidad por parcela sea elevada. En todo caso las viviendas se configurarán como una sola edificación.

**3. Régimen jurídico**

- a) Los terrenos afectos a esta calificación tanto en vuelo como en el subsuelo, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por la alineación oficial que tienen la condición propia del dominio y uso público.

**4. Condiciones de edificación y uso**

<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
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 1.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo a viario público (m)	En unifamiliar aislada será de 12 metros En unifamiliar pareada será de 14 metros para la edificación única que han de conformar ambas viviendas
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	Como máximo, hasta que la parcela tenga una superficie de 2.000 m <sup>2</sup>
Segregaciones	No se permiten
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	3 metros a todos los linderos. En el caso de edificación pareada, se exceptúa de la regla en el lado de la edificación confrontada. En los casos específicos indicados en los planos en que la edificación puede adosarse a parcelas contiguas, se prohíbe de manera expresa la apertura de huecos en esas medianeras. El retranqueo mínimo considerado a límite de parcela para la apertura de huecos es de 3 metros.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso serán establecidas por los planos de ordenación.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	Cualquier edificación se retranqueará como mínimo 3 m. de la alineación oficial o e cualquier lindero contiguo.
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Superficie ocupable	En parcelas menores o iguales a 600 m <sup>2</sup> : 50 por ciento En parcelas mayores de 600 m <sup>2</sup> : 30 por ciento
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: Sobre rasante: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s con un máximo de 400 m <sup>2</sup> c Bajo rasante: Como máximo la edificabilidad resultante de una planta sobre rasante. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35 por ciento. Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10 por ciento de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	No se establece
Espacio libre de parcela	La superficie resultante no ocupada por la edificación.



Condiciones especiales para los casos de división horizontal manteniendo la unidad parcelaria	<p>Atiende esta regulación a los procesos de partición, separación o división horizontal de los volúmenes originales que da como resultado la aparición de nuevas propiedades, manteniéndose el carácter mancomunado de parte de los espacios edificados y del espacio libre privado de la unidad parcelaria.</p> <p>Se permiten actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria original de acuerdo con las condiciones siguientes:</p> <p>La superficie construida de la vivienda original a subdividir deberá superar los 350m<sup>2</sup>.</p> <p>La superficie construida de cada vivienda resultante será superior a 140m<sup>2</sup>.</p> <p>El número máximo de viviendas por edificación no superará las 3 unidades.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	<p>La edificación se configura por módulos diferenciados de una vivienda.</p> <p>En el caso de las pareadas formarán conjuntos de un máximo de 2 módulos, adosados lateralmente. Además, en su conjunto ambas viviendas se configurarán como una sola edificación.</p> <p>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.</p>
Número de viviendas	<p>1 vivienda por parcela</p> <p>En el caso de que la edificación pueda ser considerada como pareadas, 2 viviendas.</p> <p>Las condiciones para su tratamiento como pareado son las siguientes:</p> <p>-La edificabilidad de la parcela ha de ser igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>-El tamaño mínimo de cada vivienda no será inferior a 200 m<sup>2</sup>.</p>
Longitud máxima de la edificación	No se establece
Altura máxima de la edificación	7,00 metros
Altura máxima de coronación	10,50 metros
Plantas permitidas	<p>S+PB+1+BC</p> <p>Se permiten semisótanos.</p> <p>Se permite el uso del bajocubierta.</p>
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>Condiciones de uso</b>	
Accesos	<p>El acceso peatonal y rodado a cada parcela podrá estar mancomunado hasta un máximo de 8 viviendas.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá 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	<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, siempre que se trate de frontones, pérgolas o instalaciones complementarias y similares que conlleven construcción sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 metros, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.</p>
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
Condiciones para todos los edificios	Salvando las cuestiones que se indiquen más abajo o de forma particular o concreta no se establecen para esta calificación unas condiciones

	específicas.
<b>Cubiertas</b>	
Estructura	Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.
Materiales y acabados	Se aconseja la utilización en la cubierta de la teja curva de forma y colores tradicionales.
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. Se permite la instalación de antenas para la recepción domestica de televisión con las siguientes condiciones: 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 alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
<b>Fachadas principales</b>	
Vuelos	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
Tratamiento de huecos	En el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.
Tratamiento de muros	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante se evitarán los colores llamativos y sobre elevados.
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. 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 en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

## 5. Régimen de compatibilidad entre usos:

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>Usos residenciales</b>		
Vivienda	Característico o principal	Se admite en el 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.
	prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Residencial colectiva	asimilado	En parcela independiente
<b>Uso productivo secundario</b>		
Almacén	compatible	En la planta baja del edificio y siempre vinculada a la actividad del titular de la vivienda. Sólo en el caso de uso vinculado a explotaciones agropecuarias se admite en parcela independiente en ámbitos de calificación global "Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión". En el resto de casos, no se admite en parcela independiente.
Talleres	prohibido	
Industrial	prohibido	
<b>Usos terciarios</b>		
Comercial	asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso comercial.
	compatible	En planta baja y en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso comercial.
Oficina	asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso oficina.
	compatible	En planta baja y en sótano vinculado siempre a la existencia

			del mismo uso en la planta baja. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso oficina.
Hotelero		asimilado	En parcela independiente.
Restauración		Asimilable	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso hostelería y restauración.
		compatible	En planta baja y en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso oficina.
<b>Usos dotacionales</b>			
Aparcamiento		complementario	Al menos una plaza de aparcamiento por vivienda se dispondrá en el sótano o planta baja de la edificación. El resto de plazas se podrán disponer en el espacio libre de parcela.
Equipamiento	Docente	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. En todo caso, las actividades dedicadas a formación infantil deberán disponer de superficies al aire libre amplias y soleadas de uso privativo.
	Cívico-cultural	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Sanitario	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Deportivo	asimilado	En parcela independiente.
		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	asimilado	Se admite únicamente para usos complementarios (despachos, salas de reuniones, etc) al principal que es el de culto.
	Administrativo	asimilado	En parcela independiente.
	Genérico	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	En parcela independiente. En el caso de situarse dentro de la parcela privada deberá estar separada de la edificación residencial principal un mínimo de 10 metros.

**Artículo. 80 Vivienda en edificación unifamiliar tipo Adosada****1. Definición**

- 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. Régimen jurídico**

- a) Los terrenos afectos a esta calificación tanto en vuelo como en el subsuelo, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por la alineación oficial que tienen la condición propia del dominio y uso público.

**3. Condiciones de la edificación y uso**

<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
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 125 m <sup>2</sup>
Frente mínimo a viario público (m)	7 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	No se permiten
Segregaciones	No se permiten
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Las actuales. En el caso de nueva ordenación, vendrá establecida por el fondo máximo edificable que se establece en 12 metros sin perjuicio de lo que se indique con carácter particular en los planos de ordenación o normativa particular.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso serán establecidas por los planos de ordenación.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Superficie ocupable	75 por ciento
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: Sobre rasante: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación de la parcela (alineación es constructivas y fondo en su caso) y altura de la edificación. En su defecto, 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s con un máximo de 220 m <sup>2</sup> c Bajo rasante: Como máximo la edificabilidad resultante de la planta baja. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35 por ciento. Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10 por ciento de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	12 metros
Espacio libre de parcela	La superficie resultante no ocupada por la edificación.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
Configuración de la edificación	La edificación se configura por módulos diferenciados de una vivienda adosados lateralmente con un máximo de doce (12) módulos. En cada conjunto de módulos, no se podrán plantear más de 4 módulos iguales, debiendo variarse entre dichos módulos la configuración volumétrica y formal de la edificación, tratamiento de fachadas, huecos, etc. Así mismo, no se podrá reproducir el mismo conjunto de módulos de forma idéntica y masiva, debiendo variarse entre dichos conjuntos la configuración volumétrica y formal de la edificación, tratamiento de fachadas, huecos, etc.
Número de viviendas	1 vivienda por parcela.

Longitud máxima de la edificación	12 metros en todos sus lados
Altura máxima de la edificación	7,00 metros
Altura máxima de coronación	10,50 metros
Plantas permitidas	S+PB+1+BC Se permiten semisótanos. Se permite el uso del bajo cubierta.
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>Condiciones de uso</b>	
Accesos	El acceso peatonal y rodado a cada parcela podrá estar mancomunado hasta un máximo de 8 viviendas. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá 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.
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 interior de la parcela será en su mayor parte ajardinada.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Condiciones para todos los edificios</b>	
Condiciones para todos los edificios	Salvando las cuestiones que se indiquen más abajo o de forma particular o concreta no se establecen para esta calificación unas condiciones específicas.
<b>Cubiertas</b>	
Estructura	Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.
Materiales y acabados	Se aconseja la utilización en la cubierta de la teja de forma y colores tradicionales.
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. Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones: 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 alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
<b>Fachadas principales</b>	
Vuelos	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
Tratamiento de huecos	En el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.
Tratamiento de muros	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante se evitarán los colores llamativos y sobre elevados.
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. 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 en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

## 4. Régimen de compatibilidad entre usos:

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos residenciales		

Vivienda		Característico o principal	Se admite en el 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.
		prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Residencial colectiva		asimilado	En parcela independiente
Uso productivo secundario			
Almacén		prohibido	
Talleres		prohibido	
Industrial		prohibido	
Usos terciarios			
Comercial		asimilado	En parcela independiente.
			Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso comercial.
Oficina		asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso oficina.
Hotelero		asimilado	En parcela independiente.
Restauración		asimilado	En parcela independiente.
			Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m <sup>2</sup> c destinados a uso hostelería y restauración.
Usos dotacionales			
Aparcamiento		complementario	Al menos una plaza de aparcamiento por vivienda se dispondrá en el sótano o planta baja de la edificación. El resto de plazas se podrán disponer en el espacio libre de parcela.
Equipamiento	Docente	asimilado	En parcela independiente.
	Cívico-cultural	asimilado	En parcela independiente.
	Sanitario	asimilado	En parcela independiente.
	Deportivo	asimilado	En parcela independiente.
	Religioso	asimilado	Se admite únicamente para usos complementarios al principal que es el de culto.
	Administrativo	asimilado	Se admite únicamente para usos complementarios (despachos, salas de reuniones, etc.) al principal que es el de culto.
	Genérico	asimilado	En parcela independiente.
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	En parcela independiente.
			En el caso de situarse dentro de la parcela privada deberá estar separada de la edificación residencial principal un mínimo de 10 metros.

## SECCION 2 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### Artículo. 81 Industrial común

#### 1. Definición

- a) Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones para actividades económicas industriales o de servicios complementarios (talleres, etc.) de tipología intensiva vinculadas funcionalmente y jurídicamente a una o varias empresas. Se distribuyen en módulos generalmente pareados por los laterales ordenadas en manzanas en forma de nido.

#### 2. Régimen jurídico

- a) Los terrenos afectos a esta calificación tanto en vuelo como en el subsuelo, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por la alineación oficial que tienen la condición propia del dominio y uso público.

#### 3. Condiciones de la parcela y su relación con la edificación

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )	250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo a viario público (m)	8 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se permiten
Segregaciones	Cualquier segregación deberá justificarse mediante la redacción de un Plan Especial
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	No se establecen
Alineaciones constructivas obligatorias	No se establecen
Rasantes	Con carácter general las actuales
Retranqueos	Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de 3 metros Respecto a la alineación con frente a viario público se exigirá un retranqueo mínimo de 5 metros si las vías son de 20 o más metros de anchura total. Si son de anchura inferior se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros. Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	70 por ciento
Edificabilidad	Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela junto y altura de la edificación. Bajo rasante, el 20 por ciento de la edificabilidad sobre rasante Se consolida la edificabilidad de las edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación que superen los parámetros establecidos en este Plan siempre y cuando fueron construidas de conformidad con el planeamiento vigente anterior o legalizadas adecuadamente.
Fondo edificable	-
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	La altura de edificación máxima autorizada es de 9 metros tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta. También podrán superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible.

	En todo caso se exigirá que esos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual. En todo caso quedarán ocultas por elemento protector de vistas.
Plantas	Se admite la posibilidad de habilitar una entreplanta cuya superficie no será superior al 25 por ciento de la ocupada en planta.
<b>Condiciones de uso</b>	
Cerramientos	Son obligatorios en el frente a la vía pública. Podrán tener una altura como máximo de 2,20 metros con elementos metálicos. Los materiales de cierre serán durables y de buena conservación, debiendo garantizarse su armónica composición con los materiales utilizados en la fachada del edificio. La opacidad máxima será del 70 por ciento. Los cerramientos a linderos laterales o fondo con otras parcelas podrán cerrarse con elementos semiopacos de altura máxima 2,20 metros
Parcela libre	La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, salvo la excepción establecida a continuación, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de gran tonelaje. Excepcionalmente, junto a los linderos laterales y fondos podrán ubicarse áreas de aparcamiento (con o sin marquesinas) y torres de energía eléctrica siempre y cuando se garantice en el perímetro interior de la parcela un paso igual en su anchura al de las bandas definidas por los retranqueos obligatorios. En todo caso deberán progresivamente eliminarse los cuerpos secundarios edificados que estén invadiendo los retranqueos obligatorios y que no formen parte de la construcción principal.
Condiciones especiales para los casos de división horizontal manteniendo la unidad parcelaria	Atiende esta regulación a los procesos de partición, separación o división horizontal de los volúmenes originales que da como resultado la aparición de nuevas propiedades, manteniéndose el carácter mancomunado de parte de los espacios edificados y del espacio libre privado de la unidad parcelaria. Se permiten actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria original de acuerdo con las condiciones siguientes: Para los frentes mínimos se exceptuará la regla general en el caso de división de pabellones existentes con frentes menores. Así, el frente será el actual. La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 100 m <sup>2</sup> c, en planta baja. 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, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Determinaciones generales</b>	
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. 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. Se recomienda el empleo de materiales en tonalidades oscuras, evitando en todo caso la construcción en color blanco.

## 4. Régimen de compatibilidad entre usos:

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>Usos residenciales</b>		
Vivienda	prohibido	
Residencial colectiva	prohibido	
<b>Uso productivo secundario</b>		
Almacén	compatible	Asociado con la actividad para depósito de materiales, stoks y similares. Se autorizan los almacenes agrícolas en parcela independiente.
Talleres	asimilado	
Industrial	característico	
<b>Usos terciarios</b>		



Comercial		compatible	
Oficina		compatible	Vinculado a la actividad para uso propio.
Hotelero		compatible	
Restauración		compatible	Vinculado a la actividad para uso propio
<b>Usos dotacionales</b>			
Aparcamiento		complementario	Se permite el aparcamiento en las cubiertas. En todo caso, los vehículos no serán visibles.
Equipamiento	Docente	compatible	Se admiten instalaciones educativas al servicio exclusivo de la propia unidad productiva (cursos de reciclaje, nuevas técnicas, etc.).
	Cívico-cultural	prohibido	
	Sanitario	prohibido	
	Deportivo	prohibido	
	Religioso	prohibido	
	Administrativo	prohibido	Se permiten usos como tanatorios, parque de bomberos, cocheras de vehículos oficiales o públicos (autobuses, limpieza, etc.) y similares en parcela independiente
		Genérico	prohibido
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	Se evitarán de la vista las instalaciones

**Artículo. 82 Terciario y equipamiento privado****1. Definición**

- a) Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

**2. Régimen jurídico**

- a) A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.
- b) En lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como del régimen jurídico privado y/o patrimonial de la misma se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

**3. Condiciones de edificación y uso:**

<b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>	
Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup> La normativa parrticular o los planos de ordenación podrán especificar un tamaño menor.
Frente mínimo a viario público (m)	20 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
<b>Parcelaciones</b>	
Agregaciones	-
Segregaciones	-
<b>Alineaciones/rasantes</b>	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas obligatorias	No se establecen
Rasantes	Con carácter general las actuales
Retranqueos	Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de 3 metros Respecto a la alineación con frente a viario público se exigirá un retranqueo mínimo de 5 metros si las vías son de 20 o más metros de anchura total. Si son de anchura inferior se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros. Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas.
<b>Parámetros de ocupación</b>	
Superficie ocupable	80 por ciento
Edificabilidad	Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela junto y altura de la edificación. Bajo rasante, el equivalente a una planta sobre rasante.
Fondo edificable	-
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Condiciones volumétricas</b>	
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	7,00 metros.
Altura máxima de coronación	10,50 metros Por encima de esa altura no podrán sobresalir los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., a excepción de chimeneas de ventilación. En todo caso se exigirá que esos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.
Plantas permitidas	S+PB+1+BC Se permiten semisótanos. Se permite el uso del bajo cubierta.
<b>Condiciones de uso</b>	

Cerramientos	Podrán tener una altura como máximo de 2,00 metros. Los materiales de cierre serán durables y de buena conservación, debiendo garantizarse su armónica composición con los materiales utilizados en la fachada del edificio. Los cerramientos a linderos laterales o fondo con otras parcelas podrán cerrarse con elementos semiopacos de altura máxima 2,00 metros
Parcela libre	La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejamanos ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Determinaciones generales</b>	
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. 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. En todo caso, las cubiertas podrán ser a dos, tres o cuatro aguas convesas a la manera tradicional del lugar.

## 4. Régimen de compatibilidad entre usos:

USOS		RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
<b>Usos residenciales</b>			
Vivienda		prohibido	
Residencial colectiva		prohibido	
<b>Uso productivo secundario</b>			
Almacén		compatible	Asociado con la actividad para depósito de materiales, stoks y similares.
Talleres		compatible	
Industrial		prohibido	
<b>Usos terciarios</b>			
Comercial		característico	
Oficina		asimilado	
Hotelero		asimilado	
Restauración		asimilado	
<b>Usos dotacionales</b>			
Aparcamiento		complementario	Se ubicarán preferentemente en sótano. No obstante, se permite el aparcamiento en las cubiertas.
Equipamiento	Docente	compatible	
	Cívico-cultural	compatible	
	Sanitario	prohibido	
	Deportivo	compatible	
	Religioso	prohibido	
	Administrativo	compatible	Se permiten usos como tanatorios, parque de bomberos, cocheras de vehículos oficiales o públicos (autobuses, limpieza, etc.) y similares en parcela independiente
Genérico		compatible	En función del uso asignado
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	Se evitarán de la vista las instalaciones

## 5. Condiciones específicas del equipamiento privado Colegio Internado Izarra (extinto)

- a) Se atenderá a lo especificado en la Normativa Particular.

## 6. Condiciones específicas del equipamiento privado Asistencial en Izarra El Pueblo (Residencia de Ancianos)

- a) Se atenderá a lo especificado en la Normativa Particular.

**SECCION 3 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONALES****Artículo. 83 Sistema Local de Equipamiento Comunitario**

## 1. Condiciones del uso dotacional de equipamientos:

- a) Los usos de equipamientos (tanto sistemas generales como locales) se recogen en el plano de usos correspondiente.
- b) Las instalaciones dirigidas 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.
- c) El cambio de asignación de uso particular en una parcela calificada como equipamiento no tiene la consideración de modificación del Plan.
- d) Podrá permitirse el uso de vivienda en los edificios de equipamientos propiedad de las Juntas Administrativas, siempre y cuando el 40 por ciento como mínimo de la superficie edificada se destine a uso dotacional.
- e) Mientras no se especifique lo contrario en las Normas particulares o documentación gráfica, la altura máxima será de 7 metros y de 10,50 metros para la coronación, salvo que esté justificado por necesidades funcionales de la edificación (instalaciones deportivas como frontones, etc.). Con respecto al resto de determinaciones edificatorias y constructivas se aplicará con carácter general lo determinado para el uso terciario y equipamiento privado, pudiendo variarse estas determinaciones de forma justificada.

**Artículo. 84 Sistema Local de Espacios libres**

## 1. Condiciones del uso dotacional de espacios libres

- a) El sistema general y local de espacios libres se recoge en el plano de usos correspondiente.
- b) En ellos, las únicas edificaciones toleradas con carácter general son las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres como actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población. Estos ocuparán una superficie menor del 1 por ciento de la total. Y, en su caso, tales edificios tendrán una altura máxima a la cara superior del último forjado de 4 metros. Podrá admitirse un cuerpo singular de hasta 10 metros.
  - Se podrán autorizar las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie menor del 50 por ciento del total. Las instalaciones cubiertas quedan prohibidas.
  - Se podrán autorizar quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos.
  - Se podrán autorizar los aparcamientos públicos subterráneos.
- c) Las instalaciones o edificaciones autorizadas 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 de obras y edificaciones 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.
- d) De forma justificada, se podrá ocupar hasta un 30 por ciento de su superficie para la ampliación de dotaciones públicas colindantes con el espacio libre. La ampliación de dichas dotaciones, asimismo, no podrá superar el 30 por ciento de la superficie ocupada en planta por dichas dotaciones. En todo caso se verificará el cumplimiento de los estándares vigentes en el momento en materia de espacios libres.

**Artículo. 85 Sistema Local de Comunicaciones**

## 1. Condiciones del uso dotacional de viales

- a) Se define como sistema general de viales lo señalado en los planos correspondientes. Serán rodados.

- b) Se definen como sistema local de viales los señalados en los planos. Y su destino puede ser el siguiente que, en su caso, únicamente se establecerá como determinante en las normas particulares:
- Vías rodadas.
  - Vías de coexistencia peatón-vehículo.
  - Vías peatonales.
- c) El uso exclusivo de los viales es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.
- d) Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales. Además de las limitaciones establecidas por la legislación sectorial con respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos y sin perjuicio de las mismas, se establecen por este Plan Municipal las siguientes:
- En suelo urbano las derivadas del uso específico asignado en el Plan.
  - En suelo urbanizable sectorizado, las indicaciones vinculantes para la redacción del correspondiente plan parcial en el que se incluya.
  - En suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, se establece por razones de ordenación urbana una franja coincidente con la zona de dominio público más la de servidumbre y conceptuada como suelo no urbanizable destinado a infraestructuras en la que se establece un régimen específico de incompatibilidad.

**Artículo. 86 Sistema Local de Infraestructuras y Servicios Urbanos****1. Condiciones del uso dotacional de servicios urbanos**

- a) Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes. Y, además, lo contemplado en las Ordenanzas municipales al respecto.
- b) Para la regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación se aplicarán las condiciones de ordenación que correspondan a la parcela afectada según este Plan.

## CAPITULO III OTRAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### SECCION 1 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### Artículo. 87 Áreas

1. De acuerdo con la legislación vigente se entiende pro área el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano.
2. Se establecen tres Áreas:
  - Área 1. Izarra El Pueblo
  - Área 2. Izarra La Estación
  - Área 3. Núcleos de reducida dimensión
3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley 2/2006, la edificabilidad urbanística media de cada Área es la siguiente:
  - Área 1: 1,0325 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Área 2: 1,2628 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Área 3: 1,0930 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### Artículo. 88 Sectores

1. De acuerdo con la legislación vigente se entiende por sector el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable.
2. Se establecen tres Sectores:
  - Sector 1. Industrial
3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley 2/2006, la edificabilidad urbanística media de cada Área es la siguiente:
  - Sector 1: 0,4412 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## CAPITULO IV CONDICIONES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

#### Artículo. 89 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.
- b) Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones mínimas de parcela se consolidan en el estado autorizado en cada caso.
  - En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados tanto en el planeamiento urbanístico municipal como en las disposiciones legales de rango normativo superior, incluidos los instrumentos de ordenación territorial vigentes. En todo caso, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

##### 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 en la materia (Decreto 168, de 8 de julio de 1997 del Gobierno Vasco por el que se 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 a 20.000 m<sup>2</sup>: no podrán ser segregadas.
  - Fincas con superficie superior a 20.000 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 las diversas Zonas Rurales, 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 determinados 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. 90 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. 91 Condiciones generales para la edificación**

1. Determinaciones generales:
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.
2. Tramitación:
  - a) 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:
    - Memoria descriptiva de la actividad que se pretende realizar y justificativa de las instalaciones que se precisan.
    - 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.

- En el caso de las Zonas de Especial Protección, permiso previo de la Diputación Foral.

b) 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:

- La conveniencia e idoneidad de su implantación.
- La justificación para su declaración como de interés público en su caso.
- La determine los parámetros de uso y edificación precisos y resto de determinaciones técnicas necesarias.
- 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.
- Estudio de Impacto ambiental

3. 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 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 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.

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN		
Tamaño y dimensiones de la parcela		
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	2.000	
Parcela máxima	No se establece	
Separaciones y retranqueos		
Separación mínima a camino o vía pública (m)	6	
Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal	La que establezca la legislación específica.	
Separación mínima a linderos (m)	5	
Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)	30	
Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m)	30	
Parámetros de ocupación		
Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s)	1.200	
Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> t)	1.500 sobre rasante. La posibilidad de edificar bajo rasante será siempre autorizable al caso por el Ayuntamiento. En todo caso, no podrá exceder del 30 por ciento de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
Condiciones volumétricas		
Tipología de la edificación	Se adecuará a la actividad y uso al que se vincula. No obstante siempre que sea posible, se respetará la volumetría simple de las edificaciones tradicionales del ámbito rural tanto en planta como en alzado, es decir planta rectangular y cubierta a dos, tres, o cuatro aguas.	
Dimensión de la edificación	La longitud máxima de la edificación será de 50 m.	
Altura máxima de la edificación (m)	Hasta arranque de la cubierta	7 m.
	Hasta la cumbre de la cubierta	La resultante de aplicar el parámetro de pendiente máxima de cubierta.
Plantas permitidas	B+1 sobre rasante.	
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en las ordenanzas de edificación de este Plan General sin perjuicio de la normativa vigente aplicable al caso.	
Condiciones de uso		
Accesos	El acceso a estas construcciones deberá realizarse desde camino público o privado ya existente, pudiendo autorizarse por motivos de implantación la ejecución de nuevos caminos.	
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS		
Cubierta	Podrá ser a dos, tres o cuatro aguas con pendiente máxima del 35 por ciento y mínima del 10 por ciento Se prohíbe expresamente la cubierta plana El material de cubrición será preferentemente teja cerámica tradicionalo tendrá un color similar.	
Fachadas	Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles. El material será de mampostería de piedra natural o revoque tradicional blanco al exterior, pudiendo combinarse. Se autoriza el uso parcial de madera. Las carpinterías serán preferentemente de, madera, pvc, o metal, en acabados mates de colores ocres, oscuros o de imitación a madera. Se prohíben expresamente las carpinterías metálicas en su color natural o los colores estridentes 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. 92 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. 93 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. 94 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, tejavanos 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. 95 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 del Departamento competente en materia de agricultura y montes de la administración territorial competente.
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 USOS Y ACTIVIDADES DE OCIO Y ESPARCIMIENTO****Artículo. 96 Acampada permanente. 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 "rulotes", 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 degenera 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 seis meses.
- 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: 1200, 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 de forma clara se haga constar la no concurrencia en el terreno escogido de ninguna de las prohibiciones establecidas en el art. 5 del Decreto 41/81, de 16 de marzo sobre Ordenación de Campamentos turísticos en el País Vasco, Modificado por el Decreto 178/1989, de 27 de julio, 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:

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN		
Tamaño y dimensiones de la parcela		
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	10.000	
Parcela máxima	30.000	
Separaciones y retranqueos		
Separación mínima a camino o vía pública (m)	6	
Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal	Lo que establezca la legislación específica.	
Separación mínima a linderos (m)	5	
Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)	20	
Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m)	40	
Parámetros de ocupación		
Superficie máxima ocupable (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> : 1.200 Parcelas > de 20.000 m <sup>2</sup> : 1.500	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
Condiciones volumétricas		
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.	
Condiciones de uso		
Accesos	Deberán garantizar la entrada y salida a las instalaciones sin peligro con el tráfico general.	
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS		
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 por ciento, 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. 97 Actividades científicas, educativas, divulgativas, culturales, turismo natural y ecoturismo**

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.

3. Condiciones formales de la edificación:

a) Se estará a lo dispuesto en la tabla adjunta:

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN		
Tamaño y dimensiones de la parcela		
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	2.000	
Parcela máxima	10.000	
Separaciones y retranqueos		
Separación mínima a camino o vía pública (m)	6	
Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal	Lo que establezca la legislación específica.	
Separación mínima a linderos (m)	6	
Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)	10	
Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m)	No se establece	
Parámetros de ocupación		
Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	0,01	
Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> t)	0,01	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
Condiciones volumétricas		
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 10 m. x 10 m.	
Altura máxima de la edificación (m)	Hasta arranque de la cubierta	4 metros
	Hasta la cumbrera de la cubierta	6 metros
Plantas permitidas	Baja	
Altura libre de las plantas	No se establece.	
Condiciones de uso		
Accesos	Deberán garantizar la entrada y salida a las instalaciones sin peligro con el tráfico general.	
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS		
Condiciones para todos los edificios	<p>Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles.</p> <p>Serán prefabricadas de madera o similares en su color natural, marrón, ocre y gris..</p> <p>La cubierta deberá ser inclinada en forma de tejado con pendientes no superior al 35 por ciento, prohibiéndose expresamente la cubierta plana aterrazada. Se admite la teja en su solución tradicional.</p> <p>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</p>	



**SECCION 3 USOS Y ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS****Artículo. 98 Explotaciones agropecuarias profesionalizadas****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).
- 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 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.
  - Certificado de la Hacienda Foral de la última declaración de la renta presentada en que se deduzca que más del 50 por ciento 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 según la Ley 18/2007 de 4 de julio.
- d) La ampliación o nueva edificación llevará asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavananas, 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.

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN		
Tamaño y dimensiones de la parcela		
Parcela receptora mínima (m <sup>2</sup> )	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general, la existente.	
Superficie mínima vinculada	Con respecto a las nuevas edificaciones 10.000 m2. A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en diversas zonas	
Parcela máxima	No se establece	
Separaciones y retranqueos		
Separación mínima a camino o vía pública (m)	6	
Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal	Lo que establezca la legislación específica.	
Separación mínima a linderos (m)	5	
Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)	30	
Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m)	30	
Separación a curso de agua	Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan. En su defecto 20 m.	
Parámetros de ocupación		
Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s)	1.500	
Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,5 sobre rasante de la parcela receptora, con un máximo de 1.800 m <sup>2</sup> . La posibilidad de edificar bajo rasante será siempre autorizable al caso por el Ayuntamiento. En todo caso, no podrá exceder del 30 por ciento de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
Condiciones volumétricas		
Tipología de la edificación	La edificación se configurará por uno o varios volúmenes respetando la volumetría simple de las edificaciones tradicionales del ámbito rural tanto en planta como en alzado. Por ello, la edificación será preferentemente en planta rectangular y cubierta a dos, tres, o cuatro aguas. La superficie máxima a desarrolla en un volúmen será de 1.500 m <sup>2</sup> .	
Dimensión de la edificación	La longitud máxima de la edificación será de 70 m.	
Altura máxima de la edificación (m)	Hasta arranque de la cubierta	7 m.
	Hasta la cumbre de la cubierta	La resultante de aplicar el parámetro de pendiente máxima de cubierta.
Plantas permitidas	B+1 sobre rasante.	
Altura libre de las plantas	Será libre para los casos no definidos en las ordenanzas de edificación de este Plan General sin perjuicio de la normativa vigente aplicable al caso.	
Condiciones de uso		
Accesos	El acceso a estas construcciones deberá realizarse desde camino público o privado ya existente, pudiendo autorizarse por motivos de implantación la ejecución de nuevos caminos. Los accesos se realizarán mediante caminos de tierra, grava o todo-uno. Queda prohibido el asfaltado, tanto de brea y derivados del petróleo como de hormigón. Solo de forma justificada cuando la actividad a llevar a cabo en las instalaciones agropecuarias lo justifique, se podrá asfaltar u hormigonar los nuevos viales. En este caso excepcional dispondrán de una anchura máxima pavimentada de 4,00 m.l.	
Cerramiento de parcelas	Se permite el vallado mediante la combianción de elementos verticales de madera y elementos de alambre. Será transparente, evitando una configuración opaca. Los huecos delimitados por la configuración del alambrado permitira el paso de la fauna silvestre, dejando un espacio entre líneas de alambre consecutivas de, al menos, 20 cm. La altura máxima será de 1,1 metros, salvo que por motivos justificados el técnico munipal considere admisible una altura superior También se permite los mureste de piedra natural colocada a hueso, con una altura máxima de 0,8 metros.	
Espacios no edificados sobre rasante	Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en estos espacios. Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, habilitación de instalaciones de apoyo a la instalación, gases licuados, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior se reducirá a los accesos desde el límite de la parcela hasta la edificación, a las pavimentaciones de patios exigidas por la normativa sectorial	

	vigente y a los patios de manionras cuya necesidad se justifique para las actividades a llevar a cabo.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Estructura</b>	
Materiales	Se permiten los siguientes materiales: Madera Piedra Hormigón Metálica
<b>Cubiertas</b>	
Estructura	Las cubiertas deberán ser resultas con planos inclinados, en 2 aguas preferentemente. La pendiente mínima será del 15 por ciento, la máxima del 35 por ciento.
Materiales y acabados	Las cubiertas serán de: Teja curva de forma y colores tradicionales Paneles o chapas para cubiertas en colores preferentemente similares al de teja cerámica tradicional, prohibiéndose los metálicos en su color natural y pudiéndose contemplar el verde para una mejor integración del edificio.
Apertura de huecos	Con carácter general, se evitará la apertura de huecos, salvo lucernarios o elementos de ventilación derivados de la actividad agropecuaria.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	Emergiendo de la cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones propias del edificio.
Aleros	Las fachadas podrán rematarse con aleros. El vuelo no excederá 0,60 metros, salvo en los casos justificados. El alero deberá cumplir los siguientes criterios: Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	La composición de la fachada principal está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos. Los criterios básicos para la composición son los siguientes: Se basará en ejes horizontales. La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman. No se permiten los retranqueos en fachada. Los huecos se dispondrán de forma ordenada en torno a directrices rectas.
Vuelos	Sólo se permitirán cuando su uso resulte justificadamente necesario para el funcionamiento de la explotación. El vuelo máximo permitido será de 3 metros (computando a efectos de edificabilidad el 50 por ciento)
Tratamiento de huecos	No se establecen dimensiones mínimas para los huecos. Acabados: Las carpinterías serán preferentemente de, madera, pvc, o metal, en acabados mates de colores ocres, oscuros o de imitación a madera. Se prohíben expresamente las carpinterías metálicas en su color natural o en colores estridentes.
Tratamiento de muros	El cerramiento de todo el edificio se realizara desde la rasante al alero. Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista, salvo que esta se de madera o de piedra. Acabados: Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural. Se podrán emplear aplacados pétreos. Se podrá emplear acabado en paneles o chapas para fachadas en colores que conserven el carácter general del ámbito en el que se encuentren, prohibiéndose los metálicos en su color natural Se podrán emplear bloques y/o paneles de hormigón con un tratamiento en su acabo que permita su integración en el paisaje. Se podrán emplear acabados en madera para la formación de frisos de ventilación Se prohíbe la cerámica en la fachada. Se prohíben los muros cortina de vidrio. Se prohíben los aplacados metálicos.
Elementos en el edificio	Quedan prohibidos los elementos de ornamentación, rotulación y cartelera en el edificio, a excepción de los que anuncien el nombre, producción y venta de los productos obtenidos en la propia explotación y no alteren la composición del volumen del edificio. Su superficie máxima será de 1m <sup>2</sup> .
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y si fueran necesarias bajantes intermedias se ubicarán a una distancia mínima entre ellas de 15

	<p>m.l., se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado, o bien contarán con un acabado en color similar al de fachada.</p> <p>El vertido se hará directamente a la red general de pluviales, si existiera, o a cuneta o a cauce público, en todo caso separadamente del vertido o conducción de cualquier tipo de residuales.</p>
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 que en la medida de lo posible deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, 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>

#### 4. Condiciones de urbanización:

- a) 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.
- b) Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias de los servicios que resulte necesario implantar para el funcionamiento de la explotación y, especialmente se evaluará la necesidad de: el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, así como en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.
  - En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras necesarios no reúnan las condiciones adecuadas 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.

#### 5. Condiciones particulares para los invernaderos

- a) Se ajustará a las siguientes condiciones:
  - Separación al límite de la parcela: 5,00 m.
  - Separación a edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 10,00 m.
  - Ocupación máxima de la parcela:
    - 80 por ciento con un máximo de 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.
- c) Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias de los servicios que resulte necesario implantar para el funcionamiento de la explotación y, especialmente se evaluará la necesidad de: el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, así como en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.

### Artículo. 99 Actividades agropecuarias no profesionalizadas

1. El Plan General establece dos tipos de edificaciones auxiliares en el caso de actividades agropecuarias no profesionalizadas:
  - a) Chabolas:
    - Una Chabola es una pequeña construcción de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinada a la guarda de herramientas e instrumentos de labranza, guarda de pequeños animales aves, etc.
  - b) Bordas:
    - Una Borda es una construcción de ayuda destinada a guardar animales domésticos y los útiles relacionados con los mismos.
  - c) En ambos casos se trata de edificaciones que tienen carácter provisional, y en el momento que no se utilice deberá de derribarse y recogerse.

- En el caso del desuso, el Ayuntamiento, previa notificación, podrá ejecutar subsidiariamente la demolición y recogida de la chabola

2. Determinaciones generales:

- a) El uso de estas construcciones, será exclusivamente de apoyo a explotaciones agrarias o a usos no profesionalizados del suelo rural (huertas, ganado menor, etc.).
- b) Resulta expresamente prohibido el uso de vivienda.
- c) No se autoriza ningún cambio de uso posible sobre este tipo de edificaciones.
- d) Quedan en situación de disconformes todas las chabolas existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas.
  - Se establece el plazo de 3 años para su progresiva adaptación antes de su consideración como construcciones fuera de ordenación.

3. Tramitación:

- a) Para la construcción de edificaciones anejas a las actividades agropecuarias no profesionalizadas deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento. Estas licencias se otorgarán siempre a precario.
- b) La implantación de este tipo de edificaciones de apoyo a explotaciones conllevará la desaparición y demolición obligatoria de aquellos elementos preexistentes en la parcela con uso similar.

4. Condiciones formales de la edificación:

- a) Se estará a lo dispuesto en la tabla adjunta:

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN		
Tamaño y dimensiones de la parcela		
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	2.000	
Parcela máxima	-	
Separaciones y retranqueos		
Separación mínima a camino o vía pública (m)	6	
Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal	Lo que establezca la legislación específica.	
Separación mínima a linderos (m)	5	
Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)	30	
Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m)	30	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
Condiciones volumétricas		
Tipología de la edificación	Respetaran siempre la volumetría simple tanto en planta como en alzado, de las edificaciones tradicionales del ámbito rural, es decir planta rectangular y cubierta a dos, tres, o cuatro aguas..	
Dimensión de la edificación	La edificación no podrá exceder de 18 m <sup>2</sup> incluyéndose en este parámetro el porche que en todo caso no podría exceder de 5 m <sup>2</sup> . La planta será cuadrada o rectangular.	
Altura máxima de la edificación (m)	Hasta arranque de la cubierta	2,20 m.
	Hasta la cumbrera de la cubierta	La resultante de aplicar el parámetro de pendiente máxima de cubierta.
Plantas permitidas	Baja En ningún caso se autorizarán altílllos, entreplantas, etc	
Altura libre de las plantas	No se establece.	
Condiciones de uso		
Accesos	El acceso a estas construcciones deberá realizarse desde camino público o privado ya existente, pudiendo autorizarse por motivos de implantación la ejecución de nuevos caminos en una longitud máxima de 60 metros.	
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS		
Cubierta	Podrá ser a dos, tres o cuatro aguas con pendiente mínima del 15 por ciento y máxima del 35 por ciento. El material de cubrición será preferentemente teja cerámica tradicional.	
Fachadas	Se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y serán fácilmente desmontables. Los huecos deberán respetar dimensiones y proporciones verticales. La carpintería exterior será de madera barnizada en su propio color o al estilo tradicional pintada en tonos oscuros. No se autorizará en ningún caso la implantación de elementos tales como cocinas, baños, salidas de humos, etc Podrá disponer de un aseo, constituido por inodoro y lavabo, en cuyo caso dispondrá de fosa séptica. En ningún caso podrá disponerse superficie pavimentada en el exterior Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible. Para su implantación se evitarán desmontes y aterrazamientos, debiendo atender las indicaciones que sobre impacto visual puedan hacerse desde el Ayuntamiento. En todo caso, alrededor de la construcción deberán de plantarse como mínimo seis árboles del tipo fresnos, robles, hayas o encinas.	

**Artículo. 100 Explotaciones forestales**

1. Se aplicarán las determinaciones de edificación establecidas con carácter general.

**SECCION 4 USOS RESIDENCIALES****Artículo. 101 Viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias profesionalizadas**

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 por ciento 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 tejavanadas 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 por ciento, 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 vivdas. 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 por ciento 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.

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN		
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.  Con respecto a las nuevas edificaciones 10.000 m2. A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos de la misma propiedad clasificados como suelo no urbanizable situados en diversas zonas.	
Parcela máxima	No se establece	
Separaciones y retranqueos		
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)	20	
Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)	50	
Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m)	50	
Separación a curso de agua	Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan. En su defecto 20 m.	
Parámetros de ocupación		
Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s)	150	
Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> t)	200	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
Condiciones volumétricas		
Tipología de la edificación	La edificación se configurará por uno o varios volúmenes respetando la volumetría simple de las edificaciones tradicionales del ámbito rural tanto en planta como en alzado.  Por ello, la edificación será preferentemente en planta rectangular y cubierta a dos, tres, o cuatro aguas.  La superficie máxima a desarrolla en un volumen será de 150 m <sup>2</sup> .	
Dimensión de la edificación	La longitud máxima de la edificación será de 15 m.	
Altura máxima de la edificación (m)	Hasta arranque de la cubierta	6 m.
	Hasta la cumbrera de la cubierta	La resultante de aplicar el parámetro de pendiente máxima de cubierta.
Plantas permitidas	B+1 sobre rasante.	
Altura libre de las plantas	Será libre para los casos no definidos en las ordenanzas de edificación de este Plan General sin perjuicio de la normativa vigente aplicable al caso.	
Condiciones de uso		
Accesos	El acceso a estas construcciones deberá realizarse desde camino público o privado ya existente, pudiendo autorizarse por motivos de implantación la ejecución de nuevos caminos.  Los accesos se realizarán mediante caminos de tierra, grava o todo-uno. Queda prohibido el asfaltado, tanto de brea y derivados del petróleo como de hormigón, salvo que lo precise la instalación agropecuaria, en que se atenderá a las determinaciones indicadas para dicho supuesto.	
Cerramiento de parcelas	Se permite el vallado mediante la combianción de elementos verticales de madera y elementos de alambre. Será transparente, evitando una configuración opaca. Los huecos delimitados por la configuración del alambrado permitira el paso de la fauna silvestre, dejando un espacio entre líneas de alambre consecutivas de, al menos, 20 cm.  La altura máxima será de 1,1 metros, salvo que por motivos justificados el técnico municipal considere admisible una altura superior  También se permite los mureste de piedra natural colocada a hueso, con una altura máxima de 0,8 metros.	
Espacios no edificados sobre rasante	Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en estos espacios.  Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, habilitación de instalaciones de apoyo a la instalación, gases licuados, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior se reducirá a los accesos desde el límite de la parcela hasta al edificación.	
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS		
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 los de su entorno.	

	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	Se permiten cubiertas inclinadas con pendientes mínimas de 20 por ciento y máximas del 35 por ciento.
Materiales y acabados	Las cubiertas serán de teja curva 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 pequeñas luminarias para los trasteros.
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.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <p>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.</p> <p>Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</p>
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 en ningún caso los 20 centímetros.</p>
<b>Fachadas principales</b>	
Composición	<p>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:</p> <p>Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.</p> <p>La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.</p>
Vuelos	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.</p> <p>Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 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, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad.</p> <p>Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50 por ciento 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.</p> <p>Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 70 centímetros.</p> <p>Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 50 centímetros de la línea de medianera en su caso.</p> <p>Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo.</p> <p>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:</p> <p>Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 1,50 metros.</p> <p>Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros</p> <p>Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.</p> <p>Acabados:</p> <p>No se establecen limitaciones a las carpinterías en cuanto a materiales. Los acabados serán preferentemente pintadas, admitiéndose también el color natural del aluminio.</p> <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se admiten soluciones variadas. 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	El cerramiento de todo el edificio se realizara desde la rasante al alero.

	<p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <p>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural.</p> <p>Se prohíbe la cerámica en la fachada.</p> <p>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.</p>
<b>Elementos anexos al edificio y otros</b>	
Canalones y bajantes	<p>Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.</p> <p>El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.</p>
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 que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, 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>

## SECCION 5 USOS TERCIARIOS

### Artículo. 102 Actividades de agroturismo

#### 1. Tramitación

- a) Para el ejercicio de la actividad de agroturismo, los interesados deberán solicitar la autorización de actividad acompañando a la solicitud la siguiente documentación:
- Acreditación de la personalidad del titular del establecimiento.
  - Documento acreditativo de la existencia y titularidad de una explotación agrícola por parte quien pretenda realizar el agroturismo. En el supuesto de que el titular de la explotación agrícola sea una persona jurídica habrá de acreditarse la participación en la misma del solicitante.
  - Certificación emitida por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral del Territorio Histórico donde vaya a ubicarse, acreditativo de que el solicitante es titular o cotitular u ostenta participación en una explotación agraria y de que ésta se halla inscrita en el Registro de explotaciones del Territorio Histórico.
  - Documentos acreditativos de la existencia de contratos, en su caso, entre el titular de la propiedad y el titular del establecimiento y de resultar procedente, autorización para el ejercicio de la actividad.
  - Memoria y planos en los que se detalle la ubicación y características arquitectónicas del alojamiento, número y características de las habitaciones, baños, elementos y espacios comunes, y medidas adoptadas en materia de seguridad y prevención de incendios.
  - Certificado de alta en el epígrafe de I.A.E. referente a la actividad de alojamiento
  - Copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, y
  - Declaración de precios de los servicios mínimos y complementarios y del período de funcionamiento del establecimiento.
- b) La señalización que se instale en carreteras y caminos cercanos al emplazamiento del alojamiento, se hará conforme a lo previsto en la legislación vigente en dicha materia.

### Artículo. 103 Usos terciarios, Dotacionales y similares

1. 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.
2. En lo que a este Plan se refiere, dicha autorización requiere la adecuación de los citados usos al régimen específico de la correspondiente zona global diferenciada en el mismo así como su compatibilidad con los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística.

3. En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio 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.
4. 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.
  - a) Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en los supuestos de implantación de usos de equipamiento y usos terciarios que requieran la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.
  - b) 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.
  - c) El citado Plan Especial y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
5. Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en edificaciones existentes.
  - a) La implantación de los citados usos será autorizable.
  - b) Se podrán implantar en el edificio principal. No se autoriza su implantación en bordas, chabolas o edificaciones similares.
  - c) No se permitirá la segregación de las parcelas vinculadas a la edificación.
6. Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en nuevas edificaciones.
  - a) Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplan, entre otras, todas las condiciones que se exponen a continuación:
    - Su implantación requiere la declaración previa del interés público de los usos y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, así como la justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural.
    - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.
    - La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.
7. Condiciones de la edificación:
  - Superficie mínima de la parcela aportada: 50.000 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: 10,00 m.
    - A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.
  - Superficie de techo edificable máxima:
    - Parcela < 4,0 Ha. 1.000,00 m<sup>2</sup>(t)
    - Parcela > 4,0 Ha. 1.200,00 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; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

- Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan 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 6 USOS DOTACIONALES

### Artículo. 104 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: 15,00 m.
    - Edificaciones de vivienda existentes: 100,00 m.
    - 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.
3. 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.
4. Carreteras y caminos rurales
  - a) 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.
  - b) El Ayuntamiento y la administración territorial competente podrán 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.
  - c) 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.
  - d) Las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma de Carreteras y Caminos correspondiente.
5. Pistas forestales

### Artículo. 105 Infraestructuras y Servicios Urbanos

1. Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.
  - a) Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones previstas en la legislación vigente.

- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 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.
- e) 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.
- f) En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.



## **TITULO IV. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

## **CAPITULO I    CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **SECCION 1    DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo. 106    Definición de condicionantes**

1. La ordenación establecida por el Plan General incorpora los siguientes condicionantes superpuestos:

- CS01. Valores naturales reconocidos
- CS02. Itinerarios de interés.
- CS03. Acuíferos. Ámbitos de protección de aguas subterráneas
- CS04. Ámbitos de protección paisajística
- CS05. Áreas con riesgo de erosión
- CS06. Montes de utilidad pública
- CS07. Patrimonio Arqueológico
- CS08. Suelos potencialmente contaminados
- CS09. Áreas inundables
- CS10. Áreas de incidencia Acústica

#### **Artículo. 107    Vinculación normativa de los condicionantes superpuestos**

1. Áreas y elementos establecidos como condicionantes superpuestos por la legislación afectante, el planeamiento territorial y otros instrumentos con rango normativo superior al planeamiento municipal.
  - a) Tienen carácter básico las determinaciones establecidas en estos documentos incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Por ello, lo grafiado en los planos de ordenación de este Plan General tiene carácter indicativo.
  - b) Estas determinaciones se complementan con lo establecido en este Plan General que tendrá carácter subsidiario.
2. Áreas y elementos establecidos como condicionantes superpuestos por este Plan General:
  - a) Tiene plena vigencia normativa tanto lo establecido de forma gráfica como escrita salvo que la normativa particular indique otra cosa.
3. Salvo que la normativa particular establezca otra cosa, las determinaciones establecidas por este Plan General en materia de condicionantes superpuestos tienen, el rango equivalente a la ordenación pormenorizada, y sus determinaciones podrán ser complementadas y ajustadas a través del correspondiente planeamiento de desarrollo.

### **SECCION 2    DETERMINACIONES PARTICULARES DE CADA CONDICIONANTE SUPERPUESTO**

#### **Artículo. 108    CS01. Valores naturales reconocidos**

1. Definición:

- a) Atiende a los siguientes elementos:
  - Hábitats prioritarios.
  - Especies de interés comunitario protegidas (no grafiados).

- Corredores ecológicos: áreas núcleo, corredores de enlace, áreas de amortiguación y tramos fluviales de especial interés conector.
- Espacios Protegidos de la Red Natura 2000.

## 2. Régimen aplicable

- a) Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para las correspondientes zonas globales al que deberá sumarse el conjunto el conjunto de criterios y determinaciones contenidas en las disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los Hábitats de Interés Comunitarios.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 mismos, o, en caso de otras formaciones no arbóreas a partir del límite exterior del ámbito afectado.
  - En la citada franja se podrán desarrollar los usos y actividades propios de la zona global correspondiente.
  - Se prohíbe cualquier edificación en la citada franja.
- e) 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.
    - Cantidad 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.
    - La plantación de, como mínimo, igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de similares características cualitativas a las que vayan a ser eliminadas.
    - La superficie de los nuevos terrenos de sustitución a vincular a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas.
    - 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 cuanto a los corredores ecológicos, 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.

- f) 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) Se exceptúa de la aplicación de este régimen a los corredores de enlace y áreas de amortiguación que se regularán únicamente por la categoría de suelo correspondiente.

#### **Artículo. 109 CS02. Itinerarios de Interés**

- a) 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 de comunicaciones territoriales, sin perjuicio de la normativa aplicable de rango Foral.
- b) En el caso de que los Itinerarios de Interés 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.
- c) 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:

- 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.
- 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.
- 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.

Se procurará la adecuación de los Itinerarios de Interés que permita el cumplimiento de las características técnicas de accesibilidad universal.

Podrán establecerse barreras o bolardos 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.

- 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.
- 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.
- Información y promoción: se podrán establecer puntos de información en la Red de Itinerarios de Interés.
- 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.
- 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.

- 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.).
- 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.

- d) El presente condicionante incluye la denominada “Senda del Pastoreo” – GR-282, sometida a lo dispuesto en la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

#### **Artículo. 110 CS03. Acuíferos: Ámbitos de protección de aguas subterráneas**

1. El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este Condicionante será el establecido en cada caso en las correspondientes zonas globales en las que se integren. En todo caso, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:
  - 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.
      - Cuenten 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. En las zonas globales urbanas afectadas por los acuíferos tanto existentes como propuestas se establecerán medidas para salvaguardar los acuíferos y para evitar que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

#### **Artículo. 111 CS04. Ámbitos de protección paisajística**

1. Definición:
  - a) Atiende a los siguientes elementos:
    - Paisajes Sobresalientes (Catálogo Paisajes Singulares y Sobresalientes-Álava).
2. Régimen aplicable:
  - a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran estos ámbitos completándose con las siguientes determinaciones:

- Las intervenciones de todo tipo que se pretendan llevar a cabo en los ámbitos sujetos a este condicionante deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes que deberán formar parte de los proyectos que desarrollen las mencionadas intervenciones.
- En todo caso, la autorización de nuevas edificaciones deberá ser informada favorablemente por el Órgano Foral competente en materia de paisaje.

**Artículo. 112 CS05. Áreas con riesgo de erosión**

1. Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integra el territorio afectado por este condicionante completándose con las siguientes determinaciones:
  - a) Se prohíben las excavaciones, canteras, desmontes orográficos y cualquier otro tipo de actuación que suponga una modificación de las condiciones materiales y orográficas de las ámbitos incluidos en este Condicionante.
  - b) Si se permiten todas aquellas actuaciones que tengan por objeto evitar y/o minimizar los efectos de la erosión. En el caso de las Zonas 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.

**Artículo. 113 CS06. 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. 114 CS07. Patrimonio Arqueológico**

1. Definición
  - a) Corresponde con las Zonas Arqueológicas y/o Presunción Arqueológica indicadas.
  - b) El plano correspondiente grafía los ámbitos afectados por este condicionante.
2. Régimen aplicable
  - a) Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para las correspondientes zonas globales sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse desde la Normativa de Protección del Patrimonio de este Plan General.

**Artículo. 115 CS08. 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, 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. 116 CS09. Áreas inundables y limitación de usos en los cursos de agua**

1. Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las áreas inundables completándose con las siguientes determinaciones:
  - a) Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas y disposiciones promovidas en su desarrollo como es el correspondiente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV).
  - 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 sitúan 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 muy ligeras.
2. En relación a la limitación a los usos 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.

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.

6. 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.
7. 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.
8. En relación a los retiros de 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 desarrollados los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán los siguientes, en función de la superficie de cuenca afluente definida en el PTS:
    - Para la vertiente cantábrica y los cursos de agua de la vertiente mediterránea (excepto el río Ebro):

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	$1 < C \leq 10 \text{ km}^2$	10 m.	12 .
---	------------------------------	-------	------

- 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  $5 \text{ km}^2$ ) y que supongan la impermeabilización-urbanización de una superficie igual o superior al 25 por ciento 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  $1 \text{ Km}^2$  en la vertiente cantábrica y a  $2 \text{ Km}^2$  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.

9. Con carácter general, y salvo que se especifique lo contrario, los retiros especificados en el Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV, se medirán desde la línea de borde del cauce público, y en ningún caso desde el eje del mismo.

#### Artículo. 117 CS10. Áreas de incidencia Acústica

1. El presente documento de Plan General de Ordenación Urbana delimita las Zonas declaradas de Protección Acústica Especial, al superarse en determinados ámbitos urbanos los objetivos de calidad acústica establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
2. En las figuras de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana deberán tenerse en cuenta aquellos ámbitos del territorio que se encuentren afectados por las isófonas correspondientes, siendo necesaria la realización de un estudio de ruido específico, incorporando en su caso medidas correctoras, en aras de la prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.

## **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. 118 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.

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 por ciento 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 este y siempre previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
  - Cuando sea preciso solo proyecto de edificación, previa o simultáneamente a la tramitación de este y a la concesión de la preceptiva licencia municipal.

#### Artículo. 119 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. Para el levantamiento de la carga dotacional se estará a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo. 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. 120 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 estructurantes.

### Artículo. 121 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. 122 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 (gasoleo, gas) en su caso.
  - Tratamiento y gestión de residuos.
  - Telefonía.

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 ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

### SECCION 1 CRITERIOS GENERALES

#### Artículo. 123 Asignación de la edificabilidad urbanística

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de la nueva edificabilidad proyectada, en la cuantía establecida en la legislación vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción y ejecución de dichas actuaciones.

#### Artículo. 124 Coeficientes de ponderación de usos

1. Los coeficientes de ponderación de usos definidos según los criterios indicados en el documento de Memoria Justificativa son los siguientes:

Uso y tipología	Coeficiente
VPO régimen general	1,00
VPO régimen especial	0,57
VPO régimen tasado	2,08
VTM Vivienda Tasada Municipal	2,08
Vivienda unifamiliar aislada	2,98
Vienda unifamiliar adosada	2,65
Vivienda colectiva	2,24
Comercial	0,68
Terciario	1,60
Industrial	0,65
Equipamiento privado	0,50
Aprovechamiento bajo rasante VPO	0,40
Aprovechamiento bajo rasante VTM	0,58
Aprovechamiento bajo rasante vivienda colectiva	0,63
Aprovechamiento bajo rasante vivienda unifamiliar ados.	0,79
Aprovechamiento bajo rasante vivienda unifamiliar aisla.	0,89
Aprovechamiento bajo rasante terciario	0,17
Aprovechamiento bajo rasante industrial	0,16
Aprovechamiento bajo rasante equipamiento privado	0,13
Parcela libre	0,10

2. Se toma como referencia única y concreta la tipología de vivienda de protección oficial de régimen general como referente general de comparación asignándole el coeficiente 1, aun cuando la citada tipología no se ordene en el correspondiente ámbito.
3. Siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económico urbanística podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse bien en el marco del planeamiento de desarrollo y la ordenación pormenorizada, bien a través de los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

## CAPITULO III RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

### SECCION 1 PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo. 125 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 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. 126 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. 127 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este documento.
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. 128 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. 129 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 IV RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo. 130 Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos preexistentes no acordes con el régimen establecido

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 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).
- Como consecuencia de las actuaciones de mejora y ensanchamiento de diferentes carreteras autonómicas y previstas por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, se declaran Fuera de Ordenación y grafían de forma específica en el presente PGOU las edificaciones ubicadas en las parcelas siguientes:
  - Polígono 1, Parcela 488 (núcleo de Goiuri), por afección de la carretera autonómica A-2521 (se grafía el trazado propuesto por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava).
  - Polígono 5, Parcela 148 (Caserío Amarrojin y edificaciones complementarias), por afección de las obras que se prevén en la carretera autonómica A-624.
- 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 las construcciones, edificaciones y usos fuera de ordenación 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.

#### **Artículo. 131 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. 132 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. 133 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) Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.
  - b) 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. 134 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. 135 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 (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.
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. En el caso de parcelas industriales, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.
5. 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.
6. 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 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. 136 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 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 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 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad regulada 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. 137 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. 138 Implantación de usos en la edificación existente**

1. Podrán instalarse los usos permitidos en las edificaciones consideradas como consolidadas entendidas estas como aquellas que fueron construidas previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
  - 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. 139    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.

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE URKABUSTAIZ**

---

## **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN**



## ÍNDICE

### TÍTULO I. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### CAPÍTULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SECCIÓN 1	DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA
Artículo. 1	Parcela
Artículo. 2	Solar
Artículo. 3	Frentes mínimos o máximos de parcela
Artículo. 4	Alineación oficial
Artículo. 5	Linderos
Artículo. 6	Parcela mínima edificable
Artículo. 7	Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones
Artículo. 8	Relación entre edificación y parcela
SECCIÓN 2	CONDICIONES QUE RELACIONAN EL EDIFICIO CON LA PARCELA
Artículo. 9	Definición de las referencias altimétricas del terreno
Artículo. 10	Densidad residencial
Artículo. 11	Superficie ocupable
Artículo. 12	Edificabilidad
Artículo. 13	Espacio libre de parcela
Artículo. 14	Definición de las referencias de la edificación
Artículo. 15	Separación a linderos
Artículo. 16	Retranqueo
Artículo. 17	Separación entre edificios
Artículo. 18	Fondo edificable
Artículo. 19	Pendiente de cubierta
Artículo. 20	Perfil de cubierta

### TÍTULO II. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

#### CAPÍTULO I PARÁMETROS EDIFICATORIOS

SECCIÓN 1	DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN
Artículo. 21	Línea de edificación
Artículo. 22	Superficie útil
Artículo. 23	Longitud máxima de la edificación
Artículo. 24	Altura máxima de la edificación
Artículo. 25	Altura máxima de coronación
Artículo. 26	Altura máxima de cornisa
Artículo. 27	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación
Artículo. 28	Plantas de los edificios
Artículo. 29	Altura libre de las plantas de los edificios

### TÍTULO III. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS

#### CAPÍTULO I PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS

SECCIÓN 1	DETERMINACIONES GENERALES
Artículo. 30	Remisión a la normativa técnica vigencia
SECCIÓN 2	CONDICIONES DE HABITABILIDAD
Artículo. 31	Condiciones de las piezas habitables
Artículo. 32	Condiciones de los patios
Artículo. 33	Condiciones de elementos comunes
Artículo. 34	Ubicación de las plazas de aparcamiento y condiciones de habitabilidad de los locales destinados a este uso
Artículo. 35	Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados
Artículo. 36	Condiciones de los cerramientos de solares y parcelas
Artículo. 37	Forjados sobre elevados de la rasante
Artículo. 38	Tratamiento de medianeras
Artículo. 39	Salientes y entrantes en las fachadas
Artículo. 40	Pendiente de cubierta
SECCIÓN 3	CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES
Artículo. 41	Condiciones generales de las instalaciones
Artículo. 42	Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería
Artículo. 43	Saneamiento de pluviales
Artículo. 44	Saneamiento de fecales

Artículo. 45	Evacuación de humos
Artículo. 46	Evacuación de basuras
Artículo. 47	Instalaciones de electricidad:
Artículo. 48	Instalaciones de baja tensión:
Artículo. 49	Instalaciones de puesta a tierra
Artículo. 50	Instalaciones de gas:
Artículo. 51	Instalaciones de combustibles líquidos
Artículo. 52	Instalaciones de combustibles sólidos:
Artículo. 53	Instalaciones de energía solar:
Artículo. 54	Instalaciones de calefacción:
Artículo. 55	Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación:
Artículo. 56	Instalaciones de agua caliente:
Artículo. 57	Instalaciones de TV y Radio:
Artículo. 58	Instalación de aparatos elevadores:
Artículo. 59	Servicios de Telecomunicaciones y Telefonía:
Artículo. 60	Servicios postales:
Artículo. 61	Instalación de elementos comunes y señalética
<b>SECCIÓN 4</b>	<b>CONDICIONES DE SEGURIDAD</b>
Artículo. 62	Condiciones de estabilidad.
Artículo. 63	Protección contra incendios
Artículo. 64	Seguridad en la Utilización
Artículo. 65	Instalación de pararrayos
Artículo. 66	Supresión de barreras arquitectónicas
Artículo. 67	Salida a cubierta
Artículo. 68	Señalización de fincas
Artículo. 69	Mirillas
<b>SECCIÓN 5</b>	<b>CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS</b>
Artículo. 70	Vallas de protección
Artículo. 71	Precauciones durante la ejecución de las obras
Artículo. 72	Aparatos elevadores
Artículo. 73	Grúas-torre
Artículo. 74	Líneas de alta tensión
Artículo. 75	Obras que afectan a la estructura del edificio
Artículo. 76	Técnico titulado
Artículo. 77	Responsabilidades
<b>SECCIÓN 6</b>	<b>CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA</b>
Artículo. 78	Aislamiento térmico
Artículo. 79	Aislamiento acústico
Artículo. 80	Barreras antihumedad
<b>SECCIÓN 7</b>	<b>CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS</b>
Artículo. 81	Determinaciones generales
Artículo. 82	Reutilización de aguas pluviales

## **TÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **CAPÍTULO I CONDICIONES ESTÉTICAS**

<b>SECCIÓN 1</b>	<b>CRITERIOS GENERALES</b>
Artículo. 83	Definición
Artículo. 84	Aplicación
Artículo. 85	Salvaguarda de la estética urbana
<b>SECCIÓN 2</b>	<b>CRITERIOS PARTICULARES</b>
Artículo. 86	Fachadas
Artículo. 87	Medianeras
Artículo. 88	Salientes, entrantes y cuerpos volados
Artículo. 89	Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública
Artículo. 90	Modificación de fachadas
Artículo. 91	Tratamiento de los tendederos
Artículo. 92	Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante

## **TÍTULO V. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**

### **CAPÍTULO I CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**

<b>SECCIÓN 1</b>	<b>DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LA MATERIA</b>
Artículo. 93	Conservación del manto de tierra vegetal
Artículo. 94	Infiltración y drenaje
Artículo. 95	Prevención de erosión
Artículo. 96	Prevención de la contaminación
Artículo. 97	Arbolado
Artículo. 98	Espacios libres privados
Artículo. 99	Vallas publicitarias
Artículo. 100	Gestión de residuos de obra

## **TITULO I. PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## CAPITULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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

#### Artículo. 1 Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos precisos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.
2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación y calificación de suelo realizada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.
3. 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

#### Artículo. 2 Solar

1. En cuanto a la definición de solar adquisición y pérdida de tal condición, se remite a lo establecido en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

#### Artículo. 3 Frentes mínimos o máximos de parcela

1. Corresponde a la dimensión longitudinal de la alineación de la finca que coincide con el frente a dominio público o también denominado lindero frontal de acuerdo con la especificado más abajo.

#### Artículo. 4 Alineación oficial

1. Alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
2. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones oficiales:
  - a) Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) y de la vialidad municipal calificada como sistema general.
  - b) Tipo 2: alineación viaria del resto de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).
  - c) Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.
  - d) Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

#### Artículo. 5 Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
  - a) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente.
  - b) Es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.
    - 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.
2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan las distancias mínimas establecidas entre los linderos y las alineaciones constructivas o la edificación.

**Artículo. 6 Parcela mínima edificable**

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. 7 Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones**

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.
3. En todas las parcelaciones que se hagan en el municipio, la superficie mínima de la parcela en cada caso se entenderá como superficie bruta, es decir, incluidas las cesiones.

**Artículo. 8 Relación entre edificación y parcela**

1. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

**SECCION 2 CONDICIONES QUE RELACIONAN EL EDIFICIO CON LA PARCELA****Artículo. 9 Definición de las referencias altimétricas del terreno**

1. Son parámetros que precisan la proyección vertical del arranque del edificio y la medición de sus alturas. El Plan General emplea las siguientes referencias:
  - a) Rasante: se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
    - Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
    - En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
    - La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General de Ordenación Urbana, 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.
  - d) Como cota +0 de referencia para determinar la altura de la edificación, se adoptará el siguiente criterio:
    - En el caso de que la parcela de frente a un solo viario, la media de las rasantes en los extremos de dicho viario.
    - En el caso de que la parcela esté rodeada de varios viarios, los servicios técnicos municipales determinarán cuál es el principal, que se tomará como referencia según lo determinado en el apartado anterior. En el caso de que no se consideren gradaciones en los viarios que rodean la parcela, se adoptará como cota +0 de referencia la media de las rasantes en los extremos del viario más largo.

**Artículo. 10 Densidad residencial**

1. En las zonas residenciales, la normativa podrá indicar la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

**Artículo. 11 Superficie ocupable**

1. Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. La normativa señalará este parámetro que podrá ser delimitado por cualesquiera de los siguientes medios:
  - a) Regulación directa:
    - Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.
  - b) Regulación indirecta.
    - A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.
    - Gráficamente en los planos de ordenación.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.
  - a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.
  - b) Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean 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. 12 Edificabilidad**

1. En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores. En todo caso, podrá reducirse la superficie dedicada a instalaciones, aparcamiento de vehículos, y trasteros, siempre que estén vinculados a los usos principales situados en el propio edificio.
2. Los trasteros no podrán contar con cuartos de baño o aseos ni con instalaciones de abastecimiento, evacuación de aguas residuales ni calefacción o aire acondicionado. Estarán siempre vinculados a una vivienda como anejo inseparable y no podrán estar ubicados anexos a la vivienda a la que están vinculados horizontal o verticalmente.

**Artículo. 13 Espacio libre de parcela**

1. Es el terreno dentro de la parcela en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.
2. Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo.

**Artículo. 14 Definición de las referencias de la edificación**

1. En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:
  - a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
  - b) Plano de fachada: 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.
  - c) Línea de edificación: 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.

- d) Medianería, medianera o fachada medianera: 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. 15 Separación a linderos**

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 a éste.
2. En aquellos casos en que la ordenanza correspondiente establezcan 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. 16 Retranqueo**

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) El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
2. La ocupación en planta sótano la designará lo ordenación pormenorizada correspondiente y las condiciones vinculantes de la edificación que marquen para esa zona.
  - a) En su defecto el retranqueo podrá ser hasta el límite de los linderos de la parcela salvando siempre las distancias de seguridad por construcciones colindantes, cimentaciones y otros.

**Artículo. 17 Separación entre edificios**

1. Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.
2. Cuando se establezca en la pertinente ordenanza 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. 18 Fondo edificable**

1. Señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

**Artículo. 19 Pendiente de cubierta**

1. Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta. Se designará desde la ordenación pormenorizada y condiciones vinculantes de la edificación

**Artículo. 20 Perfil de cubierta**

1. Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada. Se designará desde la ordenación pormenorizada y condiciones vinculantes de la edificación

## **TITULO II. PARÁMETROS EDIFICATORIOS**



## CAPITULO I PARÁMETROS EDIFICATORIOS

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

#### Artículo. 21 Línea de edificación

1. Es la intersección del plano de fachada de la planta baja de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.
  - a) Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que de frente.
2. La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación oficial como al resto de linderos.

#### Artículo. 22 Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques, elementos de cerramiento, estructurales, o de división que la conformen. Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones de acuerdo con la sistemática de computo establecida por la normativa del Plan General.

#### Artículo. 23 Longitud máxima de la edificación

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. 24 Altura máxima de la edificación

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa o el alero, y en función de ellos será:
  - **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
  - **Altura de alero:** es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.
2. El planeamiento podrá establecer este parámetro como:
  - **Altura máxima**
  - **Altura mínima**
  - **Altura fija u obligatoria.**
3. La altura de la edificación se medirá de acuerdo a lo siguiente:
  - 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 edificación sea inferior a 1,50 metros.
  - En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros 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. 25 Altura máxima de coronación

1. Es la 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. 26 Altura máxima de cornisa**

1. Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

**Artículo. 27 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación**

1. Sin perjuicio de lo regulado en la normativa 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.

**Artículo. 28 Plantas de los edificios**

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 (S):
    - Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. También, para su consideración como sótano, la totalidad de la superficie edificada deberá estar por debajo de la rasante del terreno.
    - La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (240) centímetros.
  - b) Semisótano (Se):
    - Es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.
    - La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (240) centímetros para la altura libre.
    - Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1m.) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.
  - c) Baja (PB):
    - Planta que en más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.
  - d) 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.
    - 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.
  - La altura libre deberá tener un mínimo de 2,50 m para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 m como mínimo.
  - Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.
- e) Piso o altas (1, 2, 3, etc.):
- Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.
- f) 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.
- g) 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. 29 Altura libre de las plantas de los edificios**

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 por ciento 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 por ciento de la superficie total.

## **TITULO III. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS**

## CAPITULO I PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS

### SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo. 30 Remisión a la normativa técnica vigencia

1. Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, será de aplicación en cada materia y capítulo la normativa técnica vigente aprobada en cada momento. En caso de contradicción prevalecerá esta sobre lo establecido en las Ordenanzas de este Plan General, salvo que expresamente se establezca lo contrario.
2. De igual manera, en todo aquello no especificado se estará a lo establecido en la normativa técnica vigente, en especial la regulación establecida para la vivienda de protección pública.

### SECCION 2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD

#### Artículo. 31 Condiciones de las piezas habitables

1. Habitación exterior.
  - a) Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:
    - Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público o a un espacio libre de parcela unido a la vía pública cuya distancia al lindero colindante o a cualquier edificación será como mínimo de 6 metros.
    - Los huecos se abren a un patio de manzana, parcela o luces que cumplan la norma correspondiente a patios.
2. Habitación interior.
  - a) Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el punto precedente.
3. Pieza habitable.
  - a) Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.
    - Toda pieza habitable deberá ser exterior.
4. Ventilación.
  - a) Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.
  - b) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt con salida a la cubierta de la edificación, sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos detalladas en el Código Técnico de la Edificación.
5. Soleamiento.
  - a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.
  - b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos en la documentación de los proyectos de las viviendas:
    - Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22

de diciembre.

- Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación.

- a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.
- Deberá primarse siempre que sea posible la iluminación natural sobre la artificial.

**Artículo. 32 Condiciones de los patios**

1. Patio de manzana:

- a) Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.
- b) Sus dimensiones vienen dadas por las alineaciones constructivas, líneas de las fachadas, fondo de la edificación, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.
- c) En los planes de desarrollo vendrán definidos gráficamente.
- d) En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características tengan una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> o en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro, tendrán la consideración de patios de luces.
- e) En estos espacios libres, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que expresamente se permitan.

2. Patios de parcela.

- a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.
- b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en el planeamiento de desarrollo.
- c) En estos espacios libres, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que expresamente se permitan.

3. Patios de luces.

- a) Patio de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.
- b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general o en su defecto en lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
  - Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
  - Las luces mínimas entre paramentos que se establezcan no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.
  - El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
  - Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.
  - Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio.

- Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.
4. Patio abierto a fachada principal o posterior.
- a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m.
  - b) Sin perjuicio de lo establecido en la correspondiente normativa u ordenanza particular deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:
    - Patio abierto sobre la alineación oficial o el patio de manzana.
      - No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
      - El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.
      - La profundidad no superará la mitad de la anchura.
      - Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
      - La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.
      - Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.
      - No se dejarán medianeras al descubierto
  - c) Patio abierto en parcela independiente.
    - Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, cuya distancia al lindero colindante u otra edificación será como mínimo de 6 metros.
      - La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 m.
      - La profundidad no superará la mitad de la anchura.
5. Patios mancomunados:
- a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
  - b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
  - c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.
  - d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores salvo la que se refiere a que los patios adosados a linderos cumplirán las condiciones de los patios interiores, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.
6. Patio inglés
- a) Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.
  - b) Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho máximo será de 3,0 m, pudiéndose reducir hasta 1,50 m (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.
  - c) El muro que delimita el patio o en su caso la cabeza del talud del mismo, guardará un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros que quedará a la misma cota que la rasante del terreno natural o de la acera o viario exterior en su caso.
7. Luz recta:
- a) Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

**Artículo. 33 Condiciones de elementos comunes**

1. Se dará cumplimiento en todo caso a las condiciones recogidas en la normas de obligado cumplimiento que a este respecto estén vigentes o entren en vigor
  - a) Acceso a las edificaciones y locales.
    - El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público. En ningún caso se podrá invadir la vía pública con el barrido de las puertas de acceso a la edificación o a la parcela.
    - La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8 por ciento.
    - Deberá garantizarse la accesibilidad de vehículos de recogida de basuras y de emergencias.
    - La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria se adaptará a lo señalado en el Código Técnico de la Edificación.
2. Elementos de circulación interior.
  - a) Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.
  - b) Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.
  - c) Dichos elementos, cumplirán las siguientes condiciones, y además con las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y la Normativa sobre accesibilidad vigente:
    - Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50x1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80x2,00 metros en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 m en el sentido de apertura.
    - Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,50 m.
    - Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de tres viviendas, tendrán una anchura libre superior mínima de 1,50 m, cuando se trate de locales dicha anchura mínima será de 1,80 m.
    - Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.
    - La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de un sólido de superficie en planta de 1,90 x 0,70 m, desde cualquier local hasta la vía pública.
3. Portales y pasos de entrada de vehículos.
  - a) En los portales de entrada al edificio deberá poderse inscribir una circunferencia de 2,50 m. de diámetro. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,50 m, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.
    - Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.
    - En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la Normativa vigente establezca para edificios de menos altura u otros usos y cumpliendo con lo detallado en el Código Técnico de la Edificación en especial en los apartados de Seguridad de Utilización y Seguridad en caso de Incendio.
    - La entrada al portal dispondrá de cierre de seguridad para acceder a los inmuebles pero nunca para salir de ellos.
    - Todos estos criterios se regulan sin perjuicio de lo que establezca la normativa vigente al respecto.
  - b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y, como mínimo contarán con una zona horizontal (pendiente máxima 3 por ciento)



de espera de 5 metros de longitud por 4,00 m de anchura adecuándose, no obstante, a lo establecido en su regulación específica al uso de aparcamientos especificada en la normativa de Viviendas de Protección Oficial vigente. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,50 m.

4. Escaleras.

- a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 ml; Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 ml. Medidos entre las barreras de protección, barandillas o pasamanos.
- b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.
  - La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 ml.
  - Las escaleras con tramos curvos o compensados, se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
- c) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 ml. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 ml.
- d) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3), (entre cubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción, materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro. Deberá cumplir con las condiciones establecidas para Viviendas de Protección Oficial.
- e) La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,40 m<sup>2</sup>.
- f) Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura, cumpliendo las luces rectas mínimas.
- g) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.
- h) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión y de acuerdo a lo especificado en el Código Técnico de la Edificación CTE.
  - En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores se resolverán cumpliendo con la normativa de accesibilidad vigente.

**Artículo. 34 Ubicación de las plazas de aparcamiento y condiciones de habitabilidad de los locales destinados a este uso**

1. Con carácter general, las plazas obligatorias de aparcamiento privado se dispondrán preferentemente en las plantas bajo rasante de la edificación principal, pudiendo situarse también en cuerpos anejos cerrados sobre rasante en el caso de la vivienda unifamiliar.
  - a) Para el caso de la vivienda colectiva, de forma excepcional y por causas de viabilidad técnica o económica de la actuación podrá ser autorizable la ubicación de como máximo el 50 por ciento de estas plazas de aparcamiento en el espacio libre privado de la parcela. En todo caso, esta opción deberá justificarse suficientemente.
2. Superficie y dimensiones mínimas.
  - a) Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la dimensión mínima de cada plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, pasillos de maniobra, etc., será de 2,40 m por 4,80 m, sin perjuicio de que, en el caso de delimitación lateral

de la plaza en más de un tercio de su longitud, se incrementará en 50 cm. por cada lateral con obstáculo la anchura prevista con carácter general.

3. Altura libre mínima.

- a) Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la altura libre mínima de los locales y espacios destinados a uso de garaje será de 2,30 m. en el conjunto de los mismos.

4. Accesos.

- a) La anchura mínima del acceso a los garajes será de 4,00 m.
- b) Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público -aceras, etc.-. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 3 por ciento.

5. Viales de circulación

- a) Los viales destinados a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16 por ciento en tramos rectos, ni al 12 por ciento en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. EL ancho mínimo será de 3,00 metros y de 5 en el caso de acceso frontal a la plaza con el sobre ancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6,00 metros.
- b) En cualquier caso los viales de circulación de vehículos se adecuarán a lo establecido en la normativa de Viviendas de Protección Oficial vigente, así como la normativa en materia de accesibilidad vigente y el Código Técnico de la Edificación.

6. Ventilación.

- a) Las condiciones de ventilación de los locales y espacios destinados a uso de garaje serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

**Artículo. 35 Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados**

1. Cerramientos.

- a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante, siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elemento punzante. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15x15 cm.
- b) Los cerramientos deben presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados con colores adecuados a los acabados efectuados en el resto de las fachadas del edificio.
- c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.
- d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada y el ritmo compositivo de la misma hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

2. Accesos provisionales a los locales.

- a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.
- b) Este acceso será mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a los 92,5 cm.

**Artículo. 36 Condiciones de los cerramientos de solares y parcelas**

1. Con respecto al cerramiento de parcelas coincidiendo con la alineación oficial se distinguen dos supuestos en base al material utilizado para su levante.

- a) En el caso de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón, el cerramiento tendrá carácter provisional. Se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.
    - Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 1,00 metro de anchura. La carpintería presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.
  - b) En el caso de levante con mampostería de piedra natural, el cerramiento se considerará definitivo. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:
    - La mampostería se aparejará a la manera tradicional.
    - Podrá disponerse de huecos de acceso de 1,00 metro de anchura como máximo. En el caso de garaje la anchura máxima será de 3,00 metros. La carpintería podrá ser en madera o hierro fundido en colores oscuros.
    - Se admite la instalación de cerrajería de hierro fundido sobre el muro de piedra natural..
  - c) Con carácter general en ambos tipos de cerramiento, el muro tendrá como máximo 2,50 metros de altura.
2. Con respecto al cerramiento de parcelas interiores de carácter privado se permite la construcción de muretes de separación que en ningún caso superarán la altura máxima de 1,50 metros. Deberán estar como mínimo lucidos. Podrán rematarse con elementos de hierro forjado, malla metálica o similares. En todo caso la altura total no superara los 2,50 metros.
  3. Respecto al cerramiento de fincas localizadas en suelo no urbanizable, este deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica. La utilización de materiales de fábrica que será autorizable, no podrá sobrepasar 1,80 metros sobre la cota del terreno.

**Artículo. 37 Forjados sobre elevados de la rasante**

1. En el caso de que el forjado de suelo de planta baja quedara a una cota superior a una grada de la rasante de la calle, se contemplará desde el Proyecto que los accesos a los locales se realicen mediante gradas sobre rampa en las condiciones establecidas por estas Normas Generales de Edificación.
  - a) Esta rampa arrancará de la línea de encuentro entre el plano de la fachada y la rasante de la acera (alineación).
  - b) Estas rampas se realizarán de forma que garanticen el futuro cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente. En cualquier caso, en el proyecto de obra se contemplará que el encuentro entre el forjado y la rasante de la acera deberá cumplir el futuro uso de los locales viviendas y edificaciones de acuerdo con lo especificado en la normativa de accesibilidad.

**Artículo. 38 Tratamiento de medianeras**

1. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos del CTE.
2. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

**Artículo. 39 Salientes y entrantes en las fachadas**

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.
  - d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.
  - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

**Artículo. 40 Pendiente de cubierta**

1. Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será la que se especifique en las condiciones vinculantes de las edificaciones para cada zona.
2. Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; buhardas de frente máximo de 2,00 m, cada una y situadas al menos a una distancia de 1,00 m de las fincas contiguas, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.
3. Estas determinaciones podrán ser objeto de consideración con ocasión de la redacción de la correspondiente Ordenanza Municipal que queda expresamente habilitada al efecto.

**SECCION 3 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES****Artículo. 41 Condiciones generales de las instalaciones**

1. Las edificaciones deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente y estas mismas Ordenanzas.
2. Las acometidas de instalaciones de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuesto a la fachada.

**Artículo. 42 Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
  - a) No se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa citada anteriormente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.
2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán toda la normativa y la reglamentación municipal vigente.
3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- a) En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión que cubran las necesidades de la demanda.
4. En cualquier caso las instalaciones cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

#### **Artículo. 43 Saneamiento de pluviales**

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.
2. En el caso de reformas en los que esto no sea posible, se colocará una protección de fundición para la bajante con una altura mínima de 1,50 metros medidos desde la rasante de la acera.
3. Se introducirán soluciones que permitan la utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora, mediante la colocación de depósitos en el interior de las parcelas privadas y con rebosadero con acometida a la red de saneamiento municipal.
4. Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.
5. En cualquier caso las instalaciones de evacuación de aguas pluviales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

#### **Artículo. 44 Saneamiento de fecales**

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:
  - a) Una única acometida a la red pública de saneamiento por parcela.
  - b) La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
  - c) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
  - d) La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
  - e) La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de red independiente de garaje aparcamiento, cocina y otras que contengan materias no admisibles.
2. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.
3. Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.
4. El Ayuntamiento podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.
5. Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.
6. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora. En todo caso, el sistema de evacuación y depuración deberá merecer la aprobación previa de la administración.
7. En cualquier caso las instalaciones de evacuación de aguas residuales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 45 Evacuación de humos**

1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas en edificaciones existentes en rehabilitación.
2. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
3. Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:
  - a) Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
  - b) Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.
4. Por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustiones.
5. En el caso de evacuación de humos en edificaciones de uso residencial:
  - a) Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.
  - b) Las chimeneas serán independientes para cada elemento sin recodos que impidan su limpieza y puedan producir depósitos del hollín de la combustión.
  - c) En las construcciones de chimeneas y hogares, se tomarán las precauciones necesarias para evitar la posibilidad de incendio, debiendo estar protegidas las zonas de almacenaje de los materiales combustibles en las proximidades de los conductos de humos y gases con materiales incombustibles y aislantes en un espesor superior a 15 cm.
  - d) Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
6. En cualquier caso las instalaciones de evacuación de humos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 46 Evacuación de basuras**

1. El Ayuntamiento podrá establecer la obligatoriedad en determinadas zonas de disponer de recogida neumática de basuras para nuevas edificaciones o actuaciones.
2. En cualquier caso las instalaciones de recogida y evacuación de residuos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 47 Instalaciones de electricidad:**

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general. En los casos en los que esto no sea posible, se podrá solicitar al Ayuntamiento autorización para instalar fuentes de generación propias.
2. Las acometidas eléctricas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.
3. Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

**Artículo. 48 Instalaciones de baja tensión:**

1. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

2. El tiempo de duración del alumbrado automático así como los niveles de iluminación mínimos requeridos en las zonas comunes del portal, escaleras y acceso a las viviendas o locales, se adecuarán a lo especificado en el Código Técnico de la Edificación.
3. En cualquier caso la instalación de baja tensión se adecuará a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

**Artículo. 49 Instalaciones de puesta a tierra**

1. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

**Artículo. 50 Instalaciones de gas:**

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.
2. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.
3. Las acometidas de gas, los armarios de maniobra y contadores de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

**Artículo. 51 Instalaciones de combustibles líquidos:**

1. En todas las zonas en las que exista red de gas natural canalizado y con suministro, no se permitirá la instalación de fuentes de energía con combustibles líquidos derivados del petróleo.
2. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible precisará de un permiso expreso del Ayuntamiento.
3. La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

**Artículo. 52 Instalaciones de combustibles sólidos:**

1. Las calderas y quemadores que utilicen el carbón, la leña u otro tipo de combustibles sólidos como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

**Artículo. 53 Instalaciones de energía solar:**

1. Todas las edificaciones de nueva planta deberán prestar especial atención a los aprovechamientos solares pasivos, previendo superficies captoras, acumuladores y haciendo especial hincapié en el espesor y calidad de los aislamientos.
2. Toda edificación de nueva construcción preverá de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.
3. Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación, siempre que estos queden instalados adosados a los faldones de cubierta y no sobresalgan respecto a esta más de 10 cm.
4. En cualquier caso los depósitos acumuladores se instalarán en el interior de la



edificación y no podrán instalarse en la cubierta de la edificación.

5. En cualquier caso las instalaciones de energía solar, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 54 Instalaciones de calefacción:**

1. Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias.
2. En cualquier caso las instalaciones de calefacción, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 55 Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación:**

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.
  - a) En dichas instalaciones los equipos exteriores, se ubicarán en tendederos, patios interiores y en cualquier caso ocultos de las vistas desde la vía pública.
  - b) Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros que se deberá realizar a cubierta de la edificación y que en cualquier caso no podrá situarse a una altura inferior a 3 metros respecto a la rasante de la acera.
  - c) Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 m<sup>2</sup> u de lonja, de una chimenea de 150 cm<sup>2</sup> de sección mínima así como dejar previsión salida de humos de calderas y ventilaciones de aseos.
3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:
  - a) La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
  - b) Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
  - c) Las condiciones de ventilación serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación.
4. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

**Artículo. 56 Instalaciones de agua caliente:**

1. En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.
2. En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.
3. La red de agua caliente cumplirá con el Código Técnico de la Edificación y con la normativa sectorial vigente.

**Artículo. 57 Instalaciones de TV y Radio:**

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un



uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.

2. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse. Quedará definida por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.
3. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuándose siempre las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
4. La instalación de antenas parabólicas y vídeos especialmente los comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental.
  - a) No se podrán instalar en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios, salvo que sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario, mediante elementos constructivos permanentes permitidos por el planeamiento.
  - b) En el caso de viviendas unifamiliares queda prohibida su instalación en la cubierta de la vivienda, permitiéndose su instalación en los espacios privados libres de edificación, siempre que los mismos estén cerrados y no sea visible la antena desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario, debiendo en todo caso mimetizarse el color de la antena con el del lugar en que se ubique.
    - Únicamente se podrá instalar una antena por vivienda.
  - c) En el caso de viviendas colectivas y edificios destinados a otros usos, se permite su instalación en las cubiertas de los edificios, debiendo en todo caso escogerse la ubicación que mejor la esconda de ser vista desde las vías y espacios públicos y que sea compatible con su función.
  - d) El color de las antenas sitas en las cubiertas, coincidirá con el de la cubierta, a efectos de minimizar su impacto visual.
    - Únicamente se podrá instalar una antena por edificación.
5. Las antenas que se instalen tendrán la dimensión más reducida de entre las posibles sin menoscabo de sus condiciones. A tal efecto, cuando se solicite licencia para su instalación, junto al plano de situación deberá justificarse motivada y razonadamente que no es posible cumplir la finalidad que se pretende con una dimensión de la antena más reducida.
6. Las antenas no contendrán propaganda ni leyenda alguna.
7. Las líneas de distribución entre la base de la antena y las tomas de recepción, habrán de ir empotradas o enterradas, salvo que discurran por espacios interiores del edificio. Únicamente en ocasiones excepcionales, y sobre edificios ya construidos debidamente autorizados, se podrá colocar preferentemente en tubo rígido o con cable desnudo de color neutro, en terrazas, paredes interiores no vistas y por patios de servicios interiores de los edificios. Para estas excepciones, deberá figurar en la memoria del Proyecto Técnico preceptivo las causas de su excepcionalidad, una propuesta de ubicación y materiales a emplear, así como la definición sobre planos de su trazado a escala adecuada.
8. Toda instalación irá precedida de la preceptiva solicitud de licencia a la que se acompañará el pertinente proyecto técnico de instalación.

#### **Artículo. 58 Instalación de aparatos elevadores:**

1. Se incluyen en esta categoría los ascensores, monta cargas y escaleras mecánicas.
2. En todos los casos se deberá cumplir la normativa sectorial y la normativa de accesibilidad vigente.
3. Todas las instalaciones de aparatos elevadores contarán con el documento de puesta en servicio con carácter previo a la recepción de las obras y de la primera ocupación.

**Artículo. 59 Servicios de Telecomunicaciones y Telefonía:**

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. Las instalaciones de telefonía e interfonía, quedarán definidas en base a:
  - a) La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
  - b) La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.
3. La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.
4. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
5. En cualquier caso se cumplirá la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento.

**Artículo. 60 Servicios postales:**

1. Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos.
2. En cualquier caso los buzones se colocarán en el interior de la parcela privada, no pudiendo sobresalir en ningún caso respecto a las alineaciones del espacio público adyacente.

**Artículo. 61 Instalación de elementos comunes y señalética**

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados estos a consentirlo.

**SECCION 4 CONDICIONES DE SEGURIDAD****Artículo. 62 Condiciones de estabilidad.**

1. Las construcciones deberán tener el grado de estabilidad y solidez necesaria, tanto en lo referente a su ejecución como a su conservación y mantenimiento, que impida la posibilidad de causar daños a personas o a bienes.
2. El Ayuntamiento está facultado para comprobar en todo momento las condiciones de estabilidad y solidez de obras, inmuebles y demás elementos relacionados con su construcción o mantenimiento, pudiendo requerir de contratistas y propietarios, la adopción de las medidas que estime pertinentes al respecto, sin que ello signifique para el mismo responsabilidades de ningún género.

**Artículo. 63 Protección contra incendios**

1. Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente, o aquella que pudiera promulgarse, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.
2. Cuando se trate de edificaciones de uso industrial, estas se adaptarán a la legislación sectorial vigente.
3. En el resto de casos las edificaciones cumplirán con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa técnica aplicable. .
4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser

declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

**Artículo. 64 Seguridad en la Utilización**

1. Todas las edificaciones se adecuarán a lo detallado en el código técnico de la edificación en lo que se refiere a las condiciones de Seguridad en la Utilización.

**Artículo. 65 Instalación de pararrayos**

1. Queda condicionada al cumplimiento de lo especificado en la normativa técnica vigente.

**Artículo. 66 Supresión de barreras arquitectónicas**

1. En todas las edificaciones serán de aplicación la normativa de supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas, las normas técnicas de accesibilidad, así como aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse en dicha materia.

**Artículo. 67 Salida a cubierta**

1. Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

**Artículo. 68 Señalización de fincas**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.
2. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.
3. Se adecuará en los aspectos que sean de aplicación, a la normativa de accesibilidad vigente en su apartado de accesibilidad en la comunicación.

**Artículo. 69 Mirillas**

1. En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.
2. Su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

**SECCION 5 CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS**

**Artículo. 70 Vallas de protección**

1. El frente de la parcela o solar donde se ejecuten obra de construcción o derribo, se cerrará con una valla de dos metros (2) de altura mínima ejecutada con materiales que ofrezcan condiciones de seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Esta valla no será necesaria cuando se efectúe el cerramiento de la edificación y los trabajos no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito por la vía pública.
2. El espacio ocupado por la valla de protección estará en relación con la anchura de la calle, no admitiéndose en ningún caso una invasión del espacio público mayor de tres metros (3), contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la longitud de la acera o dejar un espacio libre de la misma inferior a 0,80 metros.

3. Iguales precauciones se adoptarán en las obras de reparación cuando sus características así lo aconsejen.
4. Las obras de revoco, retejados u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se protegerán con cuerdas, con asistencia de operarios para dar los avisos oportunos, debiendo atenderse al horario de trabajo que fije el Ayuntamiento por exigencias de circulación viario u otras que considere.
5. En las zonas con aceras de anchura inferior a 1,40 metros, se permitirá la colocación de vallas de protección con un saliente de 0,60 metros. Para las obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja, o para las obras de nueva planta hasta que alcancen la altura mínima señalada para las plantas bajas. Para el resto de las obras las vallas serán sustituidas por protecciones voladas o protecciones sobre pies derechos.
6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en los extremos y ángulo salientes de las vallas.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto duren las obras. Por lo que, transcurrido un mes sin dar comienzo a las obras, o con interrupción de igual plazo, deberá dejarse libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de que deban adoptarse las medidas precautorias pertinentes.
8. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o riesgo de caídas para los operarios.

**Artículo. 71 Precauciones durante la ejecución de las obras**

1. Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se procederá a la protección del tráfico rodado y peatonal de las inmediaciones en la forma que el Ayuntamiento determine para caso.
2. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se realizará en el punto o espacio en que el Ayuntamiento designe a tal efecto.
3. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desmontarán de acuerdo con las instrucciones de la dirección facultativa, siendo ésta responsable de estas tareas.
4. Los andamios serán cuando menos de setenta y cinco centímetros de ancho (75 cm.) y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia adecuada al servicio a efectuar.
5. La parte exterior de los andamios deberá cubrirse, en vertical hasta una altura mínima en cada planta de un metro (1 ml) de forma que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de materiales, sin perjuicio del deber de cumplir la reglamentación vigente sobre seguridad en el trabajo.
6. El apuntalamiento de edificios se ejecutará siempre bajo dirección facultativa competente.

**Artículo. 72 Aparatos elevadores**

1. Los aparatos para elevación de materiales deberán instalarse en el interior del solar o perímetro de precaución. Excepcionalmente y siempre con autorización previa podrán instalarse en la vía pública.
2. La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia.
3. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personas de las obras, se regulará por el Reglamento específico en vigor.
4. La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables de forma temporal en las obras de construcción, serán objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

**Artículo. 73 Grúas-torre**

1. La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, y en lo que afecta a la competencia municipal, estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) La grúa a montar y todos sus elementos, deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
  - b) La grúa instalada deberá estar en perfectas condiciones de funcionamiento, uso y seguridad.
  - c) La utilización de la grúa deberá efectuarse con sujeción a las cargas máximas, establecidas en sus condiciones de trabajo más desfavorables.
  - d) Deberá presentarse una póliza de responsabilidad civil ilimitada para responder de los daños de cualquier tipo que puedan producirse por su instalación, funcionamiento o por estancia en la obra.
  - e) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán de forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.
2. Como norma general, el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de seguridad de la obra.
    - a) Si por las dimensiones del solar, el área barrida por el brazo o pluma de la grúa rebasase el área acotada del solar y la valla de seguridad, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las prevenciones necesarias para evitar contactos con conducciones eléctricas y peligros de desprendimientos de materiales fuera del recinto acotado, garantizando la seguridad de tránsito por la vía pública.
  3. En los supuestos excepcionales de los párrafos anteriores el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

**Artículo. 74 Líneas de alta tensión**

1. En las zonas afectadas por líneas de alta tensión, no se permitirá ningún tipo de construcción mientras no se haya efectuado el desvío o descarga de la misma de forma reglamentaria, debiendo solicitar el Ayuntamiento informe de los servicios competentes al respecto, en relación con las líneas y superficies de terreno afectadas.

**Artículo. 75 Obras que afectan a la estructura del edificio**

1. Cuando se proyecten, obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a su estructura, deberán aportarse con la solicitud de licencia la siguiente documentación complementaria.
  - a) Estudio de cargas en la estructura existente antes de ampliación o reforma proyectada.
  - b) Estudio de las cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
  - c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de efectuarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus cálculos y programa de coordinación de los trabajos.
  - d) Manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar, se halla ocupado, con indicación en su caso del nombre y apellidos de los ocupantes.
    - En este caso, los ocupantes del inmueble podrán examinar por sí mismos o por persona delegada, el proyecto técnico y la documentación complementaria y, formular las observaciones de todo tipo que estimen pertinentes.
    - El peticionario de la licencia deberá acreditar en su solicitud, haber practicado en forma fehaciente la notificación del proyecto a los ocupantes, y, manifestar bajo su responsabilidad las observaciones formuladas.
    - En el caso de haberse formulado observaciones por los ocupantes, se remitirán copias de las mismas, y la aceptación o no de las mismas, comprobando el Ayuntamiento la adecuación del proyecto a las mismas, designando el Ayuntamiento un técnico superior especialista en estructuras para que emita informe en necesario y a costa del solicitante.
    - Cumplidas las anteriores prevenciones, podrá continuarse con la tramitación del expediente, sin que la concesión de licencia pueda ser invocada para excluir o disminuir las responsabilidades en que pudiera incurrirse en el ejercicio de las actividades correspondientes.

**Artículo. 76 Técnico titulado**

1. Con independencia de la Dirección Facultativa de las obras, deberá haber al frente de las mismas un técnico titulado responsable de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y de las órdenes de dicha dirección en los

siguientes casos:

- a) Movimientos de tierras : vaciado, excavaciones, rebaje de terraplenes, catas de exploración etc.
  - b) Obras de nueva planta en lo relacionado con los trabajos citados en el punto anterior.
  - c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.
  - d) Obras de derribo y demoliciones.
2. Mientras duren los trabajos anteriormente citados, el técnico indicado deberá prestarles la dedicación y atención necesaria, manteniendo su presencia en la obra con la permanencia que precise su correcta ejecución y seguridad, y, en todo caso en la demolición de los elementos estructurales o resistentes, en los trabajos de derribos y mientras estén desarrollando su trabajo las máquinas, a excepción de su funcionamiento en labores de acarreo.

#### **Artículo. 77 Responsabilidades**

1. En primera instancia y con independencia de las responsabilidades que corresponda imponer por parte de los organismos judiciales, el constructor de la obra será responsable directo de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones establecidas en los artículos anteriores o por haber desoído los consejos técnicos de la prudencia a estos respectos.

### **SECCION 6 CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA**

#### **Artículo. 78 Aislamiento térmico**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán con el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.
2. No se admitirán los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados.

#### **Artículo. 79 Aislamiento acústico**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones aislamiento acústico, previstas en las disposiciones vigentes. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán con el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa técnica vigente sobre protección frente al ruido.

#### **Artículo. 80 Barreras antihumedad**

1. Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores así como el resto de elementos de protección frente a la humedad, cumplirán con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

### **SECCION 7 CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS**

#### **Artículo. 81 Determinaciones generales**

1. Las condiciones recogidas en este apartado persiguen la defensa del alojamiento frente a la radiación solar en los meses cálidos, así como y especialmente dadas las

condiciones climatológicas locales, el aprovechamiento de esa radiación en beneficio de los espacios habitables de la vivienda en los meses invernales.

2. Se establecen las siguientes:

- a) Siempre que las determinaciones de la ordenación urbana lo permitan, todo alojamiento deberá disponer de una superficie de fachada donde el sol llegue a dar el 22 de diciembre un mínimo de tres horas.
- b) La ordenación del espacio interior del alojamiento deberá perseguir orientaciones componente Sur para las estancias de uso común.
- c) Se exige la inclusión en el diseño de la edificación de dispositivos exteriores al alojamiento, tales como persianas, que permitan regular la intensidad de radiación incidente en los planos de cerramiento exterior. Se recomienda en particular, la contraventana de lamas orientables como elemento incorporado al diseño del hueco en la edificación.
- d) Se recomienda soluciones arquitectónicas compactas donde el factor de forma del edificio sea mínimo (superficie total S/volumen total V). En cualquier caso, dicho factor se forma nunca deberá ser superior a 1.
- e) La compartimentación interior de las viviendas deberá favorecer en la medida de lo posible, la homogeneidad de las temperaturas, así como la ventilación cruzada entre fachadas de distinta orientación.
- f) Los elementos constructivos de la envolvente del edificio, cerramientos en contacto con el exterior, soleras, muros y cubiertas, deberán favorecer la inercia térmica. A tal fin se recomienda utilizar importantes secciones de material de gran densidad y baja conductividad térmica.
- g) Se recomienda la adopción de soluciones constructivas que resuelven el aislamiento térmico mejorando las exigencias determinadas en la normativa vigente, preferentemente mediante utilización de materiales naturales como lana de roca o corcho y dispuestos en la posición más exterior posible en la sección del elemento constructivo.
- h) El acristalamiento de ventanas deberá disponer como mínimo de doble vidrio con cámara de aire de 9 mm. en carpinterías sencillas de clase A-2. Se recomienda el acristalamiento triple (4+6+4+6+4) sobre carpintería de madera o el doble (4+6+4) sobre la doble carpintería de madera (carpintería en dos paños).

## **Artículo. 82 Reutilización de aguas pluviales**

1. Se establece la obligatoriedad en el caso de nueva edificación de proyectar un sistema de recogida, tratamiento y depósito de aguas pluviales soterrado para su reutilización en el sistema de riego de espacio privado de parcela. Aún careciendo de sistema de riego, la solución quedará ejecutada en previsión de una utilización futura.
2. Como mínimo los depósitos para este fin tendrán una capacidad de 1000 litros.

## **TITULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS**



## CAPITULO I CONDICIONES ESTÉTICAS

### SECCION 1 CRITERIOS GENERALES

#### Artículo. 83 Definición

1. Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

#### Artículo. 84 Aplicación

1. Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

#### Artículo. 85 Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. En las zonas ya edificadas las nuevas construcciones, ampliaciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.
3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.
  - a) A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
  - b) Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
    - Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
    - Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
    - Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
      - Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.
4. Para el caso de edificación residencial:

- a) El tratamiento compositivo de la edificación 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 (portales, etc.), por lo que la composición de las plantas bajas deberán integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
- b) Los cerramiento de las plantas bajas de la edificación, se ejecutarán con idénticos materiales que los que construyan el resto de la misma, pudiendo admitirse soluciones singulares, condicionadas a su aprobación por el Ayuntamiento, cuando se pretenda conferir a dicha planta el carácter de zócalo o base del edificio.
- c) La decoración de locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos de la edificación debiendo integrarse en el conjunto edificado.
- d) A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de formas constructivas y materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales y estilos de arquitectura ajenos a la localidad.

## SECCION 2 CRITERIOS PARTICULARES

### Artículo. 86 Fachadas

1. Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.
2. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
3. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
5. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.
6. No se podrá instalar elementos que alteren la fachada.
  - a) En el caso de que puedan darse, ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.
7. La utilización de plantas porticadas o soportales solo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial. Su sección deberá permitir el uso público permanente. En estos elementos porticados no se permitirán instalaciones vistas bajo el forjado, debiéndose buscar soluciones de falsos techos continuos

### Artículo. 87 Medianeras.

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en la normativa u ordenanzas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.
2. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.
3. Si por las características de un nuevo edificio construido resultara que éste es inferior

al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

4. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

#### **Artículo. 88 Salientes, entrantes y cuerpos volados**

##### **1. Entrantes y retranqueos**

- a) La alineación oficial fijada por el Plan General podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos permitidos que se establezcan.
- b) En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, ni bajo rasante, salvo que el Plan General establezcan lo contrario.

##### **2. Cuerpos volados:**

- a) Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m desde la medianería o lindero lateral.
- b) Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.
- c) En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.
- d) Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre nunca inferior a 3,50 m desde la rasante.
- e) Dimensiones e los vuelos:
  - En edificaciones con fachadas que coinciden con la alineación oficial:
    - El vuelo máximo de estos elementos no podrá superar los 120 centímetros.
    - Los cantos de los balcones no podrán ser superior a 15 centímetros.
    - La longitud máxima de cada balcón o mirador no podrá exceder de 7 metros. ni de 2/3 de la longitud de la fachada.
    - La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas y esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.
  - En edificaciones con fachadas a parcela privada las dimensiones serán iguales a las anteriores debiendo autorizarse su variación.
- f) A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera.
- g) Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda del 3 por ciento de la construida en cada planta del edificio, y con diseño común para todas las plantas del mismo. Por ello con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

#### **Artículo. 89 Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública**

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento constructivo, publicitario u ornamental de la edificación.
2. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.
3. Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno

urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros a los aquí definidos, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

4. Serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto al plano definido por la alineación oficial a partir de una altura de 2,50 ml sobre la rasante de la acera o de la vía pública.
- Con carácter general se garantizará la noafección al arbolado existente, (para su normal desarrollo) por los elementos tratados en este artículo.
- Toldos:
  - Se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,80 ml tanto sean fijos como móviles.
  - Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los cuerpos volados de edificación más 1,00 ml.
  - En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
  - Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.
  - No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores a patios, ni espacios abiertos.
- Marquesinas:
  - Se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 metros medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja.
  - Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los cuerpos volados de edificación más 0,20 metros.
  - En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
  - Asimismo, deberán estar convenientemente iluminadas.
- Rótulos de tipo luminoso:
  - Cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 metros sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 metros respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.
  - Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 ml, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 metros de la arista exterior del bordillo de acera, manteniendo la altura mínima de 3,00 metros sobre rasante.
- Rótulos no luminosos:
  - Podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 metros de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 5 centímetros, debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.
  - En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta.
  - Se determinarán por los técnicos las alturas de las letras.
- Persianas de protección:
  - En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 centímetros para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada.

b) En plantas superiores:

- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.
  - Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 15 centímetros respecto del plano definido por la alineación de fachada.
  - Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 15 centímetros respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.
  - Se prohíbe la colocación de rótulos sobre la altura de coronación del edificio, en los edificios destinados a uso residencial. Podrán ser autorizables respecto al resto de usos. En este caso, se realizarán con letras sueltas, un tamaño máximo de 0,80 metro de altura.
  - Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) tendrán un espesor máximo de 20 centímetros no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1 metro a la de cornisa del edificio. Serán de letras sueltas.
  - Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.
- c) Los elementos tratados en este artículo se prohíben con carácter general en los edificios catalogados, salvo autorización expresa de la administración competente.

#### **Artículo. 90 Modificación de fachadas**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capitalizados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### **Artículo. 91 Tratamiento de los tendederos**

1. Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos contruidos con ese fin; o en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.
2. Dichos tendederos se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.
  - a) En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

#### **Artículo. 92 Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante**

1. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias, recogida de aguas, alumbrado, etc.-.
2. Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

## **TITULO V. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**

## **CAPITULO I CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**

### **SECCION 1 DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LA MATERIA**

#### **Artículo. 93 Conservación del manto de tierra vegetal**

1. Se establece como objetivo prioritario de la obra de urbanización y edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable. Por lo tanto será obligatorio en cualquier obra conservar la capa superficial constituida por lo que se suele llamar tierra vegetal, y cuyo espesor, que es variable será determinado en cada caso por los servicios técnicos del Ayuntamiento o por la dirección facultativa de las obras de jardinería y paisaje. Cuando hayan de llevarse a cabo movimientos de tierra se procederá a retirar esta capa, almacenarla y, una vez terminadas las obras, a distribuirla convenientemente.
2. La altura máxima permitida de los caballones de tierra vegetal almacenada será de 2 metros.

#### **Artículo. 94 Infiltración y drenaje**

1. Siempre que sea posible se deberá favorecer la infiltración del agua de lluvia o de riego como opuesta a la escorrentía superficial, controlada o no. Con este fin se procurará que las superficies impermeables ocupen la menor extensión posible.
2. Se procederá al drenaje de todos aquellos terrenos que por causas de la nueva topografía acumulen en exceso el agua de lluvia o de riego. Las superficies que figuren en los planos como sensiblemente horizontales deberán ejecutarse en obra con una pendiente longitudinal o transversal no inferior al uno por ciento (1 por ciento) para permitir la evacuación de las aguas de lluvia o riego.

#### **Artículo. 95 Prevención de erosión**

1. Por el contrario, cuando las pendientes que presenta el terreno o que han sido proyectadas sean superiores al diez por ciento, será necesario revestir completamente la superficie de los caminos por alguno de los procedimientos acostumbrados (enlosado riego asfáltico, etc.) que impida la erosión.
2. El perfil transversal de los caminos será convexo y trazado de forma que la pendiente se acentúe al alejarse del eje longitudinal. Para los caminos y superficies revestidas la pendiente transversal será próxima al uno por ciento, y para las no revestidas al dos por ciento.
3. En los terraplenes y taludes permanentes y en aquellos que hayan de permanecer como tales más de 8 meses, se deberán tomar las medidas necesarias para combatir la erosión provocada por la escorrentía. La protección mediante geotextiles apropiados y la hidrosiembra serán en estos casos obligatorias.

#### **Artículo. 96 Prevención de la contaminación**

1. Durante las obras de edificación, urbanización y ajardinamiento, se deberán evitar la contaminación del suelo y de los cursos de agua mediante sustancias tales como aceites, carburantes, etc. Igualmente queda prohibido el vertido aún temporal de toda clase de desechos sólidos.

#### **Artículo. 97 Arbolado**

1. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado. Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

2. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que establezcan los servicios municipales correspondientes.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.
4. Queda prohibida la poda de árboles que no consista en la simple limpieza de ramas secas, mal colocadas o enfermas. Ninguna rama de más de 4 cm. de diámetro deberá ser cortada si no está justificado por algunas razones expuestas anteriormente. En cualquier caso será obligatorio el tratamiento de cortes y heridas, y que consistirá al menos en cubrirlos con mástic y otro producto idóneo con objeto de impermeabilizar y evitar así la infección y pudrición de la rama.
5. Con respecto a la protección del arbolado, se observará lo siguiente:
  - a) Cuando se realicen obras próximas a plantaciones de arbolado o cuando los vehículos hayan de circular por dichos lugares, se protegerán los troncos de los árboles hasta una altura de 3 m. medidos desde el suelo por medio de tabloncillos ligados entre sí, impidiéndose también el paso de maquinaria pesada sobre la zona de proyección de la copa del árbol.
  - b) Cuando se ejecuten hoyos o zanjas en las zonas próximas a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse a más de 1 metro de distancia y si por alguna causa no fuera posible respetar tal distancia, el servicio técnico del Ayuntamiento determinará, antes de comenzar los trabajos, la solución idónea.
  - c) Si, como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a 5 cm. de diámetro, éstas se cortarán con cortes limpios, cubriéndose con cicatrizantes apropiados. Se procurará en todo caso que la apertura de zanjas próximas a arbolado coincida con la época de reposo vegetal.
  - d) Cuando en una excavación resultasen afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a 3 días, procediéndose a continuación a su riego.
  - e) En todo caso, queda prohibido ejercer sobre el arbolado público las siguientes actividades:
    - Anudarle ropas, alambres, carteles o cualquier elemento punzante.
    - Verter sobre ellos o almacenar junto a ellos, líquidos, sólidos, gases aerosoles que puedan perjudicarles o causarles algún daño.
    - Subirse a ellos, desgarrar sus ramas, hacer incisiones, golpearlos o partirlos.
    - Hacer junto a ellos o con ellos, fuego, depositar escombros, residuos, basuras y todo aquello que dificulte su ciclo vital y desarrollo natural.

#### **Artículo. 98 Espacios libres privados**

1. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado. En cualquier caso se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento, buscando soluciones de especies autóctonas así como sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable.
2. Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.
3. En los proyectos de jardinería se elegirán las especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas, naturalizadas o cuya importancia al considerar las expectativas de mantenimiento con objeto de evitar el decaimiento y el consecuente mal aspecto de las plantaciones.
  - a) Se deberá plantar, al menos, un árbol por cada 200 metros de parcela neta. Su tamaño mínimo será de 2,5 metros de altura y de 12 a 14 cm. de circunferencia.
  - b) Aquellos que soporten en edad adulta un porte de 5 o más metros, deberán plantarse a una distancia mínima de tres metros de los linderos de las parcelas colindantes.



**Artículo. 99 Vallas publicitarias**

1. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como no urbanizable.
2. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.
3. Las pinturas murales de carácter publicitario quedan prohibidas con carácter general en todo tipo de edificación del término municipal.

**Artículo. 100 Gestión de residuos de obra**

1. En todos los proyectos de edificación será obligatorio redactar un Plan de Producción y Gestión de Residuos de Construcción y Demolición de acuerdo con la normativa vigente.
2. Como mínimo contendrá lo siguiente:
  - a) Identificación de los residuos a generar, codificados con arreglo a la Lista Europea de Residuos publicada por Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero o sus modificaciones posteriores.
  - b) Clasificación y descripción de los residuos
  - c) Se identifican dos categorías de Residuos de Construcción y Demolición (RCD)
    - RCDs de Nivel I.- Residuos generados por el desarrollo de las obras de infraestructura de ámbito local o supramunicipal contenidas en los diferentes planes de actuación urbanística o planes de desarrollo de carácter regional, siendo resultado de los excedentes de excavación de los movimientos de tierra generados en el transcurso de dichas obras. Se trata, por tanto, de las tierras y materiales pétreos, no contaminados, procedentes de obras de excavación.
    - RCDs de Nivel II.- Residuos generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliar y de la implantación de servicios.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE URKABUSTAIZ

## ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACIÓN

### ÍNDICE

#### TÍTULO I. PREÁMBULO

##### CAPÍTULO I EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I CONSIDERACIONES PRELIMINARES

SECCIÓN 1	RÉGIMEN DISCIPLINARIO
Artículo. 1	Objeto y Objetivo de la Ordenanza
Artículo. 2	Ámbito de aplicación
Artículo. 3	Condiciones de vigencia y de aplicación de las Ordenanzas
Artículo. 4	Rango y vinculación normativa de las Ordenanzas y de sus determinaciones
Artículo. 5	Modificación de las Ordenanzas
Artículo. 6	Concepto
Artículo. 7	Competencias
Artículo. 8	Medidas de seguridad. Protección y Obras
Artículo. 9	Modo de efectuar las obras
Artículo. 10	Pasos de peatones
Artículo. 11	Elementos Constructivos Visibles
Artículo. 12	Contenido de los Proyectos de Urbanización
Artículo. 13	Documentación Exigida para los Proyectos de Urbanización
Artículo. 14	Plan de Control de Calidad. Pruebas y Ensayos
Artículo. 15	Inspección, Control y Recepción de las Obras de Urbanización
Artículo. 16	Características de los Terrenos de Cesión al Uso Público
Artículo. 17	Responsabilidad del Promotor
Artículo. 18	Desarrollo y Normalización de los Elementos Constructivos, Criterios de Calidad y Diseño
Artículo. 19	Tramitación
Artículo. 20	Tramitación de las Obras de carácter urgente.
Artículo. 21	Aplicación
Artículo. 22	Competencia

##### CAPÍTULO II CONSIDERACIONES DE DISEÑO

SECCIÓN 1	GENERALIDADES
Artículo. 23	Generalidades
SECCIÓN 2	RED VIARIA
Artículo. 24	Calzadas de Dependencia No Municipal
Artículo. 25	Calzadas de Dependencia Municipal
Artículo. 26	Criterio de Diseño para Viario Local
Artículo. 27	Criterio de Diseño para Viario de Coexistencia
Artículo. 28	Criterios de diseño de la red de bicicletas
Artículo. 29	Vados de Acceso
Artículo. 30	Diseño del arbolado sobre el viario
Artículo. 31	Diseño del viario público y medio acústico
Artículo. 32	Señalización Viaria

- Artículo. 33 Semáforos. Condiciones Generales
- Artículo. 34 Componentes del firme de la Red Viaria
- Artículo. 35 Bordillos y Líneas de agua
- SECCIÓN 3 APARCAMIENTOS**
  - Artículo. 36 Aparcamiento al Aire Libre
  - Artículo. 37 Dimensiones mínimas de los Aparcamientos
  - Artículo. 38 Permeabilización de los elementos del Aparcamiento
  - Artículo. 39 Diseño del arbolado en playas de Aparcamiento
- SECCIÓN 4 ESPACIOS LIBRES PAVIMENTADOS**
  - Artículo. 40 Accesibilidad
  - Artículo. 41 Aceras y Alamedas Peatonales
  - Artículo. 42 Componentes del firme de pavimentos
  - Artículo. 43 Juntas
  - Artículo. 44 Criterios para la ejecución de tratamientos superficiales
  - Artículo. 45 Bordillos y Líneas de agua
  - Artículo. 46 Permeabilización y diseño de Espacios estanciales y peatonales
- SECCIÓN 5 ZONAS VERDES**
  - Artículo. 47 Disposiciones Generales
  - Artículo. 48 Condiciones de protección del arbolado y jardines
  - Artículo. 49 Condiciones Mínimas
  - Artículo. 50 Criterios de Selección de los Elementos Vegetales
  - Artículo. 51 Conservación del Suelo
  - Artículo. 52 Conservación de la Diversidad Biológica
  - Artículo. 53 Criterios de Selección de Especies Seleccionadas
  - Artículo. 54 Condiciones particulares de aplicación sobre zonas verdes en suelo urbanizable
  - Artículo. 55 Áreas caninas
- SECCIÓN 6 MOBILIARIO URBANO**
  - Artículo. 56 Disposiciones Generales
  - Artículo. 57 Condiciones Mínimas
- SECCIÓN 7 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ESPECÍFICAS**
  - Artículo. 58 Movimientos de Tierras
  - Artículo. 59 Condiciones del relleno de Zanjas
  - Artículo. 60 Condiciones de reposición del pavimento

### **CAPÍTULO III DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL**

- SECCIÓN 1 CONSIDERACIONES GENERALES**
  - Artículo. 61 Condiciones generales de protección ambiental, paisajística y natural
  - Artículo. 62 Medidas de carácter protector o preventivo
  - Artículo. 63 Medidas correctoras
  - Artículo. 64 Medidas compensatorias
  - Artículo. 65 Saneamiento de aguas residuales
  - Artículo. 66 Cauces fluviales
  - Artículo. 67 Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas
  - Artículo. 68 Medidas ambientales de compensación en ejecución de las Ordenanzas
  - Artículo. 69 Normas para la protección de la fauna

## **TÍTULO III. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE INSTALACIONES URBANAS**

### **CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES**

- SECCIÓN 1 CONDICIONES GENERALES**
  - Artículo. 70 Condiciones Generales
  - Artículo. 71 Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios
  - Artículo. 72 Disposición de servicios en aceras y calzadas
  - Artículo. 73 Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío
  - Artículo. 74 Instalaciones especiales
  - Artículo. 75 Redes superficiales y aéreas

### **CAPÍTULO II ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- SECCIÓN 1 CONDICIONES GENERALES**
  - Artículo. 76 Criterio de Ejecución
  - Artículo. 77 Acometida de Agua Potable
  - Artículo. 78 Contadores
  - Artículo. 79 Dimensionado de la Red de Agua Potable
  - Artículo. 80 Conducciones y Valvulería
  - Artículo. 81 Criterios de Diseño de la Red de Riego

**CAPÍTULO III ALCANTARILLADO DE PLUVIALES**

- SECCIÓN 1 CONSIDERACIONES GENERALES**  
Artículo. 82 Criterio de Ejecución  
Artículo. 83 Dimensionamiento y Características de las Redes de Alcantarillado  
Artículo. 84 Conducciones de Alcantarillado de Pluviales  
Artículo. 85 Acometidas individuales de saneamiento  
Artículo. 86 Pozos de registro  
Artículo. 87 Válvulas de limpieza de principio de colectores.  
Artículo. 88 Sumideros y rejillas  
Artículo. 89 Diseño del sistema de recogida de aguas pluviales en las zonas verdes y espacios libres

**CAPÍTULO IV SANEAMIENTO**

- SECCIÓN 1 CONSIDERACIONES GENERALES**  
Artículo. 90 Criterio de Ejecución  
Artículo. 91 Dimensionamiento de la Red de Saneamiento  
Artículo. 92 Conducciones de Saneamiento  
Artículo. 93 Acometidas individuales de saneamiento  
Artículo. 94 Pozos de registro  
Artículo. 95 Válvulas de limpieza de principio de colectores  
Artículo. 96 Regulación de los Vertidos

**CAPÍTULO V RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

- SECCIÓN 1 CONSIDERACIONES GENERALES**  
Artículo. 97 Criterio de Ejecución  
Artículo. 98 Diseño de la Red de Alumbrado Público  
Artículo. 99 Dimensionado y Características de la Red de Alumbrado Público  
Artículo. 100 Tomas de tierra.  
Artículo. 101 Báculos y columnas de chapa de acero

**CAPÍTULO VI SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

- SECCIÓN 1 CONSIDERACIONES GENERALES**  
Artículo. 102 Criterio de Ejecución  
Artículo. 103 Redes Eléctricas  
Artículo. 104 Centros de Transformación  
Artículo. 105 Criterios de Cálculo

**CAPÍTULO VII RED TELEFÓNICA Y DE TELECOMUNICACIONES**

- SECCIÓN 1 CONSIDERACIONES GENERALES**  
Artículo. 106 Criterio de Ejecución  
Artículo. 107 Red Telefónica y de Telecomunicaciones

**CAPÍTULO VIII RED DE GAS NATURAL**

- SECCIÓN 1 CONSIDERACIONES GENERALES**  
Artículo. 108 Criterio de Ejecución  
Artículo. 109 Red de Gas Natural

**CAPÍTULO IX RED DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

- SECCIÓN 1 DESCRIPCIÓN DE SISTEMAS**  
Artículo. 110 Descripción General
- SECCIÓN 2 INSTALACIÓN DE CONTENEDORES SOTERRADOS**  
Artículo. 111 Objeto  
Artículo. 112 Ámbito  
Artículo. 113 Tipo de residuos  
Artículo. 114 Sistema  
Artículo. 115 Distribución de puntos de recogida  
Artículo. 116 Características de la cámara subterránea
- SECCIÓN 3 RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS SÓLIDOS**  
Artículo. 117 Instalación de Red de Recogida Neumática de Residuos Sólidos  
Artículo. 118 Ámbito de aplicación  
Artículo. 119 Sistemas de instalación.  
Artículo. 120 Condiciones generales de la instalación  
Artículo. 121 Mantenimiento y gestión  
Artículo. 122 Documentación  
Artículo. 123 Recepción de las instalaciones de Recogida Neumática

**TÍTULO IV. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES**

**CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES**

- SECCIÓN 1 OBJETO, ÁMBITO, ALCANCE Y LIMITACIONES  
Artículo. 124 Objeto  
Artículo. 125 Objetivo  
Artículo. 126 Ámbito  
Artículo. 127 Alcance y limitaciones

**CAPÍTULO II CONSIDERACIONES DE DISEÑO**

- SECCIÓN 1 URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS  
Artículo. 128 Condiciones de la urbanización interior de las parcelas  
Artículo. 129 Materiales y acabados de la urbanización interior de las parcelas  
Artículo. 130 Circulación de vehículos en el interior de las parcelas  
Artículo. 131 Plazas de aparcamiento  
Artículo. 132 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las parcelas  
Artículo. 133 Condiciones mínimas de calidad y estética de los cierres exteriores de las parcelas industriales
- SECCIÓN 2 URBANIZACIÓN EXTERIOR DE LAS PARCELAS  
Artículo. 134 Accesos rodados y peatonales a las parcelas  
Artículo. 135 Plazas de aparcamiento  
Artículo. 136 Materiales y acabados de la urbanización  
Artículo. 137 Carteles identificativos en los accesos a los sectores industriales y a las parcelas
- SECCIÓN 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES URBANAS EN ÁREAS INDUSTRIALES  
Artículo. 138 Condiciones específicas de la red de abastecimiento  
Artículo. 139 Condiciones específicas de la red de Aguas Residuales y Pluviales  
Artículo. 140 Condiciones específicas de la red Suministro de Energía Eléctrica  
Artículo. 141 Disposición Final

## **TITULO I. PREÁMBULO**

## CAPITULO I EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Es el objetivo principal de esta Ordenanza la necesidad de normalizar y complementar las características de las urbanizaciones y sus elementos, así como la ejecución de las propias obras de urbanización, para conseguir una urbanización duradera en tiempo y calidad, así como la unificación de criterios de ejecución.
2. En cumplimiento con lo establecido en el artículo 75.1 de la LSU 2/2006 de 30 de junio; todos los ayuntamientos deben aprobar, conforme a la legislación de régimen local, ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización. La presente ordenanza municipal regula según el 75.2 de la LSU 2/2006 las características y calidades mínimas, los contenidos mínimos de los proyectos, su aprobación y ejecución material, la recepción y el mantenimiento de todas las obras de urbanización, incluido el mobiliario urbano.

La presente Ordenanza de Urbanización se redacta sin perjuicio de las competencias en materia de diferentes redes de instalaciones que tienen atribuidas cada una de las Juntas Administrativas en diferentes redes de instalaciones, que prevalecerán sobre ésta.

3. La presente Ordenanza de Urbanización integra contenidos de carácter medio ambiental, derivado de la Carta de Aalborg o Carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad (Dinamarca, 1998), en que se insta a los gobiernos locales a concretar pautas y políticas necesarias para avanzar hacia el desarrollo sostenible, con el fin de minimizar la huella ecológica de la urbanización (reducción del consumo de recursos limitados y de la contaminación atmosférica, lumínica, acústica y de residuos, además del mantenimiento de los espacios naturalizados existentes y de la capacidad de recarga de los acuíferos, valoración de la biodiversidad existente y futura, etc.).
4. Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley 3/98, de 27 de febrero de 1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.
5. Consideradas desde una perspectiva material, las Ordenanzas tienen el fin de determinar los criterios de intervención en las distintas materias reguladas en las mismas, estableciendo:
  - Las especificaciones e instrucciones a aplicar en la redacción de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las diferentes figuras de planeamiento municipal, haciéndolas extensivas a los Proyectos de Reforma, Rehabilitación o Renovación de los espacios públicos, que implicando obras similares se desarrollen en el término municipal.
  - Las normas mínimas de calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización de los espacios públicos, en el que se incluyen las infraestructuras básicas y técnicas de los servicios urbanos.
  - El Pliego de Prescripciones Técnicas Generales que regirán el procedimiento de licitación de las obras en sus diferentes fases.
  - Condiciones Generales para la Dirección de Obra.
  - Descripción de las diferentes unidades de obra y su definición gráfica.
  - Construcción desde su fase inicial de comprobación del replanteo y consideraciones previas a la ejecución de las obras; accesibilidad, instalaciones y medios auxiliares.
  - Ejecución de las obras en sus diferentes aspectos de empleo de equipos y métodos constructivos, seguridad de la obra, especialidades en cuanto a la afección al dominio público (carreteras, cauces, etc), reposición de servicios afectados, emergencias, trabajos nocturnos, control de la contaminación acústica y lumínica y la gestión de residuos de construcción y demolición.
  - Suministro de materiales y la calidad exigida en las obras municipales.
  - Control cuantitativo, cualitativo y geométrico de las obras. Medición y abono mediante relaciones valoradas y certificaciones de obra.

- Suspensión de las obras. Recepción y liquidación de las obras. Garantía y Control de Calidad de las obras. Proyecto “as built”.
  - Pruebas de funcionamiento de las instalaciones.
  - Las normas y condiciones generales y específicas de actuación, en materia de protección y sostenibilidad ambiental, paisajística y naturalística, que resultan precisas en desarrollo de las disposiciones legales vigentes; así como aquellas otras que, en atención al objetivo municipal de procurar valores de sostenibilidad, se han considerado oportuno establecer para el municipio, a partir de las propuestas de la Agenda 21 Local, de las indicaciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana y de las decisiones adoptadas al respecto por el propio Ayuntamiento.
6. Desde una perspectiva formal las Ordenanzas tienen, entre otros, dos objetivos básicos:
- Desarrollar las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, y, en particular, en el Plan General de Ordenación Urbana, actuando como instrumento complementario del mismo en todas las materias en las que inciden estas Ordenanzas.
  - Determinar el contenido formal de los documentos y Proyectos de Urbanización, desarrollando y complementando las previsiones establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia en todos aquellos extremos en los que se ha estimado oportuno a los efectos de la correcta realización de dichas tareas. Así, se regulan en ese contexto las determinaciones y documentos a incluir en aquellos, así como su entrega tanto en soporte papel como en formato informático.



## **TITULO II. DISPOSICIONES GENERALES**

## CAPITULO I CONSIDERACIONES PRELIMINARES

### SECCION 1 RÉGIMEN DISCIPLINARIO

#### Artículo. 1 Objeto y Objetivo de la Ordenanza

1. El doble objeto de la Ordenanza de Urbanización, como instrumento complementario de la Ordenación Urbanística del municipio, es el desarrollo de las previsiones establecidas tanto en el Artículo 75.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo por un lado, y dar cumplimiento a la previsión del Plan General de Ordenación Urbana, con el fin de regular en desarrollo del mismo, y para regular aspectos relacionados con los usos del suelo, la edificación y la urbanización que no incidan en las condiciones básicas de uso y edificación, establece la formulación del Proyecto de Ordenanzas municipales de Urbanización, siendo la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización su objetivo principal.
2. El planeamiento vigente en el municipio ha de entenderse conformado por:
  - a) El Plan General de Ordenación Urbana.
  - b) El planeamiento consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana
  - c) El planeamiento que se promueva en desarrollo de ese mismo Plan General de Ordenación Urbana.
3. En todo caso, la aplicación de las previsiones establecidas en estas Ordenanzas en los ámbitos afectados por el planeamiento que consolida, se entenderá supeditada a su compatibilidad con los propios criterios de consolidación del mismo, de las condiciones de proyección y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización proyectadas en dicho planeamiento, así como de los requisitos de carácter ambiental a los que se han de sujetar las mismas, y de elaboración de los correspondientes proyecto, constituye el objetivo principal de estas Ordenanzas.
4. Además, ese objetivo ha de entenderse complementado con la regulación de las restantes materias afectadas por las previsiones de estas mismas Ordenanzas.

#### Artículo. 2 Ámbito de aplicación

1. Estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal.

#### Artículo. 3 Condiciones de vigencia y de aplicación de las Ordenanzas

1. Con carácter general, estas Ordenanzas y sus determinaciones derogan y sustituyen a las previsiones reguladoras de las materias objeto de regulación en las mismas, contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
2. En todo caso, en los ámbitos afectados por el planeamiento urbanístico consolidado por dicho Plan General, la vigencia y aplicación de las previsiones contenidas en estas Ordenanzas se entenderá condicionada a su compatibilidad con las propias condiciones de consolidación de aquél planeamiento.
3. En atención a su cometido, y sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia en el apartado siguiente, el planeamiento que se promueva en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana deberá adecuar su contenido y sus propuestas a lo establecido en estas Ordenanzas sin que pueda modificarlas.
4. La salvedad a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior está relacionada con los supuestos que pudieran considerarse como una adecuación y adaptación de las previsiones de estas Ordenanzas a las características y condiciones propias del ámbito de incidencia del citado planeamiento de desarrollo. En todo caso, tanto la necesidad de esa adaptación, como el contenido y alcance de la misma deberán ser objeto de la previa y preceptiva justificación, así como de la también previa y preceptiva valoración de su idoneidad por parte de los servicios técnicos municipales.

**Artículo. 4 Rango y vinculación normativa de las Ordenanzas y de sus determinaciones**

1. Estas Ordenanzas tienen el rango normativo establecido para ellas en la legislación urbanística vigente (Dicho rango normativo es el establecido, entre otros, en los artículos 60 y 75 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

**Artículo. 5 Modificación de las Ordenanzas**

1. Las modificaciones de estas Ordenanzas se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
2. En ese contexto, dichas modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas.
3. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.
4. En consonancia con lo expuesto en el apartado anterior, la totalidad de las modificaciones planteadas deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva global de sus afecciones en el conjunto del término municipal, sin que procedan modificaciones puntuales que no se justifiquen en el contexto de ese ámbito territorial.

**Artículo. 6 Concepto**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del Planeamiento General (o de los de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo Urbanizable y Planes Especiales en Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere a las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, esto es, bien al ámbito de actuación que será como mínimo el de un Área, Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras.
2. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria, proyectos de obras de dotaciones públicas, u otros que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Planeamiento, pudiéndose referir a obras de reurbanización, o a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

**Artículo. 7 Competencias**

1. Se considera espacio exterior urbano, el espacio libre de edificación, limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones.
2. La ordenanza de este espacio alcanza el tratamiento de fachadas y paramentos, así como a las cubiertas y demás cerramientos visibles desde cualquier espacio exterior accesible.
3. La intervención municipal alcanza a todo espacio exterior, así como a los elementos arquitectónicos o no que lo delimitan, definen y cierran, dentro del suelo clasificado como urbano dotado de planeamiento en ejecución, garantizando la relación de actividades urbanas, el paso y la estancia de peatones, el tránsito y aparcamiento de vehículos y la canalización de servicios urbanos.
4. Corresponde a la Administración determinar el uso peatonal y/o rodado de espacios accesibles, así como la ubicación y trazado de las canalizaciones de servicios que se hayan de establecer bajo y a través del mismo así como la determinación técnica-constructiva en la ejecución de las obras de Urbanización de plazas, parques y jardines, de la red viaria rodada, peatonal y estacionamiento.
5. Es de su responsabilidad también, garantizar la adecuada relación de la edificación con su inmediato espacio exterior accesible, por medio de la aprobación de los Proyectos de Edificación.
6. El espacio exterior urbano accesible deberá cumplir:

- a) Que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde otro espacio exterior.
  - b) Que contenga las infraestructuras necesarias para garantizar los servicios de agua, alumbrado, saneamiento y desagües, y pavimentación, así como las correspondientes dotaciones de jardinería y mobiliario urbano.
  - c) Que el terreno, en dicho espacio reúna las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.
7. En el caso de que el espacio exterior urbano, no reúna las condiciones de accesibilidad, determina la obligación, por parte de la propiedad, de su cierre exterior.
  8. Si la calificación de no accesible es consecuencia de falta de condiciones de estabilidad, saneamiento o estética, dicho espacio deberá ser cerrado hasta una altura mínima de dos metros.
  9. La calificación como accesibles o no de los espacios exteriores deberá venir expresa en los Proyectos de Urbanización y Edificación, no permitiéndose la apertura de ningún espacio urbano accesible, mientras su trazado, características y conexión con los existentes, no garanticen su calificación de accesibilidad.
  10. La definición y tratamiento de la urbanización, como las fachadas y demás cerramientos que conformen los telones del espacio exterior urbano y accesible, deberán de garantizar una relación armoniosa con las fachadas y cerramientos contiguos y existentes. En caso de que la relación no sea armoniosa, la Administración podrá sujetar el otorgamiento de la licencia de edificación, ocupación o apertura, hasta no ser satisfactorio su tratamiento y composición.
  11. El Ayuntamiento obligará al cumplimiento de la normativa en materia de Accesibilidad vigente en el momento, en el espacio exterior accesible, centrándose en los nuevos espacios públicos propuestos.
  12. El Ayuntamiento velará por el respeto a los valores estéticos del Municipio y fomentará su cultivo y potenciación.
  13. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas típicas y tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masas, altura de los muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
  14. El proyecto de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen.

#### **Artículo. 8 Medidas de seguridad. Protección y Obras**

1. Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.
2. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.
3. En toda obra con fachadas a espacios urbanos accesibles, previa demarcación de la superficie que deba ocupar, se colocará una valla protectora, con una altura mínima de dos metros (2 m). La puerta o puertas de que disponga se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo.
4. La apertura de zanjas en la vía pública, habrá de ser igualmente protegida mediante vallado, acotando las zonas de peligro, estará sólidamente instalado y no supondrán obstáculo para el tránsito por la vía pública, apareciendo iluminado desde la puesta hasta la salida del sol, y correspondiendo al titular de la licencia de obra, la instalación, conservación y mantenimiento de dicho vallado.
5. Los contenedores y demás materiales empleados en la realización de las obras, deberán depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estacionamiento en las zonas de tránsito.
6. Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por los Servicios Técnicos Municipales y de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.

7. Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de peatones y vehículos; se entiende como obstáculos: montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.
8. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.
9. En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.
10. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.
11. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.
12. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.
13. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCIÓN OBLIGATORIA" inclinadas a 45°.
14. Deberán colocarse los tableros y elementos de seguridad necesarios para asegurar de modo expedito y con la debida protección el paso de peatones y los accesos a los inmuebles. Los Servicios Técnicos Municipales podrán indicar el color de los mismos.
15. La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente. Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.
16. Todas las obras deberán tener vallas en cuyo centro figure un rótulo que indique:
  - a) Entidad o particular propietario de la instalación.
  - b) Nombre de la empresa adjudicataria de los trabajos.
  - c) Fecha inicial y final del plazo de ejecución.
  - d) Fecha de la licencia municipal.
  - e) Toda obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".
17. Las obras de excavación, relleno, desmonte, afirmado de terreno y otras análogas que comporten movimientos de tierras o modificación del nivel natural de los terrenos en más de 1,50m precisarán como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia, los estudios geotécnicos necesarios que determinen la composición y mecánica del suelo y garanticen el mantenimiento de las condiciones de estabilidad del terreno y de los inmuebles colindantes, y no supongan cambio o modificación en el sistema general de drenaje natural.
18. En todo caso, deberán quedar debida y suficientemente asegurados los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades, por los daños y perjuicios que puedan causarse al espacio exterior e inmuebles colindantes.
19. Los árboles situados en el espacio exterior urbano, próximos a la realización de obras, deberán ser protegidos del modo indicado por la administración municipal. Salvo que resulte ineludible, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado, que no disten tres veces la medida del desarrollo de su tronco.
20. En el caso de resultar los árboles dañados, a juicio del Ayuntamiento, el responsable de la licencia de obra o excavación estará obligado a la sustitución de cuantos árboles se consideren seriamente afectados con plantaciones de la misma especie y dimensiones similares a los afectados.
21. La existencia de plantaciones estimables, a juicio del Ayuntamiento, en un suelo en el que haya que realizarse una obra o proyecto, obliga indefectiblemente a su toma de consideración y respeto por medio de los proyectos y obras, por lo que todos los planos de estado actual, o topográficos necesarios para la realización de los proyectos, deberán reflejar todo tipo de plantaciones.

22. Queda prohibida en el espacio exterior urbano:
- a) Depositar cualquier tipo de material de obra en los alcorques del arbolado.
  - b) Verter ácidos o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado.
  - c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra actividad que pueda resultar en perjuicio de ellos. El incumplimiento de lo dispuesto constituirá infracción urbanística, de la que serán responsables solidariamente el constructor y el director de las obras y en su caso el promotor o propietario de las mismas. La sanción aplicable podrá ser independiente de la patrimonial por los daños y perjuicios causados.
23. La responsabilidad de los accidentes ocurridos como consecuencia de la deficiente señalización o protección de las obras recaerá exclusivamente en la empresa encargada de su realización y subsidiariamente en el propietario de las obras.

**Artículo. 9 Modo de efectuar las obras.**

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.
3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación al ente administrativo-gubernamental correspondiente, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras y la autorización correspondiente.
4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal o a los Servicios Técnicos Municipales con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

**Artículo. 10 Pasos de peatones.**

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.
2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.
3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos específicamente para este fin.
4. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de los Servicios Técnicos municipales.

**Artículo. 11 Elementos Constructivos Visibles**

1. Las medianerías y demás paramentos visibles desde el espacio exterior, deberán tratarse con los mismos materiales que la fachada de la edificación de que formen parte.
2. Los remates de cubierta, salas de máquinas de ascensores, incluso las antenas de televisión que se sitúen por encima de la altura edificable, estarán dentro del gálibo definido por el plano inclinado de 45° de inclinación, apoyado sobre el techo de la última planta. Los remates de chimeneas y conductos de ventilación podrán sobrepasar dicho gálibo.
3. En ningún caso podrá instalarse rótulo o indicador alguno sobre elementos volados o paramentos de fachadas, teniendo que colocarse estos dentro de la alineación de la edificación, con un vuelo permitido de 15 cm, es decir, planos.
4. En ningún caso podrán los rótulos cubrir huecos de la edificación, excepto en la planta baja de uso comercial, con las limitaciones establecidas anteriormente.
5. Las fachadas de los locales comerciales, no podrán sobresalir la alineación de edificación, debiendo venir definidos en el proyecto arquitectónico.
6. El vuelo de marquesinas y toldos en los bajos de la edificación, no podrá sobrepasar

en ningún caso la longitud de 2 m, quedando siempre a 50 cm mínimo de arbolado o borde de la acera. Su altura mínima será de 2,80 m sobre la rasante.

7. La publicidad exterior está sometida al otorgamiento de licencia, quedando prohibida la instalación de soportes publicitarios en paramentos, cubiertas y muros de la edificación, cualquiera que fuese su estado, así como en los cierres exteriores vinculados o no a ellas.
8. No se admitirán la colocación de soportes publicitarios en vía pública o espacio exterior de uso público, salvo cuando su instalación sea para uso temporal derivado de las campañas institucionales.
9. Podrán instalarse soportes publicitarios:
  - a) En los solares que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.
  - b) En las obras en ejecución que se hallen amparadas por la licencia municipal de obras.
  - c) En los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja que se hallen desocupados.
10. Las instalaciones temporales en el espacio exterior urbano se ajustarán a las siguientes premisas:
  - a) La Administración municipal podrá autorizar instalaciones, sean o no desmontables, en el espacio exterior urbano accesible, siempre que tengan estricto carácter temporal o provisional, de modo que deban de ser desmanteladas cuando así lo requiera la Corporación. Todo ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de la previa obtención de la concesión del dominio público, cuando así proceda.
  - b) En la solicitud de la licencia se especificará el uso a que se destina la instalación, su situación exacta y el tiempo por el que se solicita el permiso. Si el uso lleva aparejada construcción provisional habrá de acompañarse a la solicitud de licencia proyecto técnico que determine el sistema constructivo.
11. Los elementos de uso permanente del espacio exterior accesible se regularán en los siguientes términos:
  - a) Corresponde al Ayuntamiento determinar y en su caso autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano de uso permanente, así como la precisión de características técnicas.
  - b) Los elementos de mobiliario urbano que se sitúen sobre la acera, habrán de dejar libre un paso mínimo de 1,50 m, para el tránsito de peatones.
  - c) En las aceras de anchura superiores a 1,80 m, los soportes verticales de elementos de señalización y alumbrado público, se situarán en su borde exterior. En las aceras de menor anchura, si las hay, dichos elementos se situarán en las fachadas a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante.

## **Artículo. 12 Contenido de los Proyectos de Urbanización**

1. En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria, proyectos de obras de dotaciones públicas u otros podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.
3. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.
5. La adopción de criterios diferentes a estas especificaciones tendrá que estar debidamente concretada y justificada en un documento anexo al proyecto,

admitiéndose siempre y cuando suponga una mejora respecto a lo indicado en los presentes criterios.

6. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.
7. Los proyectos de urbanización deberán incluir documentación precisa para la definición de las siguientes obras:
  - a) Movimiento de tierras. Expresión topográfica de las modificaciones del perfil natural del terreno.
  - b) Muros de Contención. (cuando sean necesarios) y obras civiles de otra naturaleza necesarias para la ejecución de la urbanización.
  - c) Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
  - d) Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
  - e) Redes de evacuación de alcantarillado de pluviales y saneamiento con definición de perfiles y pendientes.
  - f) Redes y elementos propios de alumbrado público.
  - g) Redes de telecomunicaciones (incluyendo como mínimo la red telefónica).
  - h) Red y elementos propios para suministro-distribución de energía eléctrica.
  - i) Red y elementos propios para suministro de gas.
  - j) Red y elementos propios para evacuación de residuos sólidos urbanos.
  - k) Señalización viaria (horizontal y vertical).
  - l) Jardinería y tratamiento de espacios libres.
  - m) Equipamiento y mobiliario urbano.
8. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

### **Artículo. 13 Documentación Exigida para los Proyectos de Urbanización**

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por la documentación siguiente:
  - a) Documento Nº1. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras, incluyendo al menos los siguientes apartados:
    - Índice de documentos del proyecto.
    - Antecedentes.
    - Objeto del Proyecto.
    - Justificación urbanística del Planeamiento que desarrolla.
    - Cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente.
    - Cumplimiento de la normativa de protección contra incendios vigente.
    - Cumplimiento de la normativa vigente, con revisión y adaptación a la misma. Se incluirá listado de la normativa vigente y las pertinentes justificaciones.
    - Cálculo del movimiento de tierras.
    - Cálculo de las secciones de firme y pavimentos adoptadas en el sistema viario tanto rodado como peatonal.
    - Cálculos estructurales.
    - Cálculos de las redes de infraestructuras básicas y técnicas, tanto dimensionales como mecánicas.
    - Jardinería y restauración ambiental de los espacios libres.
    - Mobiliario urbano.
    - Descripción de las obras.
    - Plan de obra, plazo de ejecución de las obras y plazo de garantía.
    - Clasificación de obra.
    - Propuesta de clasificación del contratista.
  - b) Documento Nº2. Planos.
    - Información topográfica actual, incluyendo altimetría de la zona a servir, con



expresión de las instalaciones, servicios urbanos, y edificaciones existentes, así como señalamiento de los puntos de enlace de éstos; e indicación del área a urbanizar por el proyecto. Escala mínima, 1/500; recomendada, 1/200.

- Planos de proyecto a escala mínima 1/500 y detalle a escala mínima 1/50:
  - Planta sobre la base cartográfica actualizada municipal, ajustada a las alineaciones y rasantes del planeamiento.
  - Planta de zonificación.
  - Planta de la base parcelaria actualizada.
  - Planta de altimetría proyectada.
  - Planta independiente de cada una de las redes de infraestructuras básicas y técnicas:
    - Redes de abastecimiento y distribución de agua potable.
    - Red de riego.
    - Redes de saneamiento de aguas pluviales y fecales.
    - Red de alumbrado público.
    - Redes de electricidad.
    - Redes de telefonía.
    - Redes de comunicaciones por cable.
    - Red de gas.
    - Red de recogida neumática de basuras.
  - Planta de pavimentación. Red viaria y peatonal. Espacios libres.
  - Planta de señalización.
  - Planta de mobiliario urbano.
  - Planta de jardinería y recuperación ambiental de los espacios libres. Esquemas de plantaciones.
  - Planta de superposición de servicios de infraestructura.
  - Perfiles longitudinales de la red viaria y peatonal.
  - Perfiles longitudinales de la red de abastecimiento y distribución de agua potable.
  - Perfiles longitudinales de la red de riego.
  - Perfiles longitudinales de la red de saneamiento de aguas pluviales y fecales.
  - Perfiles transversales del movimiento de tierras.
  - Secciones tipo de viales e itinerarios peatonales.
  - Secciones tipo de plazas, alamedas y espacios libres.
  - Secciones tipo de los servicios de infraestructuras básicas y técnicas.
  - Secciones transversales de coordinación de servicios de infraestructuras.
  - Planos de detalles de pavimentación:
    - Secciones tipo en aceras.
    - Secciones tipo de calzada.
    - Secciones tipo de carril bici.
    - Planta y secciones tipo paso peatonal elevado.
    - Planta y sección vados peatonales obra nueva.
    - Planta y sección vados peatonales obra de reforma.
  - Planos de obras de fábrica:
    - Estructuras. Planta de replanteo, alzados, secciones y detalles.
  - Abastecimiento y distribución de agua potable:
    - Secciones tipo en zanja.
    - Secciones tipo de tuberías.
    - Detalle de arqueta de llaves de seccionamiento, ventosa y descarga.
    - Detalle de arqueta para hidrante con boca de riego.
    - Detalle de arqueta de para hidrante en acera.
    - Detalle de arqueta de contadores.
    - Detalle de anclaje de llaves, T, Codos, y piezas especiales.
    - Detalles de carretes de desmontaje.
    - Detalles de tapas de registro.
    - Detalle de arqueta de acometida a parcelas.
    - Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
    - Detalle de protección de tubería en calzada.

- Red de riego:
  - Secciones tipo en zanja.
  - Secciones tipo de tuberías.
  - Detalle de arqueta de llaves de seccionamiento, ventosa y descarga.
  - Detalle de uniones y disposición de red.
  - Detalle de arqueta y tapas de registro.
  - Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
  - Detalle de protección de tubería en pasos de calzada y peatonales.
- Saneamiento de aguas pluviales y fecales:
  - Secciones tipo en zanja.
  - Secciones de tuberías.
  - Detalle pozos de registro, y resalto prefabricados.
  - Detalle pozos de registro, y resalto in situ.
  - Detalle de cámara de descarga automática.
  - Detalle de arqueta de acometida a parcelas.
  - Detalles de tapas de registro.
  - Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
  - Detalle de protección de tubería en calzada.
- Alumbrado público:
  - Secciones tipo en zanja.
  - Secciones de tuberías.
  - Detalle de arquetas de registro.
  - Detalle de cimentación y soporte de báculos, armarios de control y soportes en fachada.
  - Detalle de cámara de descarga automática.
  - Detalle de arqueta de acometida a báculos.
  - Detalles de tapas de registro.
  - Esquema unifilar.
  - Detalles del armario y cuadro de contadores.
  - Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
  - Detalle de protección de tubería en calzada.
- Electricidad:
  - Secciones tipo en zanja.
  - Secciones de tuberías.
  - Detalle de arqueta M1-T1, M2-T2 y M3-/3.
  - Detalle de cimentación de Centros de Transformación y armario de contadores.
  - Detalles de tapas de registro.
  - Detalle de arqueta de acometida a parcelas.
  - Detalle de Centros de Transformación.
  - Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
  - Detalle de protección de tubería en calzada.
- Telefonía:
  - Secciones tipo en zanja.
  - Secciones de tuberías.
  - Detalle de arqueta D, H y M.
  - Detalle de cimentación de pedestales.
  - Detalles de tapas de registro.
  - Detalle de arqueta de acometida a parcelas.
  - Detalle de Pedestales.
  - Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
  - Detalle de protección de tubería en calzada.
- Comunicaciones por cable:
  - Secciones tipo en zanja.
  - Secciones de tuberías.
  - Detalle de arquetas tipo compañía suministradora del servicio.
  - Detalles de tapas de registro.
  - Detalle de arqueta de acometida a parcelas.
  - Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
  - Detalle de protección de tubería en calzada.
- Gas:
  - Secciones tipo en zanja.

- Secciones de tuberías.
- Detalle de arquetas tipo compañía suministradora del servicio.
- Detalles de tapas de registro.
- Detalle de arqueta de acometida a parcelas.
- Detalle de marcado de dispositivos para cubrimiento y cierre.
- Detalle de protección de tubería en calzada.
- Jardinería y restauración ambiental:
  - Secciones tipo de alcorques y detalles de cubrimiento.
  - Tutores.
  - Detalle de elementos de restauración paisajística.
  - Detalles de formación de setos, bosquetes y plantaciones.
  - Detalle de siembras.
- Mobiliario urbano:
  - Cimentación y sección de bancos.
  - Cimentación y sección de juegos de niños.
  - Detalles de papeleras.
  - Detalle de fuentes.
- c) Documento Nº3. Pliego de Prescripciones Técnicas Generales y Particulares. Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.
- d) Documento Nº4. Plan de Control de Calidad.
- e) Documento Nº5. Estudio de gestión y demolición de residuos de construcción y demolición.
- f) Documento Nº6. Presupuesto:
  - Mediciones por capítulos independientes.
  - Cuadros de precios:
    - Cuadro de Precios Nº 1
    - Cuadro de Precios Nº 2 (precios descompuestos)
  - Presupuestos parciales.
  - Presupuesto General:
    - Presupuesto de Ejecución Material.
    - Presupuesto de Ejecución por Contrata.
    - Presupuesto para conocimiento de la Administración.
  - Plazo y sistema de adjudicación.
- g) Documento Nº7. Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud.
- h) Documento Nº8. Documentos Anexos:
  - Anexo de Seguridad, con las siguientes especificaciones:
    - Señalización y balizamiento de las obras.
    - Estudio del impacto de la obra en la estructura viaria tanto de tráfico rodado como peatonal.
    - Medidas a adoptar para minimizar tales impactos.
    - Desvíos de tráfico previstos y su señalización de acuerdo con el vigente código de circulación y con toda la normativa sectorial de aplicación.
  - Información de copia oficial de los documentos del Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, aprobados definitivamente, que indiquen la ordenación que se desarrolla, con expresión de los límites del Proyecto de Urbanización, Zonificación, usos, densidades, distribución de la población residencial y/o industrial, parcelación, trazados y características de la red viaria y del Sistema de Espacios Libres y los de edificación privada (el servicio de Vialidad queda facultado para precisar la escala a que se desarrollará la totalidad o parte del proyecto, dentro de los límites prefijados, dependiendo de las especiales características técnicas del mismo).
  - Informe de las empresas suministradoras de servicios urbanos (abastecimiento y distribución de agua potable, riego, saneamiento de aguas pluviales y fecales, alumbrado público, electricidad, telefonía, comunicaciones por cable, gas, recogida neumática de basuras...), respecto de las instalaciones existentes y sus necesidades.
  - Estudio geotécnico. Estudio de estabilidad de taludes. Capacidad portante de la explanada.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.
3. Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que a tal efecto tenga aprobadas el Ayuntamiento o compañía suministradora, o a las que como complemento o sustitución aprobase.
4. El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad y ello con cargo a los promotores del mismo.
5. No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones Económico Administrativas, cuando las obras de urbanización se ejecuten por reparcelación voluntaria, actuándose como un solo propietario.
6. Si el Proyecto de Urbanización fuese redactado por la iniciativa privada, deberá contener además de la documentación antes citada, la siguiente:
  - a) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
  - b) Previsiones sobre modo de contratación y ejecución de las Obras de Urbanización y señalamiento de los medios económicos de toda índole por parte del promotor.
  - c) Previsiones sobre el sistema de conservación de dichas obras hasta el momento en que tengan lugar las acciones previstas en el planeamiento que sirve de base al proyecto, así como con posterioridad, en su caso, a dichas acciones.
  - d) Texto de los compromisos que el promotor y en su caso los adquirentes de parcelas o edificaciones, adquieran frente al Ayuntamiento, en relación a:
    - Cesión de espacios libres.
    - Conservación de la Urbanización.
    - Cumplimiento de las etapas previstas en la Ejecución de las Obras.
    - Asunción de las obligaciones dinerarias que en su caso procedan según el sistema de actuación aplicable al planeamiento que se ejecuta de acuerdo con la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
  - e) Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de Conservación de la Urbanización.
  - f) Forma de presentación de la garantía del 25 por ciento del valor de los terrenos a urbanizar o el 8 por ciento del valor de las obras (se corresponderá con el valor más alto de los dos), dentro de los plazos previstos en el cumplimiento de las etapas previstas en la Ejecución de las Obras.
7. A tal efecto, deberán determinarse en el proyecto el valor de los terrenos a urbanizar.
  - a) Medios económicos de toda índole.
  - b) Plazos de garantía de las obras. Pudiendo establecerse recepciones por Sectores o Servicios.
  - c) El plazo de garantía será como mínimo de un año, contando a partir de la firma del Acta de Recepción Provisional, de las obras o sectores de las mismas.
  - d) El Acta de Recepción Provisional será suscrita por el director o directores de las obras, con la conformidad del promotor y el visto bueno de la Oficina Técnica Municipal, entrando en vigor una vez aprobado por el Ayuntamiento.
  - e) Transcurrido el plazo de garantía, se suscribirá el Acta de Recepción Definitiva por las partes antes señaladas, sometiéndose a la aprobación del Ayuntamiento, y una vez acordada ésta, se procederá a la devolución de las garantías señaladas en el apartado 6 de este artículo.
8. Complemento de los proyectos de edificación: cuando un proyecto de edificación precisa completar algunos de los servicios mínimos descritos en la presente normativa, para una correcta inserción o siempre que se sitúe en suelo urbano, se realizarán aquéllos, cumpliendo la normativa técnica, y previa presentación de un anexo de proyecto que especifique claramente las obras a realizar.
9. Documentos a presentar como final de obra (se consultará a los Servicios Técnicos Municipales el número de copias de cada documento):
  - a) Colección de planos As-Built, que incluirá todos los planos originales de la aprobación del proyecto, sustituidos aquellos que se han modificado.
  - b) Certificado final de obra.

- c) Certificado de la compañía suministradora de cada servicio verificando que las respectivas redes están ejecutadas correctamente respecto al proyecto y a las normas específicas de cada uno.
  - d) Plano en coordenadas U.T.M. del estado final, acorde a lo exigido en la Ordenanza sobre Alineaciones, Rasantes, Acta de replanteo y fin de obra.
  - e) Libro de control de calidad de la obra, acompañado de informe valorativo y explicativo de las incidencias y decisiones tomadas al respecto.
  - f) Detalle de las características, modelo, fabricante o procedencia y certificados de calidad de los elementos empleados en la obra.
  - g) Respecto al saneamiento será obligatorio la aportación de:
    - Plano en planta del trazado de la red en soporte informático.
    - Datos alfanuméricos de cada uno de los nodos, ya sea este un pozo, una arqueta, un sumidero, un quiebro, etc... Entre los que se incluirán el código del nodo, coordenadas U.T.M. (x,y), cota superficial, profundidad del punto más bajo de la solera del nodo y forma, medidas y modelo de la tapa.
  - h) Datos sobre cada uno de los conductos entrantes y salientes del nodo, aportando para cada uno de ellos la referencia de éste, profundidad del tubo (distancia desde la superficie exterior de la tapa hasta la rasante de la lámina de agua del tubo), cota de fondo del tubo (cota de la rasante de la lámina de agua del tubo), forma, medida, material y uso del tubo.
10. En todas las fases del proyecto, además de los correspondientes ejemplares en soporte papel, también se aportará la documentación aprobada definitivamente en soporte digital, en alguno de los formatos comúnmente empleados, para su integración en la base de datos Municipal.

**Artículo. 14 Plan de Control de Calidad. Pruebas y Ensayos**

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales, conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas Generales aprobado al efecto por el órgano municipal competente.
2. El Control de Calidad será efectuado por el laboratorio homologado, adjudicatario del concurso resultante del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales anterior. Su presupuesto ascenderá al menos hasta el 1 por ciento (UNO POR CIENTO) del importe total de adjudicación y será de cargo del Contratista.
3. Como mínimo, con independencia de otras exigencias propias de la normativa vigente, será necesario contemplar:
  - a) Pruebas de comprobación de las redes de saneamiento y abastecimiento.
  - b) Pruebas y/o ensayos de la calidad y compactación de los firmes.
  - c) Pruebas que determinen la idoneidad y ajuste de las rasantes modificadas al trazado de proyecto, observando las pendientes finales de viales y su relación con suelos colindantes existentes y futuros.
  - d) Todos aquellos que sean requeridos por los servicios técnicos por las particularidades concretas de la obra a ejecutar o por su lugar de emplazamiento.
4. En el presupuesto de proyecto habrá de contemplarse una partida económica mínima para Control de Calidad. Este deberá, además, estar en concordancia acorde con el documento "Plan de Control" y se ajustará a las condiciones particulares y/o complejidad de la urbanización que se acometa.
5. En la ejecución de las obras de urbanización, los controles u operaciones propias del control que requieran la emisión de certificado de idoneidad de la obra o partida de obra ejecutada, serán comunicados en tiempo real y de nuevo de manera conjunta al final de la obra al Servicio Técnico Municipal y a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.

**Artículo. 15 Inspección, Control y Recepción de las Obras de Urbanización**

1. Sin perjuicio de las responsabilidades y obligaciones propias de la Dirección Facultativa, por parte de los Servicios Técnicos municipales se efectuará la supervisión y control administrativo de las obras de urbanización, ya sean directamente promovidas por la propia Administración o ejecutadas por la iniciativa privada para su posterior afección al uso público.

2. La Administración Municipal ejercerá la constante inspección y vigilancia de todas las obras, desde la apertura y relleno de zanjas hasta la reparación del pavimento.
3. La ejecución de las obras se atenderá, en todo momento, a las normas e instrucciones técnicas de la Dirección Municipal de Obras.
4. A tal fin, el interesado comunicará a esta Dirección la fecha en que se comiencen los trabajos.
5. Las obras de urbanización de promoción privada podrán ser revisadas por los miembros de la oficina técnica municipal cuantas veces éstos lo entiendan oportuno; y preceptivamente, a petición del promotor actuante, dejando constancia en el libro de Ordenes de la Obra, en los siguientes casos:
  - a) Comprobación de replanteo.
  - b) Realización de las pruebas de presión en la red de agua potable y estanqueidad en la de saneamiento.
  - c) Previamente al extendido de todas y cada una de las capas de afirmado, tanto en vías rodadas como peatonales.
  - d) Instalación de alumbrado público.
  - e) Realización de las obras de ornamento y jardinería.
  - f) Recepción provisional de las obras.
  - g) Recepción definitiva de las obras
6. Se levantará la correspondiente Acta suscrita por la Dirección de obra, con el conforme del promotor y el visto bueno de la Oficina Técnica Municipal, la cual se someterá a la aprobación de la Corporación, a los efectos prefijados, en las siguientes fases:
  - a) Comprobación de replanteo (en dicho documento se hará constar, además de los distintos agentes que intervienen –Promotor, Constructor, Dirección Facultativa, Seguridad y Salud, Control, etc.- aquellas circunstancias particulares que puedan tener incidencia en el desarrollo de los trabajos, especialmente en lo relativo a su adaptación a la urbanización circundante. La fecha que conste en dicho Acta será la tenida en cuenta a todos los efectos de cumplimiento de plazos y restantes obligaciones del programa de las actuaciones).
  - b) Recepción provisional de las obras (cuando hayan finalizado totalmente las obras, ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas e instrucciones de los diversos organismos competentes, el promotor de las mismas podrá solicitar la Recepción de la Urbanización en los términos definidos por la legislación vigente. Para ello, deberá incluir en la solicitud los datos reales y efectivos de los agentes intervinientes, ratificando en su caso los incluidos en el Acta de Replanteo, acompañada de la correspondiente documentación fin de obras).
  - c) Recepción definitiva de las obras.
7. Para la recepción definitiva de las obras será preceptiva la siguiente documentación:
  - a) Certificado Fin de Obra suscrito por el Técnico Director.
  - b) Planos definitivos de lo realmente ejecutado, relativos a todas las infraestructuras y servicios, tanto en soporte papel como digital.
  - c) Los Boletines e Informes sectoriales, en su caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para la puesta en uso de las instalaciones ejecutadas.
  - d) Compromiso de conservación y mantenimiento de la urbanización durante el periodo de garantía que, en caso necesario, deberá ser avalado económicamente.
  - e) Dossier resumen de los ensayos y pruebas de control de calidad practicadas durante las obras, realizado por el Laboratorio Homologado adjudicatario.
  - f) Además, para obras de iniciativa municipal, presupuesto y estado de mediciones definitivo de las obras realmente ejecutadas.
8. El contratista de las Obras de Urbanización viene obligado a solicitar por escrito, con 72 horas de antelación, la preceptiva visita técnica en cada una de las fases indicadas. Si no se realizase este requisito, el Ayuntamiento deberá realizar todos los ensayos, catas y pruebas necesarias para garantizar la calidad y correcta ejecución de las obras, cuyos gastos correrán, por tanto, por cuenta del titular de la licencia.
9. No podrá procederse al relleno de las zanjas y reparación de pavimentos sin haberlo notificado a la Administración Municipal con la anticipación suficiente para que esta pueda realizar las debidas comprobaciones. La inobservancia de este trámite facultará para que se ordene el vaciado de los rellenos a fin de que sean iniciados de nuevo,

siendo todos estos gastos a costa del interesado.

10. Para la realización de los trabajos, las entidades deberán comunicar al Ayuntamiento si los realizarán por sí mismas o por medio de contratista.
11. La Administración municipal por razones especiales podrá introducir modificaciones en el calendario de las obras.
12. Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado podrá solicitar de la Administración Municipal el oportuno aplazamiento.
13. Igualmente, si durante la ejecución de las obras se hallasen entorpecimientos en el subsuelo que impidiesen el cumplimiento del plazo fijado para la terminación, solicitará la prórroga oportuna.

#### **Artículo. 16 Características de los Terrenos de Cesión al Uso Público**

1. Como regla general no serán de recepción como espacio de uso y dominio público aquellas superficies que tengan un uso privado en el subsuelo. Únicamente en aquellos casos excepcionales en los cuales un Plan de Reforma Interior plantee una solución de reforma urbana, con espacios de uso y dominio público sobre forjado, podrá admitirse dicha cesión. En estos casos la dirección facultativa de las obras de ejecución del forjado y de la impermeabilización, desagüe y pavimentación, deberá ser llevada a cabo por la Oficina Técnica Municipal, obligatoriamente.

#### **Artículo. 17 Responsabilidad del Promotor**

1. Compete al promotor comprobar previamente al inicio de las obras que la información urbanística relativa al estado actual de las instalaciones urbanas contenido en el Proyecto de Urbanización es veraz, entrevistándose a tales efectos con representantes de las compañías suministradoras de todos los servicios que puedan verse afectados (agua, saneamiento, tendidos eléctricos o telefónicos, etc.).
2. En ningún caso será el Ayuntamiento responsable de los deterioros, desperfectos o averías que puedan sufrir tales servicios, aunque hayan sobrevenido como consecuencia del normal desenvolvimiento de las obras al objeto de licencia, debiendo hacer frente el promotor a todos los gastos que se ocasionen como consecuencia de la reparación de los servicios afectados.

#### **Artículo. 18 Desarrollo y Normalización de los Elementos Constructivos, Criterios de Calidad y Diseño**

1. La Oficina Técnica Municipal queda facultada para redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas de cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en la presente Normativa y con respecto de los criterios mínimos de diseño y calidad definidos.
2. Igualmente serán de aplicación la Ley 20/1997 de 4 de diciembre Sobre Promoción de la Accesibilidad; así como el Decreto 68/2000 de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de comunicación e información.
3. Queda facultada, asimismo, para redactar los modelos normalizados oficiales del Municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., en función de lo indicado en la presente Normativa y sus especificaciones de detalles, o en su caso los que aprobare el Ayuntamiento, los cuales serán, asimismo, vinculantes como Ordenanzas Municipales incorporadas como anejos a esta Normativa.

#### **Artículo. 19 Tramitación**

1. Los Proyectos de Urbanización regulados por la presente Normativa deberán tramitarse de acuerdo con las indicaciones de la legislación vigente. Se establecerá como trámite previo a la aprobación inicial la emisión por parte de la Oficina Técnica Municipal de un informe que recogerá las diversas observaciones a corregir o subsanar, si las hubiere, resumiéndolo en una de las siguientes conclusiones:
  - a) Comunicar a los promotores las anomalías observadas para su corrección. Se dará un plazo máximo de 30 días para verificar las observaciones anotadas. Si pasado este plazo no se hubieran cumplimentado las observaciones, podrá denegarse la aprobación inicial.



- b) Proponer al Ayuntamiento la denegación de la aprobación inicial. Este supuesto se dará si la cuantía o calificación de las observaciones encontradas en el Proyecto de Urbanización fueran de tal índole que para su corrección se precisase la Revisión de gran parte de la documentación presentada.
  - c) Proponer al Ayuntamiento la aprobación inicial, si como resultado de las observaciones el Proyecto de Urbanización se adapta a la presente Normativa, bien porque no se hubieran encontrado observaciones fundamentales al Proyecto o porque éstas se hubieran cumplimentado en el plazo establecido.
2. La presentación de las garantías exigidas podrán consistir en aval bancario, prenda de acciones o títulos, hipoteca, transmisión fiduciaria de parte de la superficie que resulte titular el promotor a favor del Ayuntamiento, o cualquier otra forma de garantía registral, que en su caso se establezca.
  3. Será condición indispensable para la concesión de la licencia de edificación, la aprobación previa del Proyecto de Urbanización según lo especificado por la presente Normativa, así como la ejecución de las obras correspondientes o el aseguramiento de su ejecución simultánea a las de edificación según el capítulo I del título II del Reglamento de Gestión Urbanística.
  4. Igualmente será condición indispensable para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación y en consecuencia la conexión a la Red de abastecimiento municipal de aguas, la ejecución completa y conforme a esta Normativa de todas las Obras de Urbanización.

**Artículo. 20 Tramitación de las Obras de carácter urgente.**

1. Toda la apertura de la vía pública o renovación actual del pavimento de la misma para reparar averías o desperfectos en sus instalaciones de servicios se considerará siempre como obra de carácter urgente tramitándose su licencia en la forma que sigue:
  - a) La entidad interesada comunicará por escrito duplicado, presentándolo en la Dirección Municipal de Obras, la existencia de la avería y sus consecuencias; ésta visará el duplicado que devolverá al peticionario, considerándose que desde ese momento se concede autorización provisional para la iniciación de los trabajos, bajo la responsabilidad de la entidad que los solicita.
  - b) Con independencia de esta comunicación deberá poner el hecho en conocimiento de la Jefatura de Tráfico para que ésta pueda adoptar las medidas que procedan.
  - c) Dentro de las cuarenta y ocho horas a la comunicación por escrito, la entidad deberá solicitar la licencia normal relativa a la obra que se trate, indicando en la petición las causas que motivaron la actuación inmediata.

**Artículo. 21 Aplicación**

1. Serán de aplicación al objeto de esta Ordenanza, todas aquellas normas vigentes que la complementen.
2. En todos los casos de legislación señalada como referencia en la Ordenanza, se entenderá de aplicación aquella que, en su caso, la sustituyese.
3. En el diseño y ejecución de los proyectos y obras de vialidad y pavimentación, será de aplicación la normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas dictada por el Gobierno Vasco, así como las que pudieran resultar vigentes en cada momento y situación.

**Artículo. 22 Competencia**

1. Corresponde al Ayuntamiento exigir la correcta aplicación de esta Ordenanza y la adopción de medidas correctoras para su cumplimiento. Así mismo, le corresponde realizar cuantas inspecciones sean necesarias, de oficio o a instancia de parte, así como aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Órganos de otras Administraciones Públicas por la normativa de aplicación.



## **CAPITULO II CONSIDERACIONES DE DISEÑO**

### **SECCION 1 GENERALIDADES**

#### **Artículo. 23 Generalidades**

1. El proyecto de urbanización no solo incluirá todos los viales, zonas verdes, libres, etc. que vengan determinadas por el Plan de Ordenación que corresponda a la zona, sino también los siguientes:
  - a) Todas las rotondas y cualquier otro elemento ordenador del tráfico que sea necesario para dar servicio o acceso a la zona que se urbanice.
  - b) Elementos de señalización tanto vertical como horizontal, incluida semaforización, que sea necesario para el correcto funcionamiento de la urbanización que se proyecta.
  - c) Los enlaces de los servicios hasta las redes generales de la ciudad, que sean suficientes para satisfacer las necesidades de la nueva zona a urbanizar, aunque estos empalmes estén fuera de la delimitación de la actuación.
  - d) La canalización en subterráneo de todos los servicios que existan en aéreo en la zona a urbanizar.
  - e) Modificación de los servicios existentes en subterráneo que será incompatibles con la nueva ordenación.
2. Todos los servicios discurrirán por vías o espacios públicos.
3. En las parcelas que se cedan al Ayuntamiento para equipamientos y servicios deberán explanarse al nivel de los viales circundantes.
4. El proyecto deberá presentar concordancia entre la definición de las unidades de obra o cualquier otro aspecto y los diferentes documentos del proyecto. Se corregirá donde existan contradicciones y en los casos en que estas aparezcan, prevalecerá lo indicado en estas instrucciones o en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales municipal.
5. En el momento de proceder a la redacción del Proyecto de Urbanización, se procederá a revisar y adaptar el contenido del mismo a la normativa vigente, que se precisará en el documento de Memoria.
6. Las normas contenidas en los apartados siguientes incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son de susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos Municipales, por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

### **SECCION 2 RED VIARIA**

#### **Artículo. 24 Calzadas de Dependencia No Municipal**

1. Cuando una calzada dependa en su ejecución y conservación de un organismo diferente al propio Ayuntamiento, será el organismo correspondiente el que fijará las condiciones técnicas de su ejecución.
2. Antes de iniciarse las obras se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Código de Circulación en materia de señalización, seguridad etc.

**Artículo. 25 Calzadas de Dependencia Municipal**

1. En el diseño de calzadas rodadas, se atenderá a las precisiones establecidas en la Normativa del propio Plan. Como medidas complementarias o en caso de imprecisión o inconcreción, en todo caso, se tendrán en cuenta los siguientes módulos:
  - a) En general, el ancho mínimo de calzada de Distribuidores para vías de dos direcciones será de 7 metros; cada carril supletorio supondrá un aumento de calzada de 3,5 m.
  - b) Cuando la densidad sea inferior a 15 viviendas/hectárea, se admitirá que las nuevas calles públicas que se abran, consideradas a tal efecto como Distribuidores locales, tengan un ancho de rodada con dos direcciones de 6 metros en los casos que no constituyan vías fundamentales. En el caso de que el sentido de los dos carriles sea el mismo, se mantendrán las anchuras descritas.
  - c) En cualquier caso, si hay un sólo carril de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.
  - d) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.
2. Las vías de circulación rodada con sus aceras se ajustarán a los perfiles tipo que señalan la distribución del ancho total, en zona de rodadura, aceras y zonas verdes.
3. La adopción del perfil más aconsejable en cada caso vendrá señalado por los Servicios Técnicos Municipales, así como las eventuales acomodaciones de los mismos a los casos concretos que se presenten.
4. En todo caso el trazado se representará en planta a escala 1/200, señalando los límites de la calle, la alineación del encintado de aceras y el eje de la vía que se proyecta. A lo largo de este eje se hará constar las progresivas que se numerarán cada 20m en puntos que luego determinarán los perfiles transversales. Se especificará igualmente el radio de curvatura del encintado en los encuentros con otras calles. El estudio de los trazados viarios afectara no solamente al área objeto de Proyecto, sino que se hará extensiva a los oportunos enlaces con la vialidad perimetral, a las modificaciones o mejoras que sean necesarias llevar a cabo en la misma, etc. Ninguna vía de circulación podrá proyectarse con una pendiente superior al 10 por ciento.
5. Los perfiles longitudinales se presentarán a una escala horizontal de 1/1.000 y vertical de 1/200, como mínimo. Se dibujará en trazo discontinuo el contorno natural del terreno, y en línea gruesa el perfil del eje de la calle, señalando las pendientes de las rampas y las características de las parábolas de acuerdo. Para cada punto de la progresiva indicado en planta, se hará constar la cota del terreno en estado actual y la cota resultante del perfil previsto.
6. Los perfiles transversales vendrán dados cada 20m., en los puntos correspondientes que se señalen tanto en planta como en perfil longitudinal. En ellos se reflejará a puntos el perfil natural del terreno y en trazo grueso la sección de la calle proyectada, de acuerdo con el detalle constructivo vigente en el Municipio.
7. El proyecto deberá solucionar con señalización o con modificaciones del viario el tráfico de los nuevos cruces creados con la nueva urbanización.
8. Antes de iniciarse las obras se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Código de Circulación en materia de señalización, seguridad etc.

**Artículo. 26 Criterio de Diseño para Viario Local**

1. Los viales pertenecientes a la red local en las zonas residenciales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h. A tal fin, los siguientes elementos podrán incorporarse en la vía siempre que estén admitidos en la normativa vigente: badenes, elevaciones y estrechamientos de la calzada, cambios de alineación, franjas transversales de alerta, y obstáculos en intersecciones.
2. Antes de iniciarse las obras se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Código de Circulación en materia de señalización, seguridad etc.

**Artículo. 27 Criterio de Diseño para Viario de Coexistencia**

1. Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red local que presenten un ancho menor de los 6,00 metros o de aquellas así indicadas en la Normativa General se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal según los siguientes criterios de diseño:

- a) Pavimento a cota uniforme, sin distinción entre acera y calzada, o con leves desniveles.
  - b) Utilización en la pavimentación de materiales y texturas que favorezcan la distinción de funciones, en especial la separación del espacio público y el privado.
  - c) Sistemática disposición de elementos de disuasión del tráfico rodado, incluyendo la adecuada señalización de entrada en los tramos de coexistencia.
  - d) Protección de áreas estanciales y entradas a edificios y garajes mediante bolardos o elementos de disuasión.
  - e) Empleo del ajardinamiento como elemento de definición de áreas peatonales y de disuasión del tráfico rodado y del aparcamiento.
  - f) La línea de aguas ira en la zona central.
2. Antes de iniciarse las obras se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Código de Circulación en materia de señalización, seguridad etc.
  3. En el caso de calzadas al mismo nivel que las aceras y con tráfico elevado, los Servicios Técnicos Municipales podrán requerir la protección mediante la instalación de bolardos u otros elementos que cumplan la misma función.
  4. Sólo con la autorización de los Servicios Técnicos Municipales será compatible el aparcamiento en líneas, al presuponerse que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.
  5. Se podrán habilitar zonas de aparcamiento agrupadas hasta un máximo de 10 vehículos por agrupación, con arbolado que proporcione protección solar en proporción a la indicada en el artículo relativo al Diseño del arbolado en playas de Aparcamiento.

#### **Artículo. 28 Criterios de diseño de la red de bicicletas**

1. En cada proyecto se estudiará la posibilidad de crear carriles bici.
2. En los ámbitos sobre los que sea posible su aplicación deberá diseñarse una red ciclista que interconecte los equipamientos y dotaciones tanto locales como generales incluidos en ese ámbito. Deberá disponerse en lugares estratégicamente situados, cercanos a zonas de estancia o usos de interés, tales como parques o áreas de recreo, edificios públicos, intercambiadores de transporte, centros o áreas comerciales, colegios, etc., espacios destinados a aparcamientos con dotación adecuada para el estacionamiento con seguridad y comodidad.
3. Cuando se incluya en la ordenación del viario el trazado de carril bici, éste responderá a los siguientes criterios de diseño y dimensiones:
  - a) En vías de sentido de circulación único, preferentemente, se dispondrá el carril bici a la izquierda de los conductores.
  - b) Siempre que no haya razones de carácter técnico que lo impidan, el espacio para la circulación de bicicletas estará entre la circulación peatonal y el tráfico rodado, evitando que el peatón quede condicionado a dos tipos de vehículos por ambos flancos.
  - c) Es preferible la inclusión del carril bici dentro de la cota y ámbito de acerado, dejando la calzada exclusivamente para el tráfico rodado y aparcamiento de vehículos a motor.
  - d) El carril bici quedará claramente señalizado a nivel de pavimento, con una solución exclusiva distinta del resto del ámbito peatonal o de calzada.
  - e) Tendrá su señalización específica necesaria, tanto vertical como horizontal, en tramos de circulación exclusiva y en cruces y zonas compartidas.
4. Las dimensiones mínimas que se establecen son:
  - a) Para el carril de circulación:
    - En caso de doble sentido de circulación: 2.20m mínimo
    - En caso de sentido único de circulación: 1.80m mínimo
    - Espacio de aparcamiento en batería: 0.60x2.20m mínimo.
5. Estarán contruidos con pavimentos asfálticos que permiten adaptarse a condiciones de adherencia y estabilidad seguras. Tendrán una coloración distinta determinada por los servicios técnicos municipales y su firme debe tener capacidad portante suficiente para su uso.

6. En el caso que el carril bici esté situado en lugar especial, bien por sus particulares valores de urbanización o bien por tratarse de una zona verde o discurrir por sistema de parques o espacios libres, puede tener distinta composición, tales como pavimentos blandos debidamente compactados o material de baldosa o adoquín de hormigón similar a los descritos en zonas peatonales. En todo caso, deberá quedar sancionado favorablemente por el Ayuntamiento y justificada técnicamente su distinta pavimentación.

**Artículo. 29 Vados de Acceso**

1. En vados y accesos a garajes o viviendas: En caso de resolver el vado de acceso con vehículos o personas a la cota de acerado desde la calzada, y para minimizar los cambios de pendiente en el trazado, se tratará de localizar la solución de acceso en la propia línea de bordillo, invadiendo el menor espacio posible sobre la anchura útil de acerado, permitiendo así el normal desarrollo del ámbito peatonal. Podrá optarse por un plano inclinado con material granítico que recoja la línea de agua y resuelva además la diferencia de cotas entre plataformas. Esto será una solución continua en caso de viviendas unifamiliares adosadas, o en cualquier otra tipología edificatoria que conlleve accesos o vados consecutivos.

**Artículo. 30 Diseño del arbolado sobre el viario**

1. Diseño del arbolado en vías arteriales de ancho = 20 metros.
  - a) En las vías principales con ancho entre alineaciones superior a los 20 metros, se dispondrán árboles de porte medio (con una altura superior a los 6 metros). Se eximen del cumplimiento de este apartado aquellas vías que dispongan infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones propuestas.
2. Diseño del arbolado en vías de ancho < 20 metros.
  - a) En las calles de ancho < 20 metros, se utilizarán especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a los 6 metros).
3. Condiciones generales de disposición de arbolado en vía pública.
  - a) En lo referente a la ejecución de alcorques éstos se localizarán en la parte exterior de las aceras más cercana a la calzada, a excepción de aquellas aceras cuya anchura sea superior a 6 metros, que podrán hacerlo a partir del eje de la misma y hacia la calzada.

**Artículo. 31 Diseño del viario público y medio acústico**

1. Los viales de nueva ejecución se pavimentarán con materiales que reduzcan el impacto acústico.

**Artículo. 32 Señalización Viaria**

1. Se realizará la señalización viaria tanto vertical como horizontal de la urbanización a ejecutar. En el proyecto técnico se indicarán las señalizaciones a colocar en plano y las características de ésta.
2. En cualquier caso, se cumplirá la normativa vigente en cuanto a la señalización a colocar y sus características. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.
  - a) Señalización viaria horizontal.
    - Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.
    - Se procederá al pintado de líneas en zonas de tránsito rodado y aparcamiento, incluyendo bordes, perímetros y líneas de carriles. Todas ellas con banda de 10, 15 ó 20 cm, según indicaciones de la entidad competente.
    - Así mismo, se procederá a la señalización mediante símbolos según normativa vigente e indicaciones de la entidad competente. También se realizarán los pasos de cebra en zonas de paso, cruces, etc.
    - Tanto los símbolos como los pasos de cebra se realizarán con pintura de dos

componentes aplicada con llana dentada, para evitar el deslizamiento tanto de personas como de vehículos o motocicletas y ciclistas.

- Aquellos pasos de cebra que se consideren peligrosos por su ubicación, tráfico que soportan o por el tráfico peatonal que se pueda dar, se pintarán en dos colores (rojo - blanco) y con el material indicado anteriormente. Estos pasos de cebra serán indicados por los servicios técnicos de la entidad competente y su ejecución será obligatoria.
- Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.
- Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Técnicos Municipales.

b) Señalización viaria vertical.

- Se colocará toda la señalización viaria precisa por la ubicación de la nueva urbanización. Así mismo, aunque no se incluya en la nueva urbanización pero, en tanto en cuanto se vean afectadas por ésta, será obligatorio el señalar aquellas calles o vías que vean alteradas sus condiciones por la ejecución de la nueva urbanización.
- Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deba colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,50 metros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en único soporte.
- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.
- En las esquinas de las manzanas, en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún poste o elemento vertical de señalización con el fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. En aceras de escasa anchura se colocarán postes en "L" invertida para evitar obstaculizar el paso.
- Los elementos verticales de señalización se situarán en el borde interior de la acera, junto a las fachadas, pero a una altura suficiente para evitar golpes contra éstos. Tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprende el paso de peatones.
- Aquellos báculos que deban soportar señalización viaria serán de acero galvanizado o bien de acero imprimado y lacado en colores determinados por la entidad competente.
- Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.
- Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.
- Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflexivas las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.
- Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

**Artículo. 33 Semáforos. Condiciones Generales.**

1. En los casos en que sea necesario la ejecución de semáforos para regular el tráfico, se estará a lo especificado en normativa sectorial vigente y cuantas otras condiciones sean requeridas por los servicios técnicos municipales.
2. En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.
3. Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos

homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

#### **Artículo. 34 Componentes del firme de la Red Viaria**

##### **1. Firmes asfálticos**

###### **a) Calzadas**

- Se dimensionará el firme para un tráfico T-2 como mínimo, a excepción de las zonas industriales y viales principales en los que se utilizará un tráfico T-1 para su dimensionado. La determinación de uno o de otro corresponderá establecerlo a los Servicios Técnicos Municipales.
- El todo-uno o zahorra artificial a utilizar en bases o subbases granulares serán todas del tipo ZA-40, compactado al 100 por ciento del Proctor Modificado.
- La capa de rodadura será siempre con árido ofítico.

###### **b) Los firmes estarán constituidos, de manera orientativa y en función del peso o posible tráfico a soportar, según las siguientes tipologías:**

- Tipo "GC" Grava cemento.
  - Zahorra artificial ZA-25, 30cm.
  - Grava cemento, 20cm.
  - Capa intermedia Aglomerado, 6cm. AC22 BIN 50/70 S CALIZA TA.
  - Capa rodadora Aglomerado, 5cm. AC16 SURF 50/70 TA.
- Tipo "Z". Zahorra artificial.
  - Zahorra artificial ZA-25, 50cm.
  - Capa intermedia Aglomerado, 6cm. AC22 BIN 50/70 S CALIZA TA.
  - Capa rodadora Aglomerado, 5cm. AC16 SURF 50/70 TA.
- Firme Mixto.
  - Zahorra natural, 30cm.
  - Hormigón HM 20, 15cm.
  - Capa intermedia Aglomerado, 6cm. AC22 BIN 50/70 S CALIZA TA.
  - Capa rodadura Aglomerado, 5cm. AC16 SURF 50/70 TA.

##### **2. Firmes de adoquinado**

###### **a) Para tráfico rodado intenso.**

- Composición:
  - Zahorra artificial ZA-40, 20 cm.
  - Hormigón HM 25, 10 cm.
  - Mortero de cemento M 10 en seco, 5 a 7 cm.
  - Adoquinado sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

###### **b) Acceso a Garajes.**

- Composición:
  - Zahorra artificial ZA-40, 30 cm.
  - Lecho de arena.
  - Adoquín sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

##### **3. Firmes de empedrado**

###### **a) Tráfico rodado.**

- Composición:
  - Zahorra artificial ZA-40, 20 cm.
  - Hormigón H 25, 15 cm.
  - Empedrado sobre mortero M 15, rejuntado con mortero M 5 en seco.

##### **4. Firmes de Hormigón**

- Composición:
  - Zahorra artificial ZA-40, 30 cm.
  - Hormigón HM 25, 20 cm.

**Artículo. 35 Bordillos y Líneas de agua**

1. Los bordillos límites de calzada y acera se ejecutarán siempre mediante cordón de granito con borde redondeado ( $R=1\text{cm}$ ). Este cordón será de  $15\times 25\text{cm}$  como mínimo en los encuentros con calzadas de circulación rodada, llevando un resalto de 15 cm con relación al pavimento de las mismas.
2. En las zonas de ingreso a garajes y en los casos peatonales que se prevean se sustituirá el cordón por piezas especiales de granito formando chaflán.
3. En caso de limitar alamedas peatonales, el cordón será de hormigón, con un resalto de 15 cm sobre la baldosa de acera, que servirá de protección de las zonas verdes que limiten la superficie pavimentada. Se hará uso del mismo cordón en los encuentros de zonas verdes y peatonales de plazas y otros espacios públicos de esparcimiento y recreo.
4. La línea de aguas o rigola se compone, bien por hormigón HM 20 lucida con cemento blanco de 25 cm. de anchura, o por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.
5. Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón HM 20.

**SECCION 3 APARCAMIENTOS****Artículo. 36 Aparcamiento al Aire Libre**

1. Como norma general todas las aceras con aparcamiento tendrán orejas en los pasos peatonales, siempre y cuando no dificulte la posibilidad de giro de los vehículos.
2. No podrán concentrarse en la misma área de aparcamiento más de 30 plazas. Todo espacio de parking deberá abrirse directamente a la calzada mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones y sea eficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos.
3. El ancho máximo de cada uno de los accesos al aparcamiento desde la vía pública no sobrepasará en ningún caso los 7,5 m.
4. Todos los espacios abiertos, a partir del número de ocho plazas de establecimiento, deberán integrarse en el paisaje urbano, mediante plantación de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc.
5. Para la pavimentación de aparcamientos se admitirá el uso de adoquinado en las vías de circunvalación que vayan bordeadas de alamedas peatonales. En la delimitación de zonas de aparcamiento con las calzadas de rodadura se utilizará bordillo-cuneta. A la superficie pavimentada se dará una pendiente del 1 por ciento hacia el bordillo enterrado, donde se localizarán los sumideros de rejilla.
6. Los aparcamientos destinados a personas con discapacidad, serán distribuidos por toda la urbanización y estarán situados junto a pasos peatonales y preferentemente en zonas del aparcamiento en batería. Se atenderá a las reservas mínimas en cumplimiento de la normativa vigente de Accesibilidad.

**Artículo. 37 Dimensiones mínimas de los Aparcamientos**

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas.
2. En función de la forma de agrupación de los estacionamientos en la vía pública, se establecen las siguientes medidas mínimas:
  - a) Aparcamiento en línea: 5.20 m. x 2.20 m
  - b) Aparcamiento en batería: 5.00 m. x 2.50 m
  - c) Aparcamiento en espina: 5.00 m. x 2.50 m
  - d) (en el caso de limitación colateral de la plaza de la parcela por obstáculo o pared superior a 1/3 del total de la plaza, y en especialmente si se produce en el tramo central de la misma, se ampliará la anchura en 30cms por cada cierre colateral).
3. Los carriles de acceso adyacente a los estacionamientos, tendrán un ancho mínimo de:
  - a) •Aparcamiento en línea: 3.5 metros



- b) •Aparcamiento en batería: 6 metros
- c) •Aparcamiento en espina: 5 metros

**Artículo. 38 Permeabilización de los elementos del Aparcamiento**

1. En la toda nueva urbanización deberán maximizarse las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, de forma que se minimice la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable:
  - a) Para aparcamientos sobre el viario o exento: 50 por ciento como mínimo de superficie permeable al agua de lluvia. Se podrán utilizar pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

**Artículo. 39 Diseño del arbolado en playas de Aparcamiento**

1. Los aparcamientos que se sitúen en superficie se acondicionarán de acuerdo a los siguientes estándares mínimos:
  - a) Hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas.
  - b) A partir de 20 plazas, al menos un 5 por ciento de la superficie se destinará a acondicionamientos vegetales, con un mínimo de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie total.
  - c) A partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol por cada 15 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de anchura.

**SECCION 4 ESPACIOS LIBRES PAVIMENTADOS****Artículo. 40 Accesibilidad**

1. Las presentes ordenanzas municipales de urbanización remiten, para el establecimiento de las condiciones de accesibilidad para personas de movilidad reducida que deben cumplir las obras de urbanización, a las que la legislación vigente prescribe, Ley 20/1997 de 4 de diciembre Sobre Promoción de la Accesibilidad; así como el Decreto 68/2000 de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de comunicación e información en la Comunidad Autónoma del País Vasco, u otras posteriores.

**Artículo. 41 Aceras y Alamedas Peatonales**

1. En el diseño de aceras y alamedas peatonales, el ancho normal mínimo será de 2 m., salvo situaciones forzadas de diseño por preexistencia a conservar, limitándose los desarrollos con dimensiones inferiores a los 2 m., a lo estrictamente preciso y efectuándose un trazado cuidadoso del diseño de sus acuerdos. Todas las áreas de aceras, paseo o espacio público con dimensión superior a 3 m de ancho irán arbolada y ajardinadas según ordenanza municipal aplicable.
2. Las vías de circulación peatonal se proyectarán, como norma general mediante rampas que no superen el 10 por ciento de pendiente. Solamente en aquellos casos en los que las pendientes del terreno natural lo hagan imprescindible se proyectarán escaleras.
3. En los casos de aceras paralelas a calzadas rodadas, éstas deberán tener siempre una pendiente de caída hacia la calzada no inferior al 2 por ciento, a fin de asegurar una escurrentía correcta.
4. El resto de pasos peatonales deberá prever pendientes transversales no inferiores al 1,5 por ciento y deberán contener un estudio cuidadoso del drenaje y de la evacuación de aguas pluviales, con pendiente y puntos de recogida en sumideros de rejilla según criterios del apartado de saneamiento y alcantarillado.
5. Se incluirán en el proyecto aquellos pasos rebajados que aún estando fuera de la zona de actuación, son necesarios para adecuar el entorno a la realidad de la nueva red viaria.
6. Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en



general duros y antideslizantes, variando la textura o el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

7. En ningún caso se permitirán en espacios públicos ventilaciones o lucernarios para sótanos, tolvas, etc.
8. Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.
9. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante, en caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

## Artículo. 42 Componentes del firme de pavimentos

### 1. Firmes con acabado por elementos

- a) Las zonas peatonales, tanto aceras como paseos peatonales y zonas de estancia, se ejecutarán, previa preparación de la explanada con riego, compactación y perfilado, con:

- Sub-base de Zahorra artificial ZA-40, 20cm
- Base de hormigón en masa HM 25 de 15cm de espesor. Cuando se prevea su uso ocasional por vehículos de servicio se ejecutará una base de hormigón de 25cm de espesor.

- b) Acabado superficial según elementos

- Baldosa hidráulica con superficie endurecida. Se recibirá sobre la base con mortero de cemento de 400Kg de cemento por metro cúbico.
- Enlosado continuo de granito o cuarcita de espesor mínimo de 4cm y dimensión entre 40 y 60cm. Si el enlosado es de arenisca el espesor mínimo será de 8cm.
- En ambos casos se tomarán sobre la base con mortero de cemento, o con lecho de arena de espesor no inferior a 3 cm con grano máximo de 0,5cm., limpia y seca.
- Enlosado continuo con losas de hormigón de tamaños normalizados 60x40; 60x60; 90x90, con superficie antideslizante y espesor de 6cm., con mallazo en dimensiones de 60cm en adelante. Las juntas se efectuarán preferentemente a hueso.
- Se tomará encima de la base, de forma similar a las losas de piedra natural.
- Enlosado continuo de piñoncillo lavado con losas de 60x40x5 asentadas sobre la base, de forma similar a las anteriores.
- Enlosado de piedra artificial, a base de losas de piedra artificial con acabado rugoso de 80x40x5, asentadas sobre base de forma similar a las anteriores.
- Enlosado de terrazo a base de piezas de terrazo de dimensión mínima de 50 cm y espesor 4cm, con superficie antideslizante, se asentarán sobre la base recibéndolas con mortero de cemento.
- Adoquinado de piedra natural sobre la base tomado sobre capa de mortero de 8cm y relleno de juntas con lechada de cemento 1:1.

### 2. Firmes de Hormigón

- a) Hormigón en masa

- Composición:
  - Zahorra artificial ZA-40, 30cm.
  - Hormigón HM 25, 20cm (25cm en caso de tráfico rodado).

### 3. Firmes asfálticos

- a) El todo-uno o zahorra artificial a utilizar en bases o subbases granulares serán todas del tipo ZA-40, compactado al 98 por ciento del Proctor Modificado.
- b) En el supuesto de que por los espacios peatonales puedan circular vehículos, el espesor del material granular y de la solera de hormigón se aumentará. El proyectista justificará en su caso la necesidad de utilizar armadura en la solera de hormigón.

c) Los firmes estarán constituidos, de manera orientativa y en función del peso o posible tráfico a soportar, según las siguientes tipologías:

- Tipo "GC" Grava cemento.
  - Zahorra artificial ZA-25, 30cm.
  - Grava cemento, 20cm.
  - Capa intermedia Aglomerado, 6cm. AC22 BIN 50/70 S CALIZA TA.
  - Capa rodadora Aglomerado, 5cm. AC16 SURF 50/70 TA.
- Tipo "Z". Zahorra artificial.
  - Zahorra artificial ZA-25, 50cm.
  - Capa intermedia Aglomerado, 6cm. AC22 BIN 50/70 S CALIZA TA.
  - Capa rodadora Aglomerado, 5cm. AC16 SURF 50/70 TA.
- Firme Mixto.
  - Zahorra natural, 30cm.
  - Hormigón HM 20, 15cm.
  - Capa intermedia Aglomerado, 6cm. AC22 BIN 50/70 S CALIZA TA.
  - Capa rodadura Aglomerado, 5cm. AC16 SURF 50/70 TA.

#### 4. Pavimentos blandos

- a) Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no, o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.
- b) Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de arena en rama y acabado de arena cernida. Los pavimentos usuales de arena se acabarán con mezcla de cal o cemento, al igual que los de zahorras, ejecutados sobre base de zahorra artificial ZA-40.
- c) Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.
- d) Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

#### Artículo. 43 Juntas.

1. Juntas a tope: Sólo se admitirán a tope en pavimentos de borde regular.
2. Juntas de tierra vegetal: Favorecen el crecimiento de hierba y plantas, estarán entre 10 y 20mm de anchura, si el tránsito es intenso, la mitad inferior de la junta será de mortero.
3. Juntas de mortero: Se recomienda la lechada de proporción 1:30 con barrido final.

#### Artículo. 44 Criterios para la ejecución de tratamientos superficiales

1. Los acabados superficiales de los pavimentos serán en general de colores claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. La absorción máxima de estos materiales no deberá superar el valor de 0,7.

#### Artículo. 45 Bordillos y Líneas de agua

1. Los bordillos límites de calzada y acera se ejecutarán siempre mediante cordón de granito con borde redondeado (R=1cm). Este cordón será de 15x25cm como mínimo en los encuentros con calzadas de circulación rodada, llevando un resalto de 15 cm con relación al pavimento de las mismas.
2. En las zonas de ingreso a garajes y en los casos peatonales que se prevean se sustituirá el cordón por piezas especiales de granito formando chafalán.
3. En caso de limitar alamedas peatonales, el cordón será de hormigón, con un resalto de 15 cm sobre la baldosa de acera, que servirá de protección de las zonas verdes que limiten la superficie pavimentada. Se hará uso del mismo cordón en los encuentros de zonas verdes y peatonales de plazas y otros espacios públicos de esparcimiento y

recreo.

4. La línea de aguas o rigola se compone, bien por hormigón HM 20 lucida con cemento blanco de 25 cm. de anchura, o por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.
5. Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón HM 20.

#### **Artículo. 46 Permeabilización y diseño de Espacios estanciales y peatonales**

1. En la toda nueva urbanización deberán maximizarse las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, de forma que se minimice la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable:
  - a) En aceras de ancho superior a 1,5 metros: 20 por ciento como mínimo de superficie permeable.
  - b) Para bulevares y medianas: 50 por ciento como mínimo de superficie permeable.

### **SECCION 5 ZONAS VERDES**

#### **Artículo. 47 Disposiciones Generales**

1. El presente artículo se refiere a todas aquellas superficies que, en virtud de las previsiones de planeamiento, se destinen a zonas verdes que se vayan a escriturar como bienes de dominio y uso público o como bienes de propios del Ayuntamiento. En el primer caso se hallarán las vías de circulación rodada y alamedas peatonales, y en el segundo caso las superficies de cesión obligatoria y gratuita que se destinen a zonas de esparcimiento y recreo.
2. Así mismo será de aplicación en aquellos parques existentes de superficie superior a 2000m<sup>2</sup> que sufran remodelaciones integrales en una proporción superior al 50 por ciento de su superficie.
3. El tratamiento vegetal a emplear será en todos los casos a base de árboles, plantas arbustivas y césped. No se emplearán en ningún caso plantas de tipo decorativo que exijan un mantenimiento constante.
4. Todas las áreas peatonales de dimensión superior a 3m llevarán un tratamiento arbolado, de conformidad con las normas de plantación previstas.
5. Las alamedas peatonales se asimilarán a las aceras arboladas.
6. Las plazas peatonales y otros espacios abiertos de esparcimiento y recreo se estudiarán en función de sus peculiaridades características, y el diseño de su arbolado deberá ser objeto de aprobación por la Oficina Técnica Municipal.
7. Igualmente deberá ser fijado por la Oficina Técnica Municipal la distancia entre árboles, el tipo de implantación, de conformidad con el carácter de las vías y espacios públicos previstos para su uso en el Plan Parcial o Estudio de Detalle que sirva de base al Proyecto de Urbanización, así como las especies a implantar en cada lugar.
8. Se ordenarán como zonas verdes los cauces del sistema hídrico, con una anchura mínima de 5 metros desde cada uno de los bordes que definen el elemento hídrico. Se podrán utilizar las vaguadas naturales como elementos lineales de conexión peatonal, acondicionándolos con tratamientos suaves que permitan la infiltración al terreno de las aguas de escorrentía recogidas en dicho cauce.
9. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento y como mínimo un (1) año desde la recepción de las mismas.

#### **Artículo. 48 Condiciones de protección del arbolado y jardines**

1. En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.
2. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.
4. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
5. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán según las indicaciones anteriores.
6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.
7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo o parte.

#### Artículo. 49 Condiciones Mínimas

1. La altura mínima de los árboles nunca será inferior a 2,5m, un grosor de tronco superior a los 10cms de diámetro y una edad mínima de 6 años de cuidados de vivero. La perfecta formación y salud deberán ser garantizadas por un vivero acreditado.
2. En orden a asegurar su protección se dispondrá defensas de elementos metálicos en tomo a cada unidad de arbolado.
3. La distancia mínima entre árboles y edificaciones será de 2,5m.
4. Los árboles deberán plantarse preferiblemente en su época de reposo vegetativo, de noviembre a marzo, siendo obligados estos meses para las frondosas cuyo trasplante se haga a raíz desnuda.
5. Si la plantación se realiza fuera de dicho período, es decir, entre los meses de abril a octubre y muy especialmente en los meses de verano, se exigirá utilizar árboles con cepellón escayolado o bien en cubeta o contenedor.
6. Los hoyos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:
  - a) Para árboles escayolados de gran porte: 1,20x1,20x1,20m.
  - b) Para frondosas a raíz desnuda: 0,80x0,80x0,80m.
  - c) Para arbustos y resinosas de cepellón: 0,60x0,60x0,60m.
7. Todos los árboles irán asistidos por un tutor de madera dura con tratamiento impermeabilizante, que se clavará en el fondo del hoyo antes de realizar la plantación, teniendo cuidado de ponerlo del lado del viento dominante, para que posteriormente no hiera el tronco del árbol. Las ligaduras de sujeción evitarán posibles estrangulamientos en la corteza del mismo.
8. El relleno del hoyo se hará con tierra vegetal, procedente de montes o huertas. Se admitirán como aceptables en este sentido las que se encuentren dentro del siguiente baremo de composición granulométrica:
  - a) Arena: 50 por ciento a 75 por ciento.
  - b) Limo y arcilla: aproximadamente entre 20 por ciento y 30 por ciento.
  - c) Cal: Siempre inferior al 10 por ciento.
  - d) Humus: Entre 10 por ciento y 20 por ciento.
9. Los árboles situados en acera llevarán un acabado con alcorque resuelto con rejilla metálica realizada con pletinas metálicas galvanizadas, marco metálico y todo ello sobre bordillo perimetral enrasado con el pavimento circundante.
  - a) Las dimensiones del alcorque serán como mínimo las del ahoyado correspondiente.

- b) Los árboles que van plantados con césped tendrán acabado próximo al tronco en solución de continuidad con el tratamiento de césped correspondiente.
10. Se deberá garantizar la plantación realizada hasta el paso de una primavera y precisamente la siguiente a la de la época de plantación. Es decir, si el árbol se plantó en enero de 1987 se garantizará su arraigo hasta la primavera de 1988. Todos los gastos que correspondan a la nueva plantación, caso de tener que realizarse, serán siempre por cuenta del contratista.
11. En las alamedas peatonales, plazas y lugares de esparcimiento y recreo en que se prevean zonas de césped se tendrá presente la normativa siguiente:
- a) Como labor preparatoria se procederá a desenterrar y mullir el área a tratar mediante dos pases cruzados de roturador. Se limpiará toda la superficie, retirando los objetos o piedras de diámetro superior a 5cm que hayan aflorado y que constituyen obstáculo para el posterior mantenimiento del césped.
- b) Posteriormente, y antes de la siembra, se repartirá un abono orgánico o químico (15-15-15) a toda el área a tratar.
- c) La composición y cantidad de las semillas cespitosas será la siguiente:
- - Poa Pratensis: 30 por ciento.
  - - Festuca Rubra Rubra: 30 por ciento.
  - - Lolium Perenne: 40 por ciento.
- d) La plantación se efectuará a razón de 2,5 Kg mezcla por cada 100 m<sup>2</sup>.
- e) Se exigirá siempre realizar dos cortes del césped antes de la recepción definitiva de las obras, es decir, durante el período de garantía.

#### Artículo. 50 Criterios de Selección de los Elementos Vegetales

1. La distribución de los elementos vegetales en las zonas verdes y espacios libres se planificará agrupándolos por necesidades hídricas similares (Bajas, Medias y Altas), de acuerdo con los siguientes porcentajes de superficies:
- a) Zona/s ajardinada con bajas necesidades hídricas, que representará al menos el 60 por ciento de la superficie total ajardinada (coeficiente de cultivo  $K_c$ :  $0,2 < K_c < 0,4$ ).
- b) Zona/s ajardinada con necesidades hídricas medias, que representará como máximo el 30 por ciento de la superficie total ajardinada (coeficiente de cultivo  $K_c$ :  $0,5 < K_c < 0,8$ ), o el 40 por ciento si no existe la siguiente zona.
- c) Zona/s ajardinadas con necesidades hídricas altas, que representará como máximo el 10 por ciento de la superficie total ajardinada (coeficiente de cultivo  $K_c$ :  $K_c > 0,8$ ).

#### Artículo. 51 Conservación del Suelo

1. Movimiento de tierras
- a) En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:
- Buscar el equilibrio del relleno y la excavación (compensación de tierras) dentro del ámbito considerado, justificando en Memoria su cumplimiento o desviación.
  - Se establece como objetivo de toda obra de urbanización, como por lo demás y en su caso de las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente si fuera preciso, su almacenaje.
  - Para la ejecución del drenaje superficial en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán sistemas ecológicos para la gestión del agua.
  - En el caso de tener que ejecutar un terraplén por bancadas sucesivas, las tongadas a compactar tendrán un grosor máximo de 20 cm.
  - Las operaciones vinculadas a la remodelación de zonas verdes utilizará técnicas tales como aplicación de geotextiles y geomallas, ejecución de muros ecológicos y de contención, así como el dimensionamiento de muros de gaviones.
  - En la retirada y manejo de los materiales edáficos se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se realizará una retirada selectiva del horizonte superficial, evitando su deterioro por compactación, lo que se traduciría en una pérdida de la estructura del suelo y un aumento de la erosión hídrica y eólica.
  - Para evitar la compactación de los materiales edáficos acopiados, se tomarán las siguientes medidas:
    - Se manipulará la tierra acopiada cuando esté seca o cuando el contenido de humedad sea inferior al 75 por ciento.
    - Se evitará el paso reiterado de la maquinaria sobre ella.
    - Se depositará en capas delgadas evitando la formación de grandes montones, con una altura máxima de 2 m para favorecer su aireación.
  - Para evitar el deterioro de sus características edáficas durante su almacenamiento se tomarán las siguientes medidas:
    - Se reducirán al máximo los tiempos de almacenamiento, buscando en lo posible transferir las tierras continuamente desde su posición original a su nuevo emplazamiento.
    - Durante su almacenamiento, los materiales deberán estar protegidos de la erosión eólica e hídrica, por lo que se pondrá especial cuidado en la elección de las zonas de acopio.
- b) El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter excepcional, el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos o rellenos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico general y de desarrollo definitivamente aprobado o proyecto de urbanización aprobado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico, siempre que ello se entienda necesario, la calidad de las tierras que estarán exentas de semillas y plantas invasivas, 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 terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.
2. Conservación del Agua del Suelo
- a) Para conservar el agua del suelo en el ámbito de las zonas verdes y espacios libres se aplicarán las siguientes técnicas, sobre las zonas de necesidad hídrica alta:
- Práctica del Mulch o Acolchado.
    - Se establecerá al año del establecimiento de la plantación, siendo los espesores mínimos a utilizar, 5 cm. en el caso de utilizar materiales inertes y 10 cm. en el caso de utilizar materiales orgánicos.
    - En ningún caso se contemplará la práctica del acolchado en caso de suelos excesivamente arcillosos.
  - Utilización de Retenedores de Agua, incorporándolos al suelo en las labores previas a la plantación y/o siembra de las especies vegetales.

## **Artículo. 52 Conservación de la Diversidad Biológica**

- a) Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.
- b) En el tratamiento vegetal de la ciudad y su entorno, se incluirán en general las series de vegetación propias del medio tricontino. En todo caso en el diseño de la configuración espacial de toda composición vegetal deberá potenciarse la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

## **Artículo. 53 Criterios de Selección de Especies Seleccionadas**

1. Se justificará la selección de especies vegetales teniendo en cuenta los criterios que fueran de aplicación entre las siguientes:
- a) Adaptación Ecológica
- Adaptación climática.
  - Adaptación a las condiciones edáficas
  - Adaptación a la contaminación urbana e industrial

- Adaptación a la calidad de agua de riego
- Caracterización de sus necesidades hídricas (Alta, Media o Baja)
- Necesidades de Insolación (Vocación de sombra, semisombra o pleno sol)
- b) Caracterización de su Ornamentalidad
  - Interés paisajístico, histórico o cultural
  - Descripción de sus características ornamentales
  - Ficha cromática anual
- c) Otras Características
  - Disponibilidad en viveros comerciales
  - Resistencia a las Plagas y Enfermedades más comunes del medio urbano
  - Capacidad para generar alergias
  - Capacidad para atraer a la fauna urbana
  - Necesidades de Mantenimiento
- d) Caracterización Específica para Especies Arbóreas
  - Longevidad de la especie y tipo de crecimiento (lento, medio o rápido)
  - Forma general y tamaño estimado del árbol adulto, tanto en su altura como la superficie proyectada por su copa
  - Tipo de sistema radicular y superficie proyectada por el sistema radicular del árbol adulto
  - Características de la madera: robustez y resistencia al viento

**Artículo. 54 Condiciones particulares de aplicación sobre zonas verdes en suelo urbanizable**

1. Criterios de protección de ámbitos naturalizados
  - a) Se deberán preservar de la actuación urbanizadora aquellos ámbitos naturalizados que se pretenda incluir como tales en las Redes de Zonas Verdes y de Espacios Libres, integrándolos en los diseños de estos espacios públicos, aunque con un tratamiento diferenciado.
  - b) La separación del límite físico de los ámbitos naturalizados se realizará vallando su perímetro a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios.
  - c) El planeamiento de desarrollo deberá recoger el deslinde de los límites de las zonas verdes ordenadas, incorporando el replanteo topográfico de dicho límite.
  - d) Para la correcta ejecución de las obras en las zonas verdes, se limitará el ancho de los accesos de maquinaria al ancho de los vehículos a utilizar, más un sobre ancho de 1,5 metros a cada lado del límite impuesto por aquellos.
2. Criterios de protección del arbolado y la vegetación de ribera
  - Los árboles existentes en la red de zonas verdes en el suelo urbanizable deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario. Con este fin, el Proyecto de Urbanización incluirá un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva.
  - La vegetación de ribera de los cauces se incorporará en su totalidad al diseño de las zonas verdes de los nuevos desarrollos salvo justificación de la necesidad de su alteración. Las actuaciones sobre la vegetación de ribera implicarán incorporar aquellas medidas correctoras que restauren y mejoren la imagen de los cauces.
3. Mantenimiento de caminos existentes: El planeamiento de desarrollo o el Proyecto de Urbanización mantendrá, en general, los caminos existentes como parte de la red de paseos peatonales de las zonas verdes, con objeto de minimizar la actuación sobre zonas naturalizadas.
4. En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables que aumenten la absorción de agua pero sin producir encharcamiento, y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional. Como mínimo el 75 por ciento de la superficie dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales (plazas,...) en los espacios libres deberán permitir la infiltración de las aguas pluviales.



**Artículo. 55 Áreas caninas**

1. Se trata de los lugares destinados a la deposición fecal de animales domésticos.
2. Ubicación: alejados de zonas de juegos y de zonas de estancia.
3. Dimensiones: al menos, deben tener unas medidas de 4x4m.
4. Condiciones: En el entorno, si fuera posible, se dotará de banco/s en situación de sombra con dispensador de bolsas y papeleras específicas y adecuada.
5. El recinto estará vallado, si bien, deberán implantarse elementos de carácter vegetal en el contorno que faciliten su inclusión en el conjunto ordenado.
6. Cantidad: se establece el criterio de colocación en puntos no más alejados entre sí de 500m., medidos en el trayecto de vial a recorrer entre una ubicación y otra. No obstante, esta distancia podrá ampliarse ligeramente si con ello se mejora la compatibilidad con otros equipamientos o usos, evitando conflictos y asegurando los criterios de seguridad e higiene.
7. Requisitos:
  - a) Los siguientes aspectos estarán sometidos de forma permanente al criterio de los servicios de mantenimiento que podrán determinar en cualquier momento la idoneidad de otro tipo de material, solución o disposición de los elementos.
    - Vallado: tendrá una altura comprendida entre 0.80m. y 1.00m y será preferiblemente de madera, siempre observando la realización de seto o elemento vegetal perimetral, de forma que las soluciones se complementen.
      - El vallado debe permitir, desde algún punto, poder ver al animal desde fuera.
    - Puerta: se habilitará una puerta con cierre manual, integrada en el vallado.
    - Suelo: será de gravilla granítica, con espesor de 20 cm. y separada del suelo soporte con una lámina de geotextil. La superficie se regará mediante un sector de aspersores controlado por un programador automático individual a pilas. Este sector debe alimentarse de un ramal independiente de los otros sectores de riego que puedan existir y se conectará al mismo contador de agua.
    - Postes: poste para defecación que se coloca, al menos, de hasta un metro de altura.
      - Estos son de madera que puede ser tratada con aceites. Tienen la función de animar a los perros a la utilización de las áreas caninas. El suelo bajo el poste necesitará una preparación especial, colocando un geotextil drenante y arena de miga en un espesor mínimo de 20 cm.
    - Accesorios: en la zona de entrada se pondrá papeleras con expendedores de bolsas o contenedor con palita y cepillo.
    - Señalización: En las entradas se situará una señal indicativa con la información mínima siguiente:
      - “Recinto exclusivo para perros”
      - “Por razones de seguridad no pasar con niños”
      - “No dar de comer al perro en el área”
      - “Recoge el excremento de tu mascota”
      - “Si quieres peinar a tu perro deposita los restos de pelo en la papeleras”.

**SECCION 6 MOBILIARIO URBANO****Artículo. 56 Disposiciones Generales**

1. El presente artículo se refiere a todas aquellos elementos de mobiliario urbano (bancos, fuentes, bolardos, papeleras, juegos de niños...), que, en virtud de las previsiones de los proyectos de urbanización, se destinen a ser utilizados en las zonas que se vayan a escriturar como bienes de dominio y uso público o como bienes de propios del Ayuntamiento. En el primer caso se hallarán las vías de circulación rodada y alamedas peatonales, y en el segundo caso las superficies de cesión obligatoria y gratuita que se destinen a zonas de esparcimiento y recreo.
2. Las características del mobiliario urbano de las plazas y otros espacios abiertos de



esparcimiento y recreo se estudiarán en función de sus peculiaridades características, y el diseño de los mismos; y deberá ser objeto de aprobación por la Oficina Técnica Municipal.

3. Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcerados en alguna de sus partes.
4. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyen obstáculos para el tránsito peatonal.
5. Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

#### **Artículo. 57 Condiciones Mínimas**

1. Igualmente deberá ser fijado en coordinación con la Oficina Técnica Municipal el número, las características y el tipo de implantación, de conformidad con el carácter de las vías y espacios públicos previstos para su uso en el Plan Parcial o Estudio de Detalle que sirva de base al Proyecto de Urbanización, así como los tipos y modelos a implantar en cada lugar.
2. Deberá justificarse el origen legal de la madera de origen tropical.
3. Con carácter general se dispondrá:
  - a) Papeleras: Mínimo cada 50m y/o en áreas de 500m<sup>2</sup>.
  - b) Hitos o Bolardos: dependiendo de la solución del vial a distancia suficiente para evitar la invasión de vehículos en zonas destinadas a peatón exclusivamente. Preferentemente habrán de ubicarse de forma ordenada de manera que se minimicen los tropiezos o impactos. Así mismo, se intentará que sean elementos como bancos, elementos vegetales, pérgolas, etc., los que delimiten las posibilidades circulatorias de vehículos.
  - c) Bancos: preferiblemente agrupados con otros elementos de mobiliario en apoyo de las zonas estanciales de la calle o espacio a ordenar. Su número y disposición se determina en función de la solución pormenorizada del espacio de que se trate. Deberá preverse, al menos, su emplazamiento en las zonas de paso y áreas de estancia o descanso, en el entorno de pasos de cebra o cruces de importancia, en las áreas de mayor dimensión del vial o acompañando zonas de actividad intensa; se dispondrá en el entorno inmediato, papeleras, punto de alumbrado; y se dotará de elementos de arbolado que arrojen sombra sobre el banco. Los bancos serán del modelo determinado por el Ayuntamiento. Los bancos que incluyan elementos de madera no podrán tener ninguna dimensión de los mismos inferior a los 7 centímetros.
  - d) Fuentes: una por cada 1.500m<sup>2</sup> o fracción. Ubicada en sitios de paso y cruce, con buenas posibilidades de localización y uso. Tendrá a pie una recogida de agua o rebosadero que impida la inundación del entorno por pérdidas en su funcionamiento o uso.
  - e) Juegos de niños: su ubicación queda determinada por el diseño u ordenación del espacio libre en el que se inserta. Tendrán un tamaño adecuado a la zona que sirven y en función de la extensión del ámbito en el que se insertan. Estarán pavimentados con elementos constructivos adecuados y seguros, tales como la baldosa asfáltica o cualquier otro que cumpla las funciones requeridas. Estos elementos habrán de estar homologados y deberán cumplir con la normativa sectorial de seguridad vigente que les afecta.
  - f) La determinación de modelos, formas y materiales, será supervisada por el Servicio Municipal competente al objeto de optimizar las labores de mantenimiento.
  - g) En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
  - h) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

- i) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
  - j) Dependiendo de su situación y compatibilidad con otros usos cercanos se decidirá en cada caso la conveniencia de su vallado, siendo este de naturaleza análoga a las características del resto de mobiliario.
  - k) Equipos deportivos: En espacios libres con superficie mayor a 5.000m<sup>2</sup> y en función de la extensión de los recorridos interiores, los Servicios Técnicos Municipales podrán determinar la implantación de mobiliario específico deportivo en apoyo de los senderos y recorridos principales.
  - l) Kioscos: En las zonas de espacio libre con entidad o tamaño suficiente, el diseño contemplará la reserva de un área para la futura implantación de kiosco, por lo tanto, esta zona estará dotada de la instalación necesaria para la futura conexión del servicio. Deberá ubicarse en zonas en las su existencia apoye a las actividades de ocio y descanso, y en donde pueda suponer un punto de encuentro o reunión dentro de la ordenación propuesta.
  - m) Pérgolas y Marquesinas: en el diseño del espacio libre se preverá la creación de zonas de paso y estancia en sombra. Esta podrá obtenerse mediante la jardinería u otros elementos, tales como pérgolas o marquesinas. Su diseño deberá incluirse en la unidad y línea de mobiliario y equipamiento del lugar y responderá a su condición funcional de dotar de sombra a la zona de estancia o paso que se determine.
  - n) Áreas de Actividades Múltiples: en los espacios libre con un tamaño superior a 5000 m<sup>2</sup>, se observará la posibilidad de implantar "área de actividades múltiples", que permita el desarrollo de juegos deportivos de grupo o la realización de actividades que requieran concentración de personas.
  - o) Otros elementos: En las áreas delimitadas por el Ayuntamiento, se podrá disponer de elementos de mobiliario en apoyo de la funcionalidad o mejora estética del viario. Así pues, se podrán implantar elementos tales como banderolas o estandartes, soportes publicitarios o de señalización específica en la línea de diseño y ornato que marque el mobiliario urbano implantado en el sector de que se trate. Estos elementos son considerados por esta ordenanza como propios de la urbanización y, por tanto, allí donde se determinen, serán precisa su colocación en las mismas condiciones que el resto de los elementos de mobiliario, condicionando la recepción final de la obra.
4. En general, las actuaciones que completen otras ya iniciadas o consolidadas asumirán el criterio de mobiliario existente, salvo que se detecte insuficiente dotación o mala disposición de los elementos dispuestos. Así pues, se determinará en estos casos, de acuerdo con el criterio del Servicio Municipal competente, la necesidad de completar - modificar la dotación con implantación de bancos o fuentes, o cualesquiera otros elementos. No obstante, se adoptarán con el criterio de "nueva calle", en caso de no existir mobiliario alguno en el trazado consolidado al que se incorpora la actuación.

## SECCION 7 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ESPECÍFICAS

### Artículo. 58 Movimientos de Tierras

- 1. Se prohíbe el uso de explosivos en todo el término municipal.
- 2. Cada proyecto procurará compensar tierras al objeto de no generar excedentes que deban ir a vertedero. Para ello se realizará un estudio específico de movimiento de tierras y se incluirá en el presupuesto un desglose por partidas según el material que se prevé excavar, teniendo en consideración que:
  - a) Los residuos de escombros y materiales de desecho que mediante derribo selectivo no sean reciclables podrán ir al vertedero municipal previa autorización municipal.
  - b) Las tierras, rocas y áridos deberán por orden de prioridad:
    - Ser reutilizadas en la propia obra, siempre y cuando se cumpla lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales, o en obras que coincidan en el tiempo de ejecución, o acopiadas bajo responsabilidad del adjudicatario.

- Ser depositadas en Relleno o Vertedero autorizado, para lo cual el adjudicatario tramitará la correspondiente autorización de vertido ante la Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco.
3. El movimiento de tierra para la ejecución de las vías proyectadas en las zonas verdes limitará su ocupación en planta a 1,5 veces la de la superficie que vaya a ocupar el vial dentro de los límites de la zona verde considerada.
  4. En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:
    - a) Buscar el equilibrado del relleno y la excavación (compensación de tierras) dentro del ámbito considerado, justificando en Memoria su cumplimiento o desviación.
    - b) Se establece como objetivo de toda obra de urbanización, como por lo demás y en su caso de las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente si fuera preciso, su almacenaje.
    - c) Para la ejecución del drenaje superficial en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán sistemas ecológicos para la gestión del agua.
    - d) En el caso de tener que ejecutar un terraplén por bancadas sucesivas, las tongadas a compactar tendrán un grosor máximo de 20 cm.
    - e) Las operaciones vinculadas a la remodelación de zonas verdes utilizará técnicas tales como aplicación de geotextiles y geomallas, ejecución de muros ecológicos y de contención, así como el dimensionamiento de muros de gaviones.
    - f) En la retirada y manejo de los materiales edáficos se deberán cumplir los siguientes requisitos:
      - Se realizará una retirada selectiva del horizonte superficial, evitando su deterioro por compactación, lo que se traduciría en una pérdida de la estructura del suelo y un aumento de la erosión hídrica y eólica.
      - Para evitar la compactación de los materiales edáficos acopiados, se tomarán las siguientes medidas:
        - Se manipulará la tierra acopiada cuando esté seca o cuando el contenido de humedad sea inferior al 75 por ciento.
        - Se evitará el paso reiterado de la maquinaria sobre ella.
        - Se depositará en capas delgadas evitando la formación de grandes montones, con una altura máxima de 2 m para favorecer su aireación.
      - Para evitar el deterioro de sus características edáficas durante su almacenamiento se tomarán las siguientes medidas:
        - Se reducirán al máximo los tiempos de almacenamiento, buscando en lo posible transferir las tierras continuamente desde su posición original a su nuevo emplazamiento.
        - Durante su almacenamiento, los materiales deberán estar protegidos de la erosión eólica e hídrica, por lo que se pondrá especial cuidado en la elección de las zonas de acopio.
  5. El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter excepcional, el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos o rellenos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico general y de desarrollo definitivamente aprobado o proyecto de urbanización aprobado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico, siempre que ello se entienda necesario, la calidad de las tierras que estarán exentas de semillas y plantas invasivas, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o contruidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

#### **Artículo. 59 Condiciones del relleno de Zanjas**

1. El relleno de las zanjas se realizará de tal manera que se asegure la uniformidad y consistencia del firme, justificándolo convenientemente. El Ayuntamiento podrá pedir las garantías que crea necesarias para garantizar ese aspecto, y el que no aparezcan vicios ocultos en el tiempo que estime oportuno. En caso de que no se justifiquen convenientemente las condiciones del relleno de zanjas, éste deberá cumplir los

artículos de la Ordenanza de Urbanización del Plan Municipal que regulen este tema

2. El relleno de zanjas en la vía pública se ajustará a las siguientes normas:

a) Aceras.

- Zanjas de profundidad menor de 1,30 metros.
  - En relleno se efectuará con "todo-uno" o "zahorra" compactada y capa de 20cms. de hormigón sobre la cual se dispondrá finalmente el pavimento.
  - El tubo o cable se asentará en el hormigón sobre lecho de 10cms. de espesor.
- Zanjas de profundidad mayor de 1,30 metros.
  - El relleno de hormigón de 40 kgs/m<sup>3</sup> se realizará hasta 30cms. por encima del tubo. El resto se rellenará con zahorra compactada, quedando totalmente prohibido el relleno con barro, reservando 16 cm. para la colocación del pavimento.

b) Calzadas.

- El relleno de zanjas para colocación de tuberías hasta 30cms de diámetro se hará de la siguiente forma:
  - Colocación de tubería, sobre lecho de 10cms. de hormigón de 150 kg/m<sup>3</sup>.
  - Relleno con este mismo hormigón hasta 30cms. por encima de la tubería.
  - Relleno con zahorra compactada hasta la rasante inferior del pavimento.
  - No habrá solución de continuidad entre los trabajos de relleno de la zanja y los de reparación del pavimento.
  - Cuando por causas justificadas deba existir alguna interrupción entre estos trabajos, se deberá construir siempre un pavimento provisional con materiales adecuados, dejando en todo caso la superficie del mismo nivel que los contiguos y siempre totalmente limpios, retirando inmediatamente los escombros o materiales sobrantes.
  - En la Dirección Municipal de Obras del Ayuntamiento se facilitarán en todos los casos planos de detalle de las condiciones técnicas del relleno de zanjas.
  - Cuando se trate de tuberías de agua a presión, en todo caso se rellenará la zanja con zahorras, en lugar del relleno con hormigón indicado, a fin de facilitar la localización de averías.

## Artículo. 60 Condiciones de reposición del pavimento

1. Aceras.

- a) En las aceras con anchura hasta 1,00metro la reposición del pavimento alcanzará a la totalidad de la superficie, cualquiera que sea la clase de pavimento existente, cuidando la absoluta continuidad del dibujo, del embaldosado, etc.
- b) En las aceras de ancho superior, la reposición del pavimento afectará además de la zanja, a la parte del mismo que resulte con anchura inferior a 0,70metros.
- c) Cuando se trate de aceras de asfalto fundido, aparte de cumplir lo dispuesto en los párrafos anteriores en cuanto a la base de hormigón, se reconstruirá toda la superficie de asfalto.
- d) En todos los casos, la base de hormigón tendrá un espesor mínimo de 12cm.
- e) Para la reconstrucción de los pavimentos, se emplearán como se ha dicho, los mismos materiales que tenían en el momento de su rotura. Ahora bien, si por interés público fuese necesario modificar el tipo de pavimento, se convendrá con el interesado las condiciones para la modificación.
- f) El corte del pavimento se hará en línea recta y completamente vertical, prohibiéndose el golpe con almádenas para la rotura del pavimento.

2. Pavimento de calzada.

- a) La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesor que tengan al abrir la zanja. Sin embargo, cuando se trate de pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará un mínimo de 0,30mts.
- b) La reposición llegará hasta las juntas de dilatación o de construcción que existan, para lo cual se procurará que las zanjas coincidan con las juntas, de forma que solo sea preciso romper el hormigón en un borde de la zanja. El corte del hormigón se efectuará en línea recta y completamente vertical.

## CAPITULO III DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL

### SECCION 1 CONSIDERACIONES GENERALES

#### Artículo. 61 Condiciones generales de protección ambiental, paisajística y natural

1. El articulado de la presente Ordenanza recoge en su desarrollo criterios de protección ambiental, paisajística y natural. Se precisan en este Capítulo medidas específicas.
2. Las obras y actuaciones derivadas de los Proyectos de Urbanización regulados en la presente Ordenanza a ejecutar en el término municipal se adecuarán a los criterios de carácter ambiental, paisajístico y natural establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.
3. Entre otras, se elaborará el pertinente "Estudio de gestión y demolición de residuos de construcción y demolición", que especifique el vertido de residuos sólidos urbanos y residuos procedentes de construcción y demolición de tal modo que se realice, mediante su correcta gestión, en el correspondiente vertedero y relleno autorizado.
4. Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley 3/98, de 27 de febrero de 1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

#### Artículo. 62 Medidas de carácter protector o preventivo

1. Geología y geomorfología.
  - a) Los proyectos de obras de urbanización contendrán estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos, basados en estudios geotécnicos específicos, en todos aquellos supuestos en los que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento estimen conveniente.
  - b) Esos estudios, además de evaluar los riesgos en su caso resultantes de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que en cada caso se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos
  - c) Durante la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control, vigilancia técnica y ambiental con el fin de detectar desde el inicio los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar de forma inmediata las medidas correctoras oportunas.
  - d) En las superficies erosionables o con riesgo de erosión se establecerán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la red radicular, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.
  - e) Tanto con carácter general en las laderas, como en las zonas con pendientes superiores al 50 por ciento, se establecerán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras. Se primará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por el organismo competente en el momento de la emisión de las correspondientes autorizaciones. Paralelamente, se adoptarán las medidas necesarias para incentivar la diversidad del paisaje actual del municipio y la consecución de la vegetación potencial autóctona del mismo.
2. Agua.

- a) Los Proyectos de Urbanización establecerán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales, así como de precaución y emergencia para los vertidos accidentales. Los parques de maquinaria incorporarán plataformas completamente impermeabilizadas para cambio de lubricantes, repostaje, etc. Otras instalaciones auxiliares preverán un sistema de drenaje superficial que canalice cualquier vertido hacia las balsas de retención y decantación, antes de que se infiltren en el suelo.
  - b) Como criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de Proyecto como de ejecución de las obras, se determinarán y establecerán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en su caso, respetando el sistema de evacuación de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.
  - c) La adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectados por las obras y actuaciones proyectadas, se adoptarán las medidas necesarias para, en la medida de lo posible, por un lado posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m. por encima del nivel freático y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de subcuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.
  - d) Se establecerán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos. A este respecto serán objeto de particular atención la totalidad de la red de drenaje superficial a base de arroyos y regatas del municipio, así como, la red fluvial del mismo.
  - e) Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable derivadas del Proyecto de Urbanización, han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, que garantizarán la calidad de las mismas antes de su vertido a cauce público. La concesión de las correspondientes licencias estará condicionada a la autorización del Organismo de Cuenca competente y a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.
3. Suelo.
- a) Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.
  - b) Se incentivarán las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización.
  - c) Se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en los mismos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.
  - d) Los Proyectos de Urbanización incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de sustrato vegetal en el mismo.
  - e) A los efectos de ejecución de las obras, se tendrá en cuenta que el espesor mínimo de dicha tierra se estima en 50cm., sin perjuicio de su determinación real, y que la superficie a tratar estará formada por el total de los terraplenes, taludes, superficies ocupadas por elementos permanentes y temporales que deban restaurarse (caminos, zonas de acopio, instalaciones provisionales, etc.).
  - f) Se entiende por sustrato vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra, y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.
  - g) Cuando el balance de tierras sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerando prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas), los conectores y corredores ecológicos para el pasos de fauna. Esta

medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos urbanísticos.

- h) En la fase de redacción de los Proyectos de Urbanización, los taludes se diseñarán de acuerdo con los criterios derivados de las conclusiones del estudio geotécnico, en función tanto de la seguridad como de la adecuación del paisaje en el que se integran.
- i) Con el fin de evitar el atrincheramiento y de favorecer la revegetación, la pendiente de desmontes y terraplenes será preferentemente, y siempre que sea técnicamente viable, igual o inferior a 3H/2V. La justificación ambiental de la presencia de taludes más inclinados técnicamente viables se podrá asumir cuando la menor ocupación de suelo suponga un menor impacto.
- j) Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, deberán «romperlos» mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación simultáneamente a la realizando los taludes.
- k) En la fase de redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados en la fase de ejecución de las obras proyectadas.
- l) Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.
- m) En el supuesto de proceder a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas forestales, su trazado en perfil no superará pendientes mayores al 15 por ciento, salvo autorización municipal con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los drenajes necesarios de evacuación de las aguas superficiales.
- n) La fijación de taludes será la derivada del correspondiente estudio geotécnico con el fin de evitar pérdidas de suelo.

#### 4. Biodiversidad.

- a) En la elaboración de los proyectos de urbanización en los ámbitos de especial protección por su valor ambiental o paisajístico será obligatoria la realización de estudios específicos de análisis del valor de la vegetación arbórea existente en los mismos y de las unidades paisajísticas.
- b) Los estudios específicos señalados se elaborarán, previamente a la ejecución material de la ordenación prevista, y determinarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que en cada caso se estimen oportunas, entre las que se incluirán las siguientes:
  - Delimitación de la superficie a desbrozar.
  - Identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o trasplantar.
  - Integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación.
  - Valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar.
  - Nuevas plantaciones y su integración en las unidades de paisaje.
- c) En el contexto de los correspondientes Proyectos de Urbanización o complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas con el fin de evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.



**Artículo. 63 Medidas correctoras****1. Atmósfera.**

- a) En la ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga y su transporte o cualesquier otro que se estimen oportuno), para paliar o eliminar las emisiones a la atmósfera de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.
- b) Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

**2. Geología y geomorfología.**

- a) Los estudios geológicos y geotécnicos preceptivos para la redacción de los Proyectos de Urbanización, establecerán, además de las medidas de carácter preventivo, las de carácter corrector que se estimen oportunas.

**3. Agua.**

- a) Los Proyectos de Urbanización contendrán estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.
- b) Las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico, su zona de servidumbre y policía deberán respetar el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, sus riberas y sus márgenes.
- c) Se prohíbe con carácter general el desvío y la cobertura de los cauces fluviales, salvo en casos excepcionales y con la autorización del Organismo de Cuenca correspondiente, interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, no extendiéndose a zonas de desove de la fauna íctica.
- d) El Proyecto de Urbanización establecerá en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.
- e) En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).
- f) Se establecerán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas riberas y márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.
- g) Cando se estime posible y compatible con los objetivos ambientales generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada con técnicas de ingeniería naturalística mediante plantaciones de especies que favorezcan el desarrollo del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.
- h) Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de los posibles arroyos o regatas afectados, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

**4. Suelo.**



- a) En la ejecución de las obras de urbanización proyectadas se procederá a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las mismas, prestando especial atención a los de mayor capacidad agrológica para aminorar la afección.
- b) Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona de acopio o relleno autorizado que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación del ámbito afectado. A fin de facilitar los procesos espontáneos de colonización vegetal se simultaneará, siempre que sea posible, dicha extracción con la operación de desbroce, de manera que se incorporen propágulos de la vegetación existente en el terreno. Igualmente se intentará no mezclar las diferentes tongadas para no diluir las propiedades de las capas más fértiles. Durante el tiempo que estén apiladas deberán ser objeto del cuidado adecuado. Si resultasen excedentes de tierra vegetal se utilizarán en la recuperación de ámbitos degradados (relleno, vertederos, márgenes alteradas, etc.).
- c) La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.
- d) Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.
- e) Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia. La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.
- f) Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia.

#### 5. Biodiversidad.

- a) Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con los mismos, y, en consonancia con los mismos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo relativamente más breve. En definitiva, se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística del territorio (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras. Esta medida se establece con carácter general de aplicación, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos previstos.
- b) Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

#### 6. Paisaje.

- a) En casos puntuales de modificación o alteración de la morfología del terreno, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

- b) Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas de bioingeniería de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera revegetada.
- c) Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.
- d) Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

#### 7. Medio socio-económico.

- a) El Plan de Seguridad y Salud, o en su caso, el Plan de vigilancia ambiental, determinará las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.
- b) Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

#### 8. Ordenación urbana, urbanización y edificación.

- a) La ordenación urbanística se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía del ámbito afectado con el fin de minimizar los movimientos de tierra así como su impacto paisajístico. Así mismo, la edificación se proyectará, en lo posible, en los suelos previamente artificializados y en los terrenos más llanos, manteniéndose en lo posible las áreas con vegetación arbórea como espacios libres. Estas masas de vegetación deberán de integrarse en lo posible en la nueva ordenación al igual que cualquier otro elemento de interés presente en el ámbito.
- b) En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red ferroviaria, viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos, incluidas las relacionadas con:
  - La ubicación, en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla, de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda.
  - El adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular de las destinadas al uso residencia.
  - La colocación de pantallas correctoras.
  - La adopción de las medidas oportunas en la propia edificación en los correspondientes proyectos.
- c) En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.
- d) Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- e) Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.
- f) Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.

- g) Los espacios interiores de los edificios públicos estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.
- h) Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

**Artículo. 64 Medidas compensatorias****1. Agua.**

- a) El Proyecto de Urbanización contemplará, en la medida de lo posible, medidas para la creación de paseos de ribera arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.
- b) Asimismo establecerá las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas alteradas y degradadas.

**2. Biodiversidad.**

- a) La pérdida de arbolado se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas; exigiéndose la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine, cuando la afección se produzca a ejemplares aislados de porte, bien conservados y de interés. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en:
  - Los ámbitos afectados.
  - El entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos.
  - Otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores.
  - A modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.
- b) Se favorecerán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de arbolado autóctono-bosque mixto-vegetación de ribera existente así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.
- c) Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar los conectores ecológicos para conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

**Artículo. 65 Saneamiento de aguas residuales**

- 1. En los suelos urbano y urbanizable se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración. A tal efecto serán de aplicación las disposiciones que establezca la Administración competente, regulando las condiciones de vertido a la red de colectores municipales.
- 2. Las edificaciones de carácter público en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas tanto por el Ayuntamiento como por el Organismo de Cuenca, previo a su vertido a cauce público.
- 3. Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.
- 4. Los vertidos a los cauces públicos, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplimentar las condiciones que determine el Organismo de Cuenca

competente.

**Artículo. 66 Cauces fluviales**

1. Con carácter general, las condiciones de tratamiento de los cauces fluviales, sus riberas y sus márgenes serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2. En los casos excepcionales de encauzamientos y rectificaciones de cauces fluviales en áreas de nuevo desarrollo urbanístico se incentivarán y ejecutarán, en lo posible y siempre que sean compatibles con los objetivos planteados, soluciones blandas de tratamiento (dobles cauces, escolleras revegetables, taludes verdes, etc.) de los mismos y de sus márgenes que, por un lado, compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación de la vegetación de ribera (favorecer la vitalidad ecológica de los ríos), y, por otro, eviten el excesivo ensanchamiento de los mismos, así como la dispersión de la lámina de agua y la homogeneización del lecho del cauce.

**Artículo. 67 Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas**

1. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en estas Ordenanzas, incluidas, en particular, las vinculadas a las medidas de prevención, protección, corrección y compensación planteadas.
2. Dichas medidas se incluirán en los Proyectos de Urbanización, que deberán incluir en sus unidades de obra las partidas presupuestarias precisas al efecto.

**Artículo. 68 Medidas ambientales de compensación en ejecución de las Ordenanzas**

1. Sin perjuicio de las salvedades asociadas a la explotación natural y/o forestal del medio natural, las intervenciones urbanas que supongan la pérdida de arbolado se verán obligadas a sustituir los ejemplares aislados, de porte, bien conservados y de interés que se eliminen con la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada uno de aquellos afectados, correspondiendo al Ayuntamiento en cada caso la concreción del porte de las especies sustitutorias, y a la replantación de un árbol por cada árbol de cierto porte afectado cuando se trate de brotes, árboles jóvenes y masas arbóreas afectadas en suelo urbanizable.
2. Las cuestiones referidas a cuantía, tipo y ubicación de estos árboles se definirán pormenorizadamente en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

**Artículo. 69 Normas para la protección de la fauna**

1. En las intervenciones en suelo no urbanizable, las zonas de actuación contarán con cerramiento al efecto de impedir la entrada de animales siempre que se aprecie riesgo de afección a alguna especie.
2. En las intervenciones en suelo no urbanizable de carácter lineal y de extensión superior a los 500 metros de longitud, las obras contemplarán la habilitación de pasos para la fauna existente.

### **TITULO III. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE INSTALACIONES URBANAS**

## CAPITULO I CONDICIONES GENERALES

### SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

#### Artículo. 70 Condiciones Generales

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.
2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los Proyectos y Obras de Urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras.

#### Artículo. 71 Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.
2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios.

#### Artículo. 72 Disposición de servicios en aceras y calzadas

1. Para cualquier servicio y siempre que el instalador u operador haya sido advertido de la realización de esas obras de urbanización al objeto de que se puedan incluir en las mismas las redes que el suministrado considere necesario disponer, se establece un plazo de 4 años desde la terminación de las obras en las que no se autorizará la apertura de zanjas de ningún tipo en la zona recientemente urbanizada.
2. Se estudiará la ordenación y acotación de servicios en las diferentes secciones de las calles. Para ello se preparará un plano en planta, y otro de secciones tipo, en el que se refleje la superposición de todos los servicios, incluyendo tanto los nuevos, como los preexistentes que se vayan a mantener o no, respetando los criterios municipales marcados al respecto.
3. Todos los servicios, salvo imposibilidad física, discurrirán por espacios pavimentados.
4. No se permitirá la duplicidad de servicios por la misma acera, incluyendo los existentes.
5. La profundidad de los dados y las tuberías de los diferentes servicios será tal que respetando una altura libre de 60cm por encima de su arista superior, su arista inferior no supere nunca la profundidad de 110cm. El saneamiento queda fuera de estas premisas respetándose en su caso un recubrimiento mínimo de 100cm, aumentándose hasta 150cm cuando se trate de colectores de aguas fecales o unitarias.
6. Como norma general todos los servicios, a excepción de las redes de saneamiento, gas y recogida neumática de basura, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.
7. Las acometidas de todos los servicios deberán hacerse perpendicularmente a la red de distribución y como máximo una por parcela o bloque.
8. Las arquetas de llaves de acometidas se procuraran localizar en franjas de la sección

de la calle, que ya se hayan o se vayan a ocupar por las redes longitudinales de los servicios, intentando dejar las franjas sin servicio lo más limpias posibles.

9. Los marcos de todas las arquetas que vayan en aceras deberán ser cuadrados o rectangulares dependiendo de la profundidad con independencia de que las tapas puedan ser redondas. Tanto los marcos como las tapas serán de fundición dúctil y deberán llevar el nombre del servicio correspondiente.
10. Cada servicio vendrá referenciado por su correspondiente cinta señalizadora, cuya posición y características vendrán especificadas en los planos de detalle de las secciones tipo.
11. En calles con anchos superiores a los 10m las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.
12. Las zanjas rellenas con zahorra artificial, deberán de compactarse al 98 por ciento en acera y 100 por ciento del Proctor Modificado, utilizándose como norma general ZA-40 ó ZA-25.
13. A la terminación de las obras el operador o suministrador de un servicio entregará un plano en coordenadas U.T.M. de todos los elementos importantes de la red, asociada a una base de datos en que se especifiquen estos elementos en un sistema compatible con el sistema municipal de información geográfica.
14. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de, telefonía, distribución de agua, energía eléctrica y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 10 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.
15. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: telefonía, distribución de agua, energía eléctrica, alumbrado público, gas, saneamiento y recogida neumática de basura. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15cm.
16. Los servicios se replantearán según la siguiente norma general:
  - a) En calles de anchura superior a 10m.
    - Por acera discurrirán:
      - Dos canales de Telecomunicación junto a fachada de 0,80m de ancho, uno a cada lado de la calle.
      - Dos canales de abastecimiento de agua de 1,0m de ancho junto a los anteriores, uno a cada lado de la calle.
      - Dos canales de energía eléctrica y alumbrado, que compartirán espacio de 0,80m de ancho junto a los anteriores, uno a cada lado de la calle.
      - Dos espacios de 1,50m junto al bordillo de la acera para albergar arbolado.
    - En calzada discurrirán:
      - Dos canales de gas de 0,80m de ancho junto a los anteriores, uno a cada lado de la calle.
      - Dos canales de saneamiento de 0,80m de ancho junto a los anteriores, uno a cada lado de la calle.
      - Los colectores generales de saneamiento discurrirán por calzada y por el lugar que determinen los Servicios Técnicos Municipales.
      - En el supuesto de que se proyecten discurrirá también por calzada la tubería de recogida neumática de basuras, entre la canalización de gas y el saneamiento.
17. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.
18. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser

justificados.

19. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1,50m del eje de los árboles, salvo la propia del riego de jardines.
20. Todos los elementos necesarios para el manejo de redes, así como armarios, transformadores, armarios de acometidas, etc. se situarán en el interior de las propiedades privadas e incluidos en las edificaciones que se construyan. En el supuesto de que fuera necesario ocupar la vía pública se harán siempre en subterráneo, previa justificación.
21. Cuando las cabinas de maniobra, centros de transformación, etc. se sitúen en subterráneo en vía pública y ocupen una superficie superior a 1,50x1,50m dejarán por encima del forjado del techo una profundidad libre mínima de 1m para el paso de los diversos servicios.
22. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.
23. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:
  - a) Abastecimiento. Agua Fundición Color Negro.
  - b) Red de riego. Banda roja.
  - c) Saneamiento. PVC liso. Color Teja
  - d) Alumbrado Público. TPC corrugado auto resistente Ø110mm. Color Rojo.
  - e) Sopor cable. TPC corrugado auto resistente Ø110 y Ø63mm. Color Amarillo.
  - f) Comunicaciones. TPC corrugado auto resistente Ø110mm. Color Azul.
  - g) Energía Eléctrica. TPC corrugado auto resistente Ø140mm y Ø160mm. Color rojo.
  - h) Semáforos. TPC corrugado auto resistente Ø110mm. Color Naranja.
  - i) Telefonía. TPC corrugado auto resistente Ø110mm. Color Verde.
  - j) Vacío. TPC corrugado auto resistente Ø110mm. Color Blanco.
  - k) Gas Natural. TPC liso Ø160, 200mm. Color Amarillo.
24. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil y antideslizantes.

#### **Artículo. 73 Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.**

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de TPC corrugado auto resistente de diámetro 110mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

#### **Artículo. 74 Instalaciones especiales.**

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes Ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, estaciones de bombeo, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los Servicios Técnicos Municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

#### **Artículo. 75 Redes superficiales y aéreas.**

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.
2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos - tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.- éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la



específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

4. No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes a cada situación urbanística.

- Suelo Urbanizable

- No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirán con carácter provisional.

- Nuevas Urbanizaciones

- Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.
  - Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

- Suelo Urbano

- En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.
  - En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

- Edificios con Protección o Conjuntos Históricos

- Además de las medidas previstas para las instalaciones en el casco urbano, deberán seguirse las siguientes:
    - En general se evitarán los módulos de contadores en las fachadas de los edificios situados en esta zona particularmente en los edificios catalogados y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior de madera u otros materiales nobles, acordes con la calidad y características de la misma e integradas en la composición arquitectónica del edificio.
    - Se actuará de igual forma para las cajas generales de protección.

## CAPITULO II ABASTECIMIENTO DE AGUA

### SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

#### Artículo. 76 Criterio de Ejecución

1. El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución pública. Cuando no fuera así, lo que sólo sucederá excepcionalmente, se procederá a la justificación del abastecimiento, forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis de las aguas.
2. En todo caso, los diferentes entes gestores asegurarán (mediante informe de conformidad) que los desarrollos previstos tengan recurso suficiente para satisfacer las nuevas demandas.
3. La entidad competente señalará en cada caso las tuberías de Redes Generales a las que deben conectarse las redes proyectadas, o las ampliaciones de Redes Generales que daban efectuarse para llevar a cabo la urbanización proyectada.
4. Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.
5. En el caso de existir un bulevar central de ancho superior a 3 metros, salvo justificación en proyecto, el eje en planta de la arqueta habrá de coincidir con el eje de la calle.
6. El trazado será regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.
7. Todas las redes serán malladas.
8. El proyecto específico de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable será contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá toda aquella documentación que garantice la posibilidad de abastecimiento de agua a través de la red de distribución general con el correspondiente permiso de acometida general. Deberá incluir planos de planta con indicaciones de conductos y tipología, secciones constructivas, valvulería y elementos accesorios necesarios para la ejecución de la instalación, definiendo materiales, características y componentes de cada uno de los elementos instalados.
9. Se incluirán en los planos del proyecto detalles constructivos de elementos, arquetas y zanjás, con indicación de rellenos granulares, así como el esquema de puntos singulares que hagan comprensible completamente la instalación.
10. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### Artículo. 77 Acometida de Agua Potable

1. Toda finca urbana contará con una acometida de agua potable, del diámetro que fije el Servicio de Aguas competente.
2. En casos especiales, en que se prevea un excesivo consumo, en alguna de las actividades que se instalasen en la finca, podrá la entidad competente, previo informe razonado del Servicio, dar acometida independiente para dicha actividad.
3. En obras de nueva construcción o ampliación de actividades, la acometida de agua se otorgará simultáneamente al permiso de primera ocupación o autorización de la actividad, por lo que no podrá ejecutarse el enganche hasta la concesión de los indicados permisos.

4. Toda acometida contará con una llave de paso de reglamento, instalada en una arqueta con registro de fundición en la acera, y una llave de paso en la finca, en lugar perfectamente accesible a todos los propietarios. Estas obras deben realizarse por el petitionerio.
5. La conservación de la red de la finca, desde la llave de paso de la acera, incluida ésta será por cuenta de los propietarios.
6. Acometidas a viviendas individuales o acometida estándar.
  - a) Se han normalizado de 1", previendo el consumo de una vivienda unifamiliar, con contador de 13 ó 15 mm.
  - b) También se colocarán de este tipo en aquellos locales comerciales que no soliciten expresamente una acometida superior.
  - c) Tanto el contador como las llaves anterior y posterior, irán colocados en fachada, en un armario dentro de la obra de fábrica y cerrado al exterior mediante marco y tapa con acabado similar a fachada, con llave, de dimensiones mínimas 35 \* 40 cm. Los contadores serán normalizados según la entidad competente.
  - d) El interior del armario presentará una correcta terminación mediante lucido con mortero de cemento y formación de aristas vivas, con una profundidad mínima libre de 15 cm.
7. Acometidas especiales.
  - a) Son acometidas de diámetro interior libre superior a 1". Deberán ser solicitadas expresamente a la entidad competente y aprobadas por ésta.
    - Acometidas diámetro superior a 1".
      - Las tomas de la red se realizarán empleando collarín de toma y todos los demás elementos igual a la acometida estándar, adecuando sus diámetros. El armario del contador será de dimensiones mayores y las válvulas de bola serán de bronce. Si la tubería de la red es de polietileno la derivación se realizará mediante la pieza adecuada.
      - En las acometidas que sea acometida conjunta para una finca que tenga su batería de contadores en la fachada o en el sótano, será de obligado cumplimiento la realización de una arqueta de hormigón de 35x 35cm libres, con marco y tapa de fundición dúctil de 40x40 cm, tipo hidráulica, realizada en la acera y en cuyo interior se colocará una válvula de bola en bronce, que independizará la zona pública de la privada.
    - Acometidas de diámetro = 2".
      - Estas acometidas se realizarán mediante una T embridada como derivación, tubería de fundición dúctil, válvula de compuerta de cierre elástico, filtro en Y, contador WP y válvula de compuerta de cierre elástico o válvula de retención. Antes y después del contador se dispondrá de unos carretes de FD de longitud igual a 5 veces el diámetro del contador. Todo ello irá colocado en el interior de una arqueta de hormigón armado, situada en la acera del exterior de la finca.
    - Acometidas para redes de incendios.
      - Estas acometidas se dimensionarán de acuerdo con la NBE sobre protección de incendios y normativa concordante y se realizarán sin contador.
      - De acuerdo con los diámetros proyectados, los materiales y elementos a emplear son los definidos en el Apartado B anterior, con excepción de los contadores.
    - Acometidas mixtas (incendios + servicios).
      - En el caso de acometidas mixtas (Incendios Servicios) se realizará una única toma de la red general, de la que se derivarán la acometida de incendios sin contador y la acometida para los servicios con su contador que en unos casos se situará en el interior del edificio (Baterías) y en el resto en la fachada del edificio o en el cierre de la parcela.

#### Artículo. 78 Contadores.

1. Los contadores serán normalizados por la entidad competente.
2. Tipos de contadores.
  - a) Redes de distribución en alta.

- Diámetro Contador-50 mm: Contador Electromagnético.
  - b) Redes de distribución en baja y acometidas.
    - Diámetro Contador-40 mm H Contador chorro múltiple.
    - Diámetro Contador-50 mm H Contador tipo Woltman, Helix WP.
  - c) Para contadores del resto de diámetros serán los definidos por la entidad competente.
3. Elementos complementarios de los contadores.
- a) La instalación del contador estará dotada necesariamente de todos los elementos necesarios para su buen funcionamiento, siendo los filtros uno de los elementos fundamentales. La posición de los filtros obliga a la colocación de válvulas de corte para su limpieza.
  - b) Para eliminar las turbulencias que afectan a la precisión de la medida de los contadores de diámetro = 50 mm, producidas por la presencia en sus inmediaciones de obstáculos hidráulicos (válvulas, reducciones, filtros, antirretornos, etc.) deberá instalarse inmediatamente aguas arriba y abajo del contador un tramo recto de longitud igual a 5 veces el diámetro del contador. Sin embargo los contadores de chorro múltiple, de diámetro = 40 mm, podrán instalarse sin necesidad de tramos rectos.
4. Lugar de colocación.
- a) Los contadores de las acometidas, se colocarán de acuerdo con sus diámetros, de la siguiente manera:
    - Diámetro contador-40 mm.
      - Se colocarán en un armario construido en la fachada ó en el cierre de la parcela, con marco y tapa de acabado similar a fachada.
    - Diámetro contador-50 mm.
      - Se colocarán en una arqueta de hormigón armado enterrada en el exterior de la finca junto a la fachada o junto al cierre de la parcela en cuyo interior se dispondrá de todos los elementos necesarios para un buen funcionamiento.
    - El resto de contadores se colocará según lo definido en el apartado de Acometidas.

#### **Artículo. 79 Dimensionado de la Red de Agua Potable**

1. La presión máxima no superará en ningún punto de la red los 6 kg/cm<sup>2</sup>.
  - a) Se considerará que un edificio tiene presión suficiente cuando por encima de la última planta útil existe por lo menos una columna de agua de 10 m.
  - b) La velocidad del agua en la tubería de distribución estará comprendida entre los valores de 0,60 y 1,75 m/s.
2. El cálculo de la red de distribución deberá realizarse de forma que se alcance un ajuste mínimo de medio litro por segundo y tramo.
3. En el cálculo de las redes generales de abastecimiento se utilizarán coeficientes punta variables en función al número de habitantes-servicios (1,5-3).
4. Para el dimensionado de la red de agua potable se establecen previamente el número de habitantes a servir, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento fijando un caudal de consumo diario por habitante de 250 litros distribuidos en 10 horas. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
5. Para otros usos se establecerán los caudales mínimos fijados en el cuadro siguiente:
  - Riego calles, parques y jardines: 1.000 l/Ha y día
  - Servicio contra incendios: 5 l/seg
  - Cuarteles: 200 l/plaza y día
  - Colegios, Institutos y C. Universitarios: 50 l/plaza y día
  - Urinarios: 1.500 l/m<sup>2</sup> y día
  - Mercados: 10 l/m<sup>2</sup> y día
  - Industrias: justificación del consumo según tipo de uso (orientativo: 100 litros/día y puesto de trabajo)

- Hospitales: 600 l/cama y día
- Ambulatorios: 100 l/m2 y día

6. En cuanto a los distintos tipos de materiales a utilizar se acatará lo dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas, vigente, del organismo competente en la materia.

## **Artículo. 80 Conducciones y Valvulería**

### **1. Materiales de la Red de Abastecimiento**

- a) Los materiales de asiento y relleno en zanjas de abastecimiento de aguas garantizarán el correcto funcionamiento de la instalación, así como la idoneidad de la posterior puesta en obra de los conductos.
- b) La zanja, una vez colocado el conducto deberá disponer de banda señalizadora de situación de conductos en color, situada a una distancia no inferior a 20 cm del conducto.
- c) Las arquetas que se ejecuten para la instalación de valvulería o como consecuencia de la intersección de redes deberán ejecutarse de tal modo que impidan el estancamiento de agua en su interior, con la finalidad de no entorpecer las labores de mantenimiento de la red. Todas las arquetas deberán tener la inscripción "Abastecimiento".
- d) Se deberá tener en cuenta en la ejecución de elementos de registro que deban ser manipulados por personal de mantenimiento, las condiciones de trabajo y seguridad laboral de los operarios, no admitiéndose elementos constructivos que impidan ejercer correctamente y con garantías de seguridad los trabajos indicados.
- e) Todas las tuberías empleadas en las redes serán de Fundición Dúctil, tipo K-9, con junta automática flexible, y su diámetro mínimo será de 80 mm, salvo los ramales que abastezcan a una o dos acometidas individuales, que previo estudio y aceptación por parte de la entidad competente, podrán colocarse de PBD de diámetro 63 mm, PN-10.
- f) Todos los conductos deberán ser protegidos en toda su longitud mediante funda plástica de polietileno.
- g) Los diámetros de las conducciones vendrán definidos por el cálculo hidráulico de la red, o bien de las propuestas del proyectista que sean aprobadas por la entidad competente. En cualquier caso deberán contemplarse los casos más desfavorables de simultaneidad de consumos, fallos alternativos en las entradas de suministro y las condiciones impuestas por la Normativa vigente sobre protección de incendios y normativa concordante.
- h) En acometidas individuales el diámetro mínimo será de 1" libre interior.

### **2. Piecerío a colocar en las redes.**

- a) Se define como piecerío todos los elementos que colocados entre tramos de tuberías de la red, permiten dar continuidad a la misma y permiten cambios de dirección o de sección, derivaciones y empalmes con otros elementos.
- b) En las Redes:
  - Para diámetro 80 mm: Piecerío de Fundición Dúctil.
  - Para diámetro inferior a 80 mm: Piecerío de Fundición Dúctil, latón-bronce y Polietileno (éste último deberá ser aceptado en cada caso por la entidad competente).
- c) En acometidas:
  - Para diámetro 2": Piecerío de latón-bronce.

### **3. Elementos singulares de la red.**

- a) Se definen como Elementos Singulares de la red, aquellos elementos que contribuyen a la mejor funcionalidad de las redes, como son: ventosas, desagües, válvulas de corte y reductoras de presión, y aquellos otros elementos necesarios para garantizar una eficaz protección contra incendios de las zonas urbanas abastecidas por la red, como son: bocas de riego e hidrantes.
  - Ventosas.
    - Su función será la de facilitar tanto la salida como la entrada de aire en las redes, en las operaciones de llenado y vaciado de las conducciones.
    - Sólo se colocarán en los casos debidamente justificados, según los perfiles

- longitudinales, ya que se procurará que la purga del aire de la red sea a través de las acometidas.
- Su dimensionamiento se realizará en función de las características de la conducción proyectada, topografía del terreno y modelo y marca de las ventosas elegidas.
  - Las ventosas serán trifuncionales. Especificaciones:
    - Cuerpo: Fundición nodular, con base a brida.
    - Flotadores: Esféricos con alma de acero y revestidos de elastómero.
    - Válvula de aislamiento: Con obturador de elastómero.
    - Diámetro de entrada: de DN 65 a DN 200.
    - Tapa: Fundición nodular, con dos orificios en parte superior.
    - Brida: PN-16, DIN 2533.
    - Tornillos: Bricromatados.
    - Revestimiento: Interior y exterior, por empolvado epoxi (procedimiento electrostático).
  - Se colocarán embridadas sobre una T de fundición dúctil y en el interior de una arqueta de hormigón armado, de 1,00 \* 1,00 m (dimensiones libres), con tapa FD de diámetro 60 cm y 40 Tm, con orificios para la evacuación del aire.
- Desagües de la red.
    - Se colocarán en los puntos bajos de los distintos sectores en los que se divide la red.
    - Se proyectarán con diámetro mínimo de 60 mm, o superior dependiendo del caudal a desaguar.
    - Los elementos que lo componen son: T de derivación embridada (FD) y válvula de compuerta cierre elástico, de diámetro 60 mm.
    - Si la válvula es de 60 mm, se utilizará para la conexión al Pozo de Registro, una brida (FD), un racor macho de latón y tubería de PBD de diámetro 63, PN-10. Para diámetros mayores, la conexión con el Pozo de Registro se realizará mediante Fundición Dúctil.
    - El vertido al Pozo de Registro se realizará a cota elevada, garantizando siempre la imposibilidad de retorno.
    - Los elementos mencionados irán colocados en el interior de una arqueta de hormigón armado, de 0,60 \* 0,60 m de dimensiones libres, con marco y tapa de FD de diámetro 60 cm y 40 Tm.
  - Válvula de limpieza de la red de saneamiento.
    - Se define como Válvulas de limpieza a un desagüe de la red de abastecimiento colocado en el primer pozo, aguas arriba, de la red de saneamiento. Su función es la de posibilitar la limpieza periódica de los colectores de saneamiento, mediante la apertura de la válvula.
    - Estarán compuestas por una T (FD) embridada de derivación, una válvula de compuerta de cierre elástico de diámetro 60 mm, brida (FD), racor macho de latón y tubería PBD de diámetro 63 mm, PN-10 hasta el Pozo de Registro.
    - Todo ello irá colocado en una arqueta de hormigón armado, de 0,60 \* 0,60 m de dimensiones libres, con marco y tapa de FD de diámetro 60 cm y 40 Tm.
  - Válvulas de corte.
    - La función de estas válvulas es la de corte del paso de agua en las tuberías de la red, para:
      - Dejar fuera de servicio un tramo de la conducción.
      - Dejar fuera de servicio un sector de la red.
      - Dejar fuera de servicio una acometida.
      - Aislar un elemento concreto de la red.
      - Desagües y limpiezas.
    - Tipología de válvulas.
      - En tuberías de la Red: Diámetro > 300 mm: Válvulas de Mariposa / Diámetro de 300 mm: Válvulas de Compuerta.
      - En tuberías de acometidas: Diámetro de 2": Válvulas de Compuerta / 1" < Diámetro < 2": Válvulas de bola en bronce / Diámetro de 1": Válvulas de bola en latón-bronce.
    - Especificaciones técnicas.

- Toda la valvulería dispondrá de manetas o ruedas de giro, para su accionamiento, independientemente de la posibilidad de que éstos se puedan eliminar para su accionamiento mediante llave de cuadradillo.
- Reductoras de presión.
  - Son elementos que provocan una fuerte pérdida de carga, capaz de compensar un exceso de presión existente en la red.
  - A la entrada del regulador de presión se colocará un filtro para evitar depósitos en el regulador que provoquen su mal funcionamiento. Se colocará también un by-pass con el correspondiente juego de válvulas, que permita su mantenimiento sin corte en el servicio.
  - Irán colocadas en una arqueta de hormigón armado registrable.
- Bocas de riego.
  - Se trata de un elemento cuyo uso es para limpieza de los viales y riego y también como medida de protección contra incendios.
  - Se dispondrán bocas de riego para el acoplamiento de mangueras, que deberán alternarse con la instalación entre unos y otros inferior a 80 metros. En cualquier caso la distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. En las calles, las bocas de riego se colocarán en la acera, próximas al bordillo. Si la anchura de la calle es mayor de 15 metros se colocarán al tresbolillo en ambas aceras.
  - En jardines se colocarán en las zonas verdes y próximas a las zonas de paso, aunque preferiblemente se colocarán en los espacios donde exista algún tipo de pavimento.
- Hidrantes.
  - Se trata de elementos instalados en la red, de utilización exclusiva por los camiones de bomberos. Se ubicarán en planta en una cuadrícula aproximada de 200 m de lado, según la NBE sobre protección de incendios y normativa concordante, y su colocación deberá ser aprobada específicamente por la entidad competente.
  - Serán del modelo bajo rasante, en arqueta, o sobre rasante, conectándose a la red mediante una derivación de diámetro 100 mm con todos sus elementos hasta la base del hidrante, en Fundición Dúctil.
  - La tubería de la red, de la que se derivará el Hidrante tendrá como mínimo un diámetro de 100 mm.
  - El Hidrante dispondrá de dos salidas, con válvulas de cierre elástico, con racores de aluminio de 70 mm, tipo Barcelona o similar, y sistema antihielo.
  - El hidrante irá colocado en el interior de una arqueta de hormigón armado, de 1,00x1,00m de dimensiones libres.

#### **Artículo. 81 Criterios de Diseño de la Red de Riego**

1. La necesidad de una red de riego se requerirá a instancias del Ayuntamiento, cuando la importancia de la jardinería o césped así lo requiera.
2. El uso de aguas de lluvia recogidas y almacenadas en el ámbito del ámbito, y de las aportadas desde el depósito de tormenta (en el caso del suelo urbanizable) se complementará con agua potable en la proporción necesaria para garantizar la dotación necesaria de las áreas vegetadas.
3. Las redes de riego de zonas verdes públicas con superficies superiores a las 3 Has habrán de ser independientes de las de agua potable para el consumo humano. En tal caso, las tuberías de uno y otro tipo deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.
4. El diseño de la red deberá atenerse, entre otras, a las siguientes condiciones:
  - a) Las bocas de riego llevarán impresa la leyenda de “agua no potable” en sitio visible, y su color será del mismo color del encamisado de la red de aguas depuradas, diseñándose, en cualquier caso, según las normativa técnica actualmente vigente del Canal de Isabel II.
  - b) La totalidad de los ajardinamientos de parcela de más de 5.000 m<sup>2</sup>, sea pública o privada, deberá contar con un sistema de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo:
    - Programadores.

- Sensores de Humedad del Suelo.
  - Sensores de Viento para aspersores de largo alcance.
5. Los sistemas de riego empleados serán los recogidos en el Capítulo de Emisores de Riego del Prontuario Técnico de la "Base de Precios de Paisajismo. Ingeniería de Arquitectura del Paisaje" de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, u otros cuya eficacia se justifique en la Memoria.
  6. El Proyecto de Urbanización podrá sustituir estos sistemas y tipos de riego por otros que justifique como de mayor o similar eficacia para el ahorro de agua.
  7. Complementando lo anterior se realiza la siguiente asignación de tipologías de riego según el tipo de planta a regar:
    - a) Riego por Goteo: arbustos, árboles y matas.
    - b) Microdifusores: macizos, plantas de flor y matas.
    - c) Microaspersores: tapizantes y rocallas.
    - d) Inundadores: macetas y jardineras.
    - e) Aspersores: praderas y céspedes.
    - f) Mangueras: Riegos de Apoyo y de Arraigo posteriores a la plantación.



## CAPITULO III ALCANTARILLADO DE PLUVIALES

### SECCION 1 CONSIDERACIONES GENERALES

#### Artículo. 82 Criterio de Ejecución

1. Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.
2. En el caso de existir un bulevar central de ancho superior a 3 metros, salvo justificación en proyecto, el eje en planta de la arqueta habrá de coincidir con el eje de la calle.
3. El trazado será regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación.
4. El proyecto específico de Evacuación de Aguas, será, en su caso, contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuanta documentación resulte precisa para definir con claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido. Deberá incluir planos de planta con indicaciones de conductos y tipología, secciones constructivas y elementos accesorios necesarios para la ejecución de la instalación, definiendo materiales, características y componentes de cada uno de los elementos instalados. Se incluirán en los planos del proyecto detalles constructivos de elementos, arquetas y zanjías, con indicación de rellenos granulares, así como el esquema de puntos singulares que hagan comprensible completamente la instalación.
5. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### Artículo. 83 Dimensionamiento y Características de las Redes de Alcantarillado

1. Los caudales de cálculo a aplicar serán los siguientes:
  - a) Para superficies inferiores a 10 Ha, dimensionarse, de acuerdo con las precipitaciones máximas señaladas por el Servicio Meteorológico Nacional para un período de retorno de 10 años.
  - b) Cuando la superficie aportante sea superior a 10 Ha, el período de retorno garantizado será de 50 años.
2. Se preverá cámara de descarga para asegurar las condiciones de sedimentación en donde fuese necesario.
3. Características principales
  - a) La velocidad para el conducto de las aguas de escorrentía alcanzarán una velocidad máxima de 4m/sg. Se exigirán calados mínimos de 0,2 diámetros.
  - b) Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo.
  - c) Se expresarán en su caso la superficie y coeficientes de escorrentía de las cuencas receptoras, los caudales de agua pluviales.
  - d) Se tomará como coeficiente de rugosidad,  $n = 0,014$ , independientemente del material de las tuberías de saneamiento proyectadas.
  - e) El cálculo de las aguas pluviales: las Redes de Pluviales se dimensionarán para precipitaciones con un Período de Retorno de 10 años.

**Artículo. 84 Conducciones de Alcantarillado de Pluviales**

1. Tipología de las conducciones
  - a) Todas las tuberías de las redes de alcantarillado de pluviales y acometidas, serán de sección circular, tanto interior como exteriormente. No serán admitidas otras conducciones distintas de las mencionadas. Todas las conducciones, acometidas, pozos de registro y demás instalaciones de las redes de alcantarillado de pluviales, serán estancas.
  - b) Todas las arquetas deberán tener la inscripción "Alcantarillado-Pluviales".
2. Materiales a emplear.
  - a) Los materiales de asiento y relleno en zanjas de alcantarillado de pluviales garantizarán el correcto funcionamiento de la instalación, así como la idoneidad de la posterior puesta en obra de los conductos.
  - b) Los tubos de las Redes de alcantarillado de pluviales podrán ser:
    - PVC, Color teja, Serie 5: de DN-160 hasta DN-500. (En acometidas sólo se utilizará el PVC Color teja, serie 5).
    - Hormigón. Con longitudes comprendidas entre 2 y 3 metros. En caso de requerimiento estructural, los tubos serán armados. Para pendientes inferiores al 1 por ciento se exige el apoyo del conducto en el fondo de la zanja sobre hormigón en masa.
    - Los Pozos de Saneamiento se construirán de Hormigón Armado y podrán ser prefabricados o realizados "in situ".
3. Diámetro mínimo de los conductos.
  - a) En tuberías de hormigón, el diámetro mínimo a emplear será de 300 mm (diámetro interior).
  - b) En tuberías de PVC, el diámetro mínimo será de 315 mm, salvo casos excepcionales como inicios de ramal o en redes de localidades de reducido tamaño y previa autorización de la Junta de Aguas.
  - c) En acometidas el diámetro mínimo será de 200 mm (PVC).
4. Cálculo y dimensionamiento.
  - a) Limitaciones de pendientes y velocidades.
    - Para el cálculo de las Redes, se establecen las siguientes limitaciones:
      - Pendientes: La pendiente mínima admitida en las redes de alcantarillado de pluviales y en función del material empleado, son las siguientes:
        - Tuberías de PVC: Pendiente mínima: 0,5 por ciento.
        - Tuberías de hormigón: Pendiente mínima: 0,8 por ciento.
  - b) Velocidades: Cualquiera que sea el tipo de tubería.
    - Velocidad mínima: 0,6 m/sg.
    - Velocidad máxima: 5,0 m/sg.
  - c) La velocidad mínima admitida no será condicionante para la elección de una tubería de diámetro inferior a los diámetros mínimos preestablecidos.

**Artículo. 85 Acometidas individuales de saneamiento.**

1. Como norma general cada casa, finca o edificios, tendrá su Acometida Individual de alcantarillado de pluviales. Como caso excepcional y previa conformidad de la entidad competente, se podrían reunir en el interior de la propiedad las salidas de aguas de pluviales de varios usuarios (edificios de pisos, viviendas unifamiliares adosadas, etc.) para tener una única Acometida de alcantarillado de pluviales común para todos ellos.
2. Todas las acometidas entroncarán en los colectores de la Red de alcantarillado de pluviales, salvo en casos excepcionales en los que por su diámetro y previo consentimiento de la entidad competente, podrían entroncar en un Pozo de Registro.
3. En caso de ejecución de nuevas urbanizaciones con falta de previsión real de edificaciones se permitirá el conducto hasta las parcelas descritas inicialmente, siempre que disponga de tapón final de cierre del mismo material.
4. Elementos de una acometida de alcantarillado de pluviales.
  - a) Arqueta junto a la fachada, en el exterior de la finca. Obligatoria siempre que la acometida sea a conducto y no a pozo de registro.

- b) Tubería hasta el Colector de la Red de alcantarillado de pluviales.
  - c) Entronque con el Colector de alcantarillado de pluviales.
5. Arqueta junto a fachada.
- a) Todas las acometidas a la Red de alcantarillado de pluviales, dispondrán de una arqueta de arranque en terreno público obligatoria si el enganche a la red general se realiza a conducto, junto al límite exterior de la propiedad. Esta arqueta estará construida con hormigón. Su interior libre será cuadrado, con marco y tapa de fundición dúctil tipo hidráulica. Las Industrias que viertan aguas residuales, que no sean exclusivamente domésticas, realizarán una arqueta tipo para toma de muestras.
6. Tubería hasta colector.
- a) Es el tramo que va desde la Arqueta junto a la fachada (Arqueta individual de alcantarillado de pluviales) hasta el Colector de la Red de alcantarillado de pluviales.
  - b) Esta tubería será de PVC, color teja, serie 5. El diámetro mínimo de la tubería será de 200 mm. Cuando por el caudal a desaguar sea necesario un diámetro de tubería superior a 200 mm, el propietario lo justificará técnicamente ante la entidad competente. El trazado en planta de la tubería, será siempre en línea recta, no admitiéndose ni codos, ni curvas.
  - c) El trazado en Alzado de la tubería, será siempre descendente con una pendiente mínima del 1 por ciento. El entronque se realizará lo más próximo posible a la clave del mismo, utilizando un sólo codo de 67.º El codo será también de PVC de diámetro 200, color teja y serie 5, con junta de goma estanca. Se deberá garantizar la inmovilidad del codo.
7. Entronque con el colector.
- a) El entronque de la tubería de una acometida con el colector de la Red de alcantarillado de pluviales se realizará siempre mediante corte rotativo del colector mediante una broca de corona del diámetro necesario, de acuerdo con el diámetro de la acometida.
  - b) En los colectores de hormigón, la unión de la tubería de la acometida con el colector, se realizará mediante una junta de goma estanca. Finalmente se realizará un pequeño dado de hormigón alrededor del entronque.
  - c) En los colectores de PVC, la unión se realizará mediante sistema que garantice su estanqueidad. No se colocará dado de hormigón. El entronque al igual que la tubería de la acometida, se recubrirá mediante arena, con un espesor mínimo de 10 cm en todo su perímetro.

#### **Artículo. 86 Pozos de registro.**

1. Se colocarán Pozos de Registro en las siguientes posiciones:
  - a) Principio de Colector.
  - b) Puntos de quiebro en planta.
  - c) Puntos de reunión de dos o más Colectores.
  - d) Puntos de cambio del diámetro del Colector.
2. La máxima distancia permitida entre Pozos de Registro será de 60 m.
3. Tipología de pozos de registro.
  - a) Los Pozos de Registro serán todos de hormigón armado y constan de base, cuerpo cilíndrico y cono de terminación. El marco y tapa será de fundición dúctil, circular de 60 cm de diámetro, 40 Tm. Todos los Pozos de Registro tendrán un diámetro interior de 100 cm si los colectores que los atraviesan son de diámetro igual o inferior a 80 cm. Para diámetros superiores es necesario consentimiento expreso de la entidad competente.
  - b) Pueden ser prefabricados o realizados "in situ".
    - Pozos de registro in situ.
      - El hormigonado de la base del Pozo de Registro, se realizará de una sola vez y hasta 30 cm por encima de la clave del tubo de entrada o del de salida (el que presente mayor cota). El tubo del colector será pasante en el Pozo de Registro y una vez realizados los trabajos de hormigonado del Pozo de Registro, se cortará con disco el rectángulo superior del tubo dentro del

Pozo de Registro. Los Pozos de Registro realizados "in situ" serán estancos. En las juntas de hormigonado de los distintos elementos del Pozo de Registro, se colocarán juntas de PVC de 20 cm de anchura soldada en sus extremos.

- Si el Pozo de Registro tiene una altura interior inferior a 1,60 m, no se colocará el cono, sino que todo el pozo de registro será cilíndrico y se terminará con una losa plana en la que estará embebida la tapa y marco.
- Los Pozos de Registro tendrán un diámetro interior de 1,00 m. Sólo excepcionalmente y previo consentimiento del Ayuntamiento y/o organismo competente se podrán realizar de diámetro inferior a 1,00.
- En todos los Pozos de Registro cuya altura desde el exterior hasta la solera interior sea superior a 1,50 metros, se colocarán Pates de Polipropileno con alma de acero, cada 30 cm, colocados a presión en taladros realizados con broca en sus paredes.
- Pozos de registro prefabricados.
  - Todos los elementos de los Pozos de Registro prefabricados, serán armados.
  - Además serán estancos, por lo que todas las uniones entre sus elementos se realizarán mediante juntas elásticas estancas.

#### **Artículo. 87 Válvulas de limpieza de principio de colectores.**

1. En todos los inicios de un colector se colocará una válvula de limpieza, desde la red de abastecimiento más cercana, para su limpieza periódica por los servicios de mantenimiento.

#### **Artículo. 88 Sumideros y rejillas.**

1. Los sumideros y rejillas son los puntos colocados en la superficie de la calzada que recogen las aguas pluviales y las conducen hasta los colectores de las Redes de Alcantarillado Pluviales.
2. Queda prohibida la introducción de Aguas Pluviales en las Redes de Saneamiento. Las Aguas Pluviales deberán recogerse en las Redes de Alcantarillado de Pluviales.
3. Excepcionalmente y mediante justificación técnica que aportará el propietario, la entidad competente podrán dar su consentimiento a la introducción de aguas pluviales en sus Redes de Saneamiento.
4. Los sumideros serán de buzón, con boca de granito o fundición, en los encuentros entre calzadas y aceras. Para la recogida de aguas de lluvia y riego en superficies pavimentadas o en calzadas rodadas que no limiten con aceras, los sumideros y rejillas que desagüen en las Redes de Saneamiento serán sifónicos con tapa de registro de fundición dúctil de 40x40 cm. La salida de agua de los sumideros acometerá a pozos. Los sumideros y rejillas que vayan a las Redes de Alcantarillado de Pluviales podrían ser no sifónicos siempre y cuando la red a realizar no tenga ningún punto de unión con la red existente de carácter unitario.

#### **Artículo. 89 Diseño del sistema de recogida de aguas pluviales en las zonas verdes y espacios libres**

1. Todas las zonas verdes y espacios libres de nueva creación con superficies superiores a 3 Has, o que sufran modificaciones en superficies superiores a 3 Has, incorporarán un sistema de recogida y almacenamiento de agua de lluvia en estos ámbitos, salvo que la ausencia de pendiente del terreno no lo haga factible.
2. El diseño del sistema de gestión de aguas de lluvia deberá incluir alguno o todos de los siguientes sistemas ecológicos de filtración, drenaje y canalización de agua:
  - a) Caces permeables vegetados.
  - b) Pavimentos permeables y adoquinados drenantes en paseos y caminos.
  - c) Celdas drenantes.
  - d) Tuberías filtrantes.
  - e) Depósitos ecológicos.
  - f) Geotextiles permeables e impermeables
  - g) Estanques y humedales artificiales de acumulación.

h) Depósitos de Tormenta.

3. En el caso de nueva urbanización este sistema de drenaje ecológico recogerá además los caudales, previamente tratados, que se deriven desde los tanques de tormenta que laminen las escorrentías recogidas por la red de aguas pluviales.
4. La calidad de las aguas almacenadas que vayan a ser utilizadas en el riego de las zonas verdes y espacios libres deberá cumplir criterios mínimos de higiene y salubridad.

## CAPITULO IV SANEAMIENTO

### SECCION 1 CONSIDERACIONES GENERALES

#### Artículo. 90 Criterio de Ejecución

1. Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.
2. En el caso de existir un bulevar central de ancho superior a 3 metros, salvo justificación en proyecto, el eje en planta de la arqueta habrá de coincidir con el eje de la calle.
3. El trazado será regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación.
4. La profundidad mínima de las canalizaciones tubulares con relación a su solera será de 1,80 metros y en todo caso permitirá el desagüe de los sótanos de las viviendas, salvo imposibilidad que se justificará en el proyecto.
5. El proyecto específico de Saneamiento, será, en su caso, contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuanta documentación resulte precisa para definir con claridad las obras de saneamiento, abarcando la depuración y vertido de las aguas residuales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido. Deberá incluir planos de planta con indicaciones de conductos y tipología, secciones constructivas y elementos accesorios necesarios para la ejecución de la instalación, definiendo materiales, características y componentes de cada uno de los elementos instalados. Se incluirán en los planos del proyecto detalles constructivos de elementos, arquetas y zanjas, con indicación de rellenos granulares, así como el esquema de puntos singulares que hagan comprensible completamente la instalación.
6. Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de los caudales de aguas negras y el cálculo completo de toda la red.
7. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### Artículo. 91 Dimensionamiento de la Red de Saneamiento

1. Se establecerán los mismos caudales de cálculo que para la red de agua potable.
2. Se tomará como coeficiente de rugosidad,  $n = 0,014$ , independientemente del material de las tuberías de saneamiento proyectadas.

#### Artículo. 92 Conducciones de Saneamiento

1. Tipología de las conducciones
  - a) Todas las tuberías de las redes de saneamiento y acometidas, serán de sección circular, tanto interior como exteriormente. No serán admitidas otras conducciones distintas de las mencionadas. Todas las conducciones, acometidas, pozos de registro y demás instalaciones de las redes de saneamiento, serán estancas.
  - b) Todas las arquetas deberán tener la inscripción "Saneamiento".
2. Materiales a emplear.

- a) Los materiales de asiento y relleno en zanjas de saneamiento de aguas garantizarán el correcto funcionamiento de la instalación, así como la idoneidad de la posterior puesta en obra de los conductos.
- b) Los tubos de las Redes de Saneamiento podrán ser:
  - PVC, Color teja, Serie 5: de DN-160 hasta DN-500. (En acometidas sólo se utilizará el PVC Color teja, serie 5).
  - Hormigón. Con longitudes comprendidas entre 2 y 3 metros. En caso de requerimiento estructural, los tubos serán armados. Para pendientes inferiores al 1 por ciento se exige el apoyo del conducto en el fondo de la zanja sobre hormigón en masa.
  - Los Pozos de Saneamiento se construirán de Hormigón Armado y podrán ser prefabricados o realizados "in situ".
3. Diámetro mínimo de los conductos.
  - a) En tuberías de hormigón, el diámetro mínimo a emplear será de 300 mm (diámetro interior).
  - b) En tuberías de PVC, el diámetro mínimo será de 315 mm, salvo casos excepcionales como inicios de ramal o en redes de localidades de reducido tamaño y previa autorización de la entidad competente.
  - c) En acometidas el diámetro mínimo será de 160 mm (PVC).
4. Cálculo y dimensionamiento.
  - a) Limitaciones de pendientes y velocidades.
    - Para el cálculo de las Redes, se establecen las siguientes limitaciones:
      - Pendientes: La pendiente mínima admitida en las redes de saneamiento y en función del material empleado, son las siguientes:
        - Tuberías de PVC: Pendiente mínima: 0,5 por ciento.
        - Tuberías de hormigón: Pendiente mínima: 0,8 por ciento.
  - b) Velocidades: Cualquiera que sea el tipo de tubería.
    - Velocidad mínima: 0,6 m/sg.
    - Velocidad máxima: 5,0 m/sg.
  - c) La velocidad mínima admitida no será condicionante para la elección de una tubería de diámetro inferior a los diámetros mínimos preestablecidos.

#### **Artículo. 93 Acometidas individuales de saneamiento.**

1. Como norma general cada casa, finca o edificios, tendrá su Acometida Individual de Saneamiento. Como caso excepcional y previa conformidad de la entidad competente, se podrían reunir en el interior de la propiedad las salidas de aguas residuales exclusivamente domésticas de varios usuarios (edificios de pisos, viviendas unifamiliares adosadas, etc.) para tener una única Acometida de Saneamiento común para todos ellos.
2. Todas las acometidas entroncarán en los colectores de la Red de Saneamiento, salvo en casos excepcionales en los que por su diámetro y previo consentimiento de la entidad competente, podrían entroncar en un Pozo de Registro.
3. En caso de ejecución de nuevas urbanizaciones con falta de previsión real de edificaciones se permitirá el conducto hasta las parcelas descritas inicialmente, siempre que disponga de tapón final de cierre del mismo material.
4. Elementos de una acometida de saneamiento.
  - a) Arqueta junto a la fachada, en el exterior de la finca. Obligatoria siempre que la acometida sea a conducto y no a pozo de registro.
  - b) Tubería hasta el Colector de la Red de Saneamiento.
  - c) Entronque con el Colector de Saneamiento.
5. Arqueta junto a fachada.
  - a) Todas las acometidas a la Red de Saneamiento, dispondrán de una arqueta de arranque en terreno público obligatoria si el enganche a la red general se realiza a conducto, junto al límite exterior de la propiedad. Esta arqueta será de hormigón. Su interior libre será cuadrado, con marco y tapa de fundición dúctil tipo hidráulica.
6. Tubería hasta colector.

- a) Es el tramo que va desde la Arqueta junto a la fachada (Arqueta individual de Saneamiento) hasta el Colector de la Red de Saneamiento.
  - b) Esta tubería será de PVC, color teja, serie 5. El diámetro mínimo de la tubería será de 160 mm. Cuando por el caudal a desaguar sea necesario un diámetro de tubería superior a 160 mm, el propietario lo justificará técnicamente ante la entidad competente. El trazado en planta de la tubería, será siempre en línea recta, no admitiéndose ni codos, ni curvas.
  - c) El trazado en Alzado de la tubería será siempre descendente con una pendiente mínima del 1 por ciento. El entronque se realizará lo más próximo posible a la clave del mismo, utilizando un sólo codo de 67.º El codo será también de PVC de diámetro 160, color teja y serie 5, con junta de goma estanca. Se deberá garantizar la inmovilidad del codo.
7. Entronque con el colector.
- a) El entronque de la tubería de una acometida con el colector de la Red de Saneamiento, se realizará siempre mediante corte rotativo del colector mediante una broca de corona del diámetro necesario, de acuerdo con el diámetro de la acometida.
  - b) En los colectores de hormigón, la unión de la tubería de la acometida con el colector, se realizará mediante una junta de goma estanca. Finalmente se realizará un pequeño dado de hormigón alrededor del entronque.
  - c) En los colectores de PVC, la unión se realizará mediante sistema que garantice su estanqueidad. No se colocará dado de hormigón. El entronque al igual que la tubería de la acometida, se recubrirá mediante arena, con un espesor mínimo de 10 cm en todo su perímetro.

#### Artículo. 94 Pozos de registro.

1. Se colocarán Pozos de Registro en las siguientes posiciones:
  - a) Principio de Colector.
  - b) Puntos de quiebro en planta.
  - c) Puntos de reunión de dos o más Colectores.
  - d) Puntos de cambio del diámetro del Colector.
2. La máxima distancia permitida entre Pozos de Registro, será de 30 m.
3. Tipología de pozos de registro.
  - a) Los Pozos de Registro serán todos de hormigón armado y constan de base, cuerpo cilíndrico y cono de terminación. El marco y tapa será de fundición dúctil, circular de 60 cm de diámetro, 40 Tm. Todos los Pozos de Registro tendrán un diámetro interior de 100 cm si los colectores que los atraviesan son de diámetro igual o inferior a 80 cm. Para diámetros superiores es necesario consentimiento expreso de la entidad competente.
  - b) Pueden ser prefabricados o realizados "in situ".
    - Pozos de registro in situ.
      - El hormigonado de la base del Pozo de Registro, se realizará de una sola vez y hasta 30 cm por encima de la clave del tubo de entrada o del de salida (el que presente mayor cota). El tubo del colector será pasante en el Pozo de Registro y una vez realizados los trabajos de hormigonado del Pozo de Registro, se cortará con disco el rectángulo superior del tubo dentro del Pozo de Registro. Los Pozos de Registro realizados "in situ" serán estancos. En las juntas de hormigonado de los distintos elementos del Pozo de Registro, se colocarán juntas de PVC de 20 cm de anchura soldada en sus extremos.
      - Si el Pozo de Registro tiene una altura interior inferior a 1,60 m, no se colocará el cono, sino que todo el pozo de registro será cilíndrico y se terminará con una losa plana en la que estará embebida la tapa y marco.
      - Los Pozos de Registro tendrán un diámetro interior de 1,00 m. Sólo excepcionalmente y previo consentimiento de la entidad competente se podrán realizar de diámetro inferior a 1,00.
      - En todos los Pozos de Registro cuya altura desde el exterior hasta la solera interior sea superior a 1,50 metros, se colocarán Pates de Polipropileno con alma de acero, cada 30 cm, colocados a presión en taladros realizados con broca en sus paredes.



- Pozos de registro prefabricados.
  - Todos los elementos de los Pozos de Registro prefabricados, serán armados.
  - Además serán estancos, por lo que todas las uniones entre sus elementos se realizarán mediante juntas elásticas estancas.

**Artículo. 95 Válvulas de limpieza de principio de colectores.**

1. En todos los inicios de un colector se colocará una válvula de limpieza, desde la red de abastecimiento más cercana, para su limpieza periódica por los servicios de mantenimiento.

**Artículo. 96 Regulación de los Vertidos**

1. Las condiciones físico-químicas límites de las aguas residuales para su admisión en los colectores generales serán las siguientes:
  - a) DBO5 será inferior a 900 mg/l
  - b) Tampoco se admitirán vertidos cuya demanda química de oxígeno (D.Q.O.) sea superior a 900 mg/l.
2. (Caso de presentar valores superiores la factoría deberá realizar un pre-tratamiento antes del vertido al colector).
  - a) Materias en suspensión serán inferiores a 900 mg/l
    - De dimensiones inferiores a 25 mm.
    - De peso específico inferior a 1,5.
3. En particular no se admitirá el vertido de máquinas de pelar patatas si no se elimina previamente la fécula que origina atascamiento debido a la cantidad de espumas originadas.
4. No se admitirá el vertido de sangre.
  - a) Sólidos disueltos (T.D.S.) inferiores a 900 mg/l.
  - b) PH deberá estar comprendido entre 5,5 y 9.
  - c) Temperatura: La temperatura será inferior a 30° C.
  - d) Elementos tóxicos:
    - Cu + Ni + Zn inferiores a 10 mg/l.
    - Cn inferior a 10 mg/l
    - Cr+8 inferior a 10 mg/l
  - e) Aceites grasas: Contenido 500 mg/l.
  - f) Los garajes, talleres de reparación, etc., separarán los aceites y las grasas para su posible recuperación. No se permitirá el vertido de disolventes y en especial el tricloroetileno, el tetracloruro de carbono y el cloroformo.
  - g) Gasolina, benceno, naftaleno, petróleo, aceites volátiles o cualquier otro sólido, líquido o gas inflamable o explosivo en cantidad alguna.
  - h) Cualquier gas, líquido o sólido tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos en cantidad que pueda constituir un peligro para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red y ocasionar alguna molestia pública.
  - i) Disolventes orgánicos y pinturas cualquiera que sea su proporción.
  - j) Sulfuros, excediendo 5 ppm en S.
  - k) Cianuro, excediendo 2 ppm en CN.
  - l) Formaldehído, excediendo 20 ppm en HCHO.
  - m) Dióxido de azufre, excediendo en 5 ppm en SO<sub>2</sub>.
  - n) Vertidos compuesto por materias grasas o aceites minerales o vegetales, excediendo 250 ppm medido como grasa total.
  - o) Vertidos concentrados de procesos de galvanizado o ácidos concentrados de tratamiento de hierro.
  - p) Gases procedentes de escapes de motores de explosión.

- q) Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositarse en al red de alcantarillado o de reaccionar con las aguas de ésta, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados del presente artículo.
- r) Gases: No se permitirá el vertido de las aguas que puedan desprender gases nocivos, tales como el ácido carbónico, el óxido de carbono, el ácido cianhídrico, etc., que puedan atacar los materiales de los colectores o puedan poner en peligro la vida de las personas que se ocupan del mantenimiento de la red, o puedan incluso dar lugar a mezclas explosivas en los colectores.
- s) Olores molestos: No se permitirá el vertido de aguas residuales que desprendan olores molestos.
- t) Si los olores proceden de procesos de descomposición, la acción a tomar puede consistir en una colocación previa al vertido disponiendo de un tiempo de retención efectivo de 30 minutos.
- u) Infecciones: Las aguas que puedan propagar enfermedades infecciosas no pueden verterse sin una desinfección o incluso esterilización.
- v) En general todas aquellas sustancias comprendidas en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, con las concentraciones máximas que en dicho Anexo se señalan.

## **CAPITULO V RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

### **SECCION 1 CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo. 97 Criterio de Ejecución**

1. Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.
2. En el caso de existir un bulevar central de ancho superior a 3 metros, salvo justificación en proyecto, el eje en planta de la arqueta habrá de coincidir con el eje de la calle.
3. El trazado será regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.
4. La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía.
5. En todos los casos se dejará un tubo de canalización de reserva.
6. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### **Artículo. 98 Diseño de la Red de Alumbrado Público**

1. En las vías, ya sean calzadas o peatonales, se utilizará en la implantación las disposiciones siguientes: Unilaterales, tresbolillo, bilateral pareada o bilateral axial.
2. La elección de la disposición a emplear dependerá de diversos factores, como las preexistencias de la red actual, así como la relación entre altura de báculo o columna con el ancho de la calzada y del nivel de iluminación requerido por la vía.
3. Las unidades luminosas se instalarán, fundamentalmente, por medio de báculos o columnas situadas sobre el pavimento de las aceras. En los casos de edificación ya realizada, previa justificación de la imposibilidad o no conveniencia de utilizar el sistema citado, se podrán emplear como soportes brazos murales.
4. Se recomienda conservar la relación 1/1 entre la altura del punto de luz y el ancho de la calzada.
5. En caminos peatonales, plazas y espacios libres de uso público se exigirán soluciones más cuidadas de cara al uso peatonal para los soportes, permitiéndose en los espacios con iluminación ambiental soportes de hasta 2,5 m de altura mínima.
6. Se emplearán fundamentalmente columnas rectas. En general, para todos los espacios de recreo de uso y dominio público se estudiarán en cada caso en función de sus peculiaridades, pero como regla general se deberá disponer un mínimo de una unidad luminosa cada 200 m<sup>2</sup> de superficie.
7. El sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como de las zonas comunes o mancomunadas privadas, deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo, y sensores de intensidad luminosa, que controlen apagado y encendido.
8. En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo.
9. Todos los elementos, báculos, luminarias, conductores, deberán de ser de modelos y calidades homologados por el Ayuntamiento o en caso excepcional aprobados por éste.

**Artículo. 99 Dimensionado y Características de la Red de Alumbrado Público****1. Características.**

- a) El tendido de las líneas será obligatoriamente subterráneo en todos los casos de urbanización.
- b) Será obligatoriamente subterráneo también en los casos de iluminación integrada en los edificios por medio de báculos murales. La red vertical hasta alcanzar la cota del báculo mural se integrará con la edificación y se protegerá mediante tubo metálico. No se permitirá el acabado natural de la protección.
- c) El tendido subterráneo irá paralelo al bordillo y bajo las aceras. El eje de la zanja distará 50 cm de la línea de fondo de la acera, colindante con la línea de separación de alineación de calle y de fachada. El fondo de la zanja estará a 60 cm de la parte superior de la pavimentación. La conducción irá entubada y en el paso bajo calzada; esta entubación se realizará con triple tubo, protección de hormigón y a 80 cm de profundidad.
- d) Las entradas o salidas de la red subterránea a fachadas de edificaciones, irán protegidas con tubo blindado de acero galvanizado, hasta una altura mínima de 3 metros.
- e) El tubo irá protegido contra entrada de agua por conos de PVC o cajas de derivación.
- f) El encendido y apagado de dichas instalaciones será enteramente automático por célula fotoeléctrica y reloj interruptor, que darán los dos estados de encendido total y a mitad de flujo. Llevará también interruptores para su accionamiento manual. Se dejarán 2 salidas de reserva.
- g) Los fusibles serán calibrados para la potencia instalada, siendo el cuadro capaz de gobernar el triple de dicha potencia.
- h) Junto a cada báculo, así como en cualquier bifurcación o codo pronunciado de la canalización y en cualquier caso cada 30m como máximo, se instalará una arqueta, con marco y tapa de fundición, en la que llevará grabado el título "Alumbrado".
- i) Las arquetas tendrán unas dimensiones de 40x40cm, excepto cuando se requieran de mayores dimensiones.
- j) Todos los puntos luminosos llevarán, además de la reactancia adecuada, condensador apropiado para que el factor de potencia de la instalación no sea inferior a 0,9 y estos accesorios irán ocultos en una caja metálica hermética colocada en las fachadas de las edificaciones si se trata de brazos murales, y en los zócalos de los báculos, o luminarias, si son para puntos de luz instalados en aquéllos. Los puntos luminosos de vapor de sodio a.p. y halogenuros llevarán incorporado al equipo de encendido el correspondiente arrancado electrónico.
- k) Todos los equipos de las lámparas de descarga llevarán regulador de flujo luminoso de dos niveles.
- l) Se procurará incluir en los proyectos de urbanización cuantos avances tecnológicos permitan un ahorro energético de la red de alumbrado. Entre otros, se recomienda el empleo de alumbrado tipo LED.

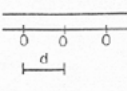
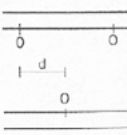
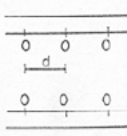
**2. Exigencias de calidad de iluminación**

- a) Para el desarrollo de los proyectos de iluminación pública, considerados parte integrante de los proyectos de urbanización, se deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:
  - 1. Niveles de iluminación:
    - En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público se exigirán como mínimo los siguientes niveles de iluminación:
    - Vías rodadas principales y plazas principales: 26 lux.
    - Vías rodadas secundarias, caminos peatonales principales y espacios públicos abiertos: 16 lux.
    - Pasos peatonales secundarios, accesos privados a grupos de viviendas (iluminación ambiental): de 5 a 10 lux.
    - Esta clasificación de vías, paseos peatonales y plazas o espacios libres es exclusiva a efectos de definir niveles de iluminación.
    - En todos los casos se considerará como coeficiente de conservación 0,650.

- 2. Uniformidad:
  - En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser propiedad y uso público se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,65 y extrema de 0,35, y para las vías peatonales una uniformidad media de 0,5 y extrema de 0,25.
- 3. Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficientes para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

### 3. Dimensionado

- a) Al efecto de expresar una materialización de lo anteriormente indicado se relacionan unos cuadros a tener en cuenta:
- Altura recomendada (metros) según el flujo luminoso del punto de luz (lúmenes).
    - 3.000 a 9.000 lúmenes: 6,5 a 7,5 metros
    - 9.000 a 19.000 lúmenes: 7,5 a 9 metros
    - Más de 19.000 lúmenes: 9 metros
  - Relación entre separación y altura de los puntos de luz (metros) según el nivel de luz (lux).
    - De 2 a 7 lux: 4 a 5 metros
    - De 7 a 15 lux: 3,5 a 4 metros
    - De 15 a 30 lux: 2 a 7 metros
  - Disposición de los puntos de luz según anchura de calzada y altura de los mismos.
    - Unilateral: 0,85 1 (relación altura/anchura mínimo recomendado)
    - Bilateral o tresbolillo: 0,5 0,66 (relación altura/anchura mínimo recomendado)
    - Bilateral pareada: 0,3 0,5 (relación altura/anchura mínimo recomendado)
4. Como resumen de lo indicado se incluyen en la tabla siguiente como valores orientativos las disposiciones de los puntos de luz según ancho de calzada, iluminación media y tipo de disposición a adoptar.
- (1. Altura del punto de luz)
  - (2. Potencia luminosa instalada por punto de luz)

Disposición de las unidades luminosas	Anchura calzada (m)	ILUMINACION MEDIA SOBRE LA CALZADA																	
		2 lx			4 lx			7 lx			15 lx			22 lx			30 lx		
		h <sup>1</sup> (m)	d (m)	Q <sup>2</sup> (lm)	h <sup>1</sup> (m)	d (m)	Q <sup>2</sup> (lm)	h <sup>1</sup> (m)	d (m)	Q <sup>2</sup> (lm)	h <sup>1</sup> (m)	d (m)	Q <sup>2</sup> (lm)	h <sup>1</sup> (m)	d (m)	Q <sup>2</sup> (lm)	h <sup>1</sup> (m)	d (m)	Q <sup>2</sup> (lm)
	6	6,5	32,5	2.000	5,5	25	3.000	7	26	6.500	7,5	26	13.000						
	7	7	35	2.500	7	28	3.900	7	28	6.900	7,5	28	13.600						
	8	8	40	3.200	8	32	3.100	8	32	9.000	8	28	16.300						
	9	9	45	4.000	9	35	6.500	9	36	11.300	9	31,5	21.300						
	10	9	45	4.100	9	35	6.500	9	36	11.500	9	31,5	21.500						
	8	6,5	32,5	2.200	7	25	4.100	7	26	7.100	7,5	26	14.200	7,5	22,5	18.000			
	9	6,5	32,5	2.300	7	28	4.200	7	25	7.300	7,5	26	14.600	7,5	22,5	18.300			
	10	7	35	2.700	7	28	4.300	7	28	7.500	7,5	26	15.000	7,5	22,5	19.000			
	11	7,5	37,5	3.100	7,5	30	4.900	7,5	30	8.000	7,5	26	15.900	9	27	27.200			
	12	8	40	3.600	8	32	5.700	8	32	10.000	8	28	18.700	9	27	28.500			
	13	8,5	42,5	4.100	8,5	34	5.500	8,5	34	11.400	9	31,5	22.700	9	27	29.700			
	14	9	45	4.700	9	35	7.500	9	36	13.100	9	31,5	24.500	9	27	30.800			
	15	9	45	4.800	9	36	7.700	9	36	13.500	9	31,5	25.300	9	27	21.800			
	16	9	45	5.000	9	36	8.000	9	36	13.900	9	31,5	26.100	9	27	32.800			
	14				7	28	2.500	7	28	4.600	7	24,5	8.600	7,5	22,5	11.500	7,5	22,5	15.800
	15				7,5	30	3.000	7,5	30	5.300	7,5	26	9.800	7,5	22,5	12.400	7,5	22,5	16.500
	16				8	32	3.400	8	32	6.000	8	28	11.200	8	24	14.100	9	27	22.300
	17				8,5	34	3.800	8,5	34	6.700	8,5	30	12.700	8,5	25,5	15.900	9	27	23.700
	18				9	35	4.300	9	36	7.600	9	31,5	14.200	9	27	17.800	9	27	25.400
	20				9	36	4.800	9	36	8.400	9	31,5	15.700	9	27	19.800	9	27	27.000
					9	35	5.100	9	36	9.000	9	31,5	16.800	9	27	21.100	9	27	28.700

**Artículo. 100 Tomas de tierra.**

1. Se instala en el fondo de toda la zanja de canalización y cubierta ligeramente por tierra vegetal un conductor de 35 mm<sup>2</sup> de sección de Cu desnudo, que conectará todas las puestas a tierra de las luminarias sobre columnas.
2. La resistencia de tierra, será tal que la tensión de contacto que pueda generarse ante una derivación a tierra en cualquier elemento accesible sea inferior a 45 V.
3. Todas las columnas, luminarias y demás elementos accesibles estarán conectados a tierra.
4. En el caso de conexión a tierra de un brazo mural, el conductor irá protegido hasta 2 metros de altura mínima por tubo de acero galvanizado con forro interior plástico con sus correspondientes curvas y abrazaderas.

**Artículo. 101 Báculos y columnas de chapa de acero.**

1. Serán construidas con chapa de acero al carbono y serán de una sola pieza.
2. El fuste termina en su parte inferior en una placa de asiento y amarre de 8, 10 ó 20 mm. La placa estará conformada por embutición y su unión a fuste se realiza mediante soldadura interior y exterior, irán provistas de cuatro agujeros troquelados adecuados a los pernos de sujeción que se instalen.
3. La resistencia mecánica será tal, que tras colocar la luminaria o luminarias proyectadas soporten los esfuerzos indicados en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con un coeficiente de seguridad de 3,5, éste término se demostrará mediante el correspondiente Certificado Oficial.
4. Los accesorios de fijación y accionamiento de la puerta serán de acero inoxidable.
5. En el interior del fuste y accesible desde el registro se instalará la toma de tierra reglamentaria debiendo estar dotada la columna de la correspondiente pretina para su conexión.
6. Para su protección contra la oxidación los báculos y columnas serán galvanizados mediante inmersión en baño de zinc. Los báculos y columnas una vez libres de suciedad y grasa, cascarilla, etc, para lo que se emplearán los necesarios baños de desengrasado, decapado en ácido, tratamiento con mordiente, lavados y precalentamiento (vía seca) se sumergirán en baño de zinc de una sola vez el tiempo necesario. Una vez galvanizados estos elementos no se someterán a ninguna operación de conformación o repaso mecánico que deteriore el recubrimiento. El espesor del galvanizado será como mínimo de 520 gr/m<sup>2</sup> y la homogeneidad, adherencia y aspecto exterior del recubrimiento cumplirán con las normas vigentes.
7. Cumplirán tanto en su forma como dimensiones y forma de ejecución la legislación vigente que les afecte.
8. Las dimensiones dependerán de cada tipo y podrán ser de forma troncocónica o tubular cilíndrica preferiblemente rectas.
9. Se podrán proponer otras alternativas que deberán ser aprobadas previamente por el Ayuntamiento.

## **CAPITULO VI SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

### **SECCION 1 CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo. 102 Criterio de Ejecución**

1. Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.
2. En el caso de existir un bulevar central de ancho superior a 3 metros, salvo justificación en proyecto, el eje en planta de la arqueta habrá de coincidir con el eje de la calle.
3. El trazado será regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.
4. Deberá justificarse, para la autorización de una acción de desarrollo, la procedencia de la energía eléctrica compañía, acometidas, tensión y capacidad disponible. En todo caso, deberá existir la capacidad necesaria para alimentar los polígonos que se propone desarrollar. La carga total necesaria será la resultante de aplicar los grados de electrificación de las unidades elementales y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.
5. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### **Artículo. 103 Redes Eléctricas**

1. Todos los nuevos tendidos eléctricos serán subterráneos, y se registrarán en sus aspectos técnicos por las indicaciones que para ello determine la compañía suministradora.
2. Idéntico tratamiento recibirán los tendidos de la red que sea preciso crear o ampliar.

#### **Artículo. 104 Centros de Transformación**

1. Todas las estaciones nuevas de transformación que se establezcan como consecuencia de las necesidades generadas por las previsiones del planeamiento y su desarrollo serán subterráneas o de tipo interior, situados en el interior de edificios o locales. Idéntico tratamiento recibirán los tendidos de la red dependiente de la C.T.N.E., que sea preciso crear o ampliar.
2. Los centros de transformación comarcales o urbanos, así como los tendidos correspondientes deberán ubicarse fuera de los polígonos residenciales y de acuerdo con las normas de uso.
3. En determinadas condiciones el Ayuntamiento podrá imponer que los centros de transformación se sitúen de forma tal que no aparezcan a la vista del espacio público.
4. No ocupará la vía Pública con ninguna instalación auxiliar, a excepción de los accesos.
5. Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados convenientemente. Además, se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc, a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

#### **Artículo. 105 Criterios de Cálculo**

1. Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:



- a) Electrificación mínima. Previsión de demanda máxima total 3.000Kw ( $80\text{m}^2$ ).
  - b) Electrificación media. Previsión de demanda máxima total 5.000Kw ( $150\text{m}^2$ ).
  - c) Electrificación elevada. Previsión de demanda máxima total 8.000Kw ( $>150\text{m}^2$ ).
  - d) Electrificación especial. Previsión de demanda máxima total: a especificar en cada caso. Se incluye en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.
  - e) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de ésta, más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.
  - f) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad correspondiente.
  - g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de  $100\text{w}/\text{m}^2$  por un mínimo por abonado de 3.000w.
2. En edificios comerciales se calculará la carga mínima de  $100\text{w}/\text{m}^2$  por un mínimo por abonado de 3.000w.

## **CAPITULO VII RED TELEFÓNICA Y DE TELECOMUNICACIONES**

### **SECCION 1 CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo. 106 Criterio de Ejecución**

1. Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.
2. En el caso de existir un bulevar central de ancho superior a 3 metros, salvo justificación en proyecto, el eje en planta de la arqueta habrá de coincidir con el eje de la calle.
3. El trazado será regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.
4. El número de tubos será el necesario para cubrir tanto las necesidades actuales como las futuras ampliaciones de la red para suministro a futuros desarrollos.
5. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### **Artículo. 107 Red Telefónica y de Telecomunicaciones**

1. Todos los nuevos tendidos serán subterráneos, y se regirán en sus aspectos técnicos por las indicaciones que para ello determine la compañía suministradora.
2. Idéntico tratamiento recibirán los tendidos de la red que sea preciso crear o ampliar.

## **CAPITULO VIII RED DE GAS NATURAL**

### **SECCION 1 CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo. 108 Criterio de Ejecución**

1. Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo y ajustada al plano del encintado bajo la calzada, e inmediata al bordillo.
2. La red de gas deberá disponerse independiente del resto de servicios.
3. El trazado será regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.
4. Las arquetas para llaves de corte general y de acometidas se situarán en aceras o zonas no rodadas.
5. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### **Artículo. 109 Red de Gas Natural**

1. Todos los nuevos tendidos se regirán en sus aspectos técnicos por las indicaciones que para ello determine la compañía suministradora.
2. Idéntico tratamiento recibirán los tendidos de la red que sea preciso crear o ampliar.

## **CAPITULO IX RED DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS**

### **SECCION 1 DESCRIPCIÓN DE SISTEMAS**

#### **Artículo. 110 Descripción General**

1. Son tres los sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos definidos en esta ordenanza:
  - a) Contenedores exteriores distribuidos en la vía pública
  - b) Contenedores soterrados
  - c) Recogida Neumática de Residuos Sólidos: Red enterrada de conductos para transporte de residuos mediante el sistema de aspiración.
2. En cualquiera de los sistemas se estará a lo dispuesto en la presente ordenanza, en cualquiera otra que se aprobara para la regulación específica y pormenorizada de cualquiera de los sistemas y, además, se cumplirán las recomendaciones de la Empresa o Servicio público al cargo del funcionamiento y mantenimiento.

### **SECCION 2 INSTALACIÓN DE CONTENEDORES SOTERRADOS**

#### **Artículo. 111 Objeto**

1. Para evitar la presencia de restos sólidos de residuos y las molestias que pudieran generar la presencia de los contenedores en la actividad propia de la vía pública, se optará por el soterramiento de los contenedores bajo plataformas practicables que permitan el vertido controlado mediante buzones de características apropiadas.

#### **Artículo. 112 Ámbito**

1. Se implantarán en aquellos lugares, áreas o sectores que el Ayuntamiento determine, para conseguir objetivo de mejor movilidad e imagen en la vía o espacios públicos de que se trate.
2. La Instalación de Contenedores Soterrados estará condicionada a la previa aceptación de la Oficina Técnica Municipal y del Ayuntamiento.
3. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

#### **Artículo. 113 Tipo de residuos**

1. Son susceptibles de adaptarse a este sistema los residuos sólidos urbanos, los de cartón y papel, los de envases y los de vidrios.

#### **Artículo. 114 Sistema**

1. El sistema que accione la apertura y elevación de las plataformas determinará el número y capacidad de contenedores posibles dentro del habitáculo subterráneo, así como su ordenación en el interior de cara a seleccionar buzones específicos. Este sistema será establecido –en función de criterios de mantenimiento y explotación-, por

la Empresa pública de Limpieza, o cualquiera otra que tuviera atribuida la competencia para la recogida y transporte a vertedero de los residuos.

**Artículo. 115 Distribución de puntos de recogida**

1. Serán criterios para la distribución de puntos de recogida y ubicación de dichos en la urbanización los siguientes:
  - a) La capacidad o volumen de cada contenedor.
  - b) El número de contenedores que tengan cabida en el interior de la cámara, en función del número de habitantes a los que sirven.
  - c) La distancia entre el punto de vertido y las viviendas a las que asiste, que debe ser la mínima posible para facilitar la prestación del servicio. Preferiblemente se dispondrán accesibles peatonalmente, mediante acera.
  - d) El número de puntos en la red viaria, que permita la fácil, rápida y cómoda recolección por parte del Servicio competente con los medios disponibles, en viales con sección suficiente para la maniobra de los vehículos propios.
  - e) Se prohíbe la instalación en viales.
2. Será obligatoria la ejecución de los fosos de ubicación de contenedores de residuos sólidos urbanos en aquellas urbanizaciones a partir de que el número de viviendas sea igual o superior a 50. Se instalará un foso por cada 100 viviendas o fracción. El Ayuntamiento, previa justificación, podrá determinar un número inferior de contenedores.

**Artículo. 116 Características de la cámara subterránea**

1. La construcción del habitáculo subterráneo para albergar el sistema hidráulico elevador y los propios contenedores estará construido con las siguientes condiciones:
  - a) Su suelo será de hormigón armado y capa de drenaje, con espesor y calidad suficientes para responder adecuadamente a las solicitudes que plantee la ubicación en cada caso. Los muros perimetrales serán de hormigón armado de 30 cm de espesor mínimo
  - b) Existirá una cámara de las dimensiones que garantice la cabida del número de contenedores que se precise desde el Servicio público competente con la capacidad precisa y además permita la instalación y funcionamiento del mecanismo hidráulico de elevación. La altura de los fosos será la necesaria para albergar el equipo de elevación.
  - c) Se ubicará en lugar adecuado el cuadro y mando del motor hidráulico - Los marcos de las plataformas estarán a nivel con pavimentos, evitando formación de barreras arquitectónicas.
2. Los elementos mecánicos de funcionamiento del sistema de contenedores enterrados serán los indicados específicamente por el Ayuntamiento.

**SECCION 3 RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS SOLIDOS****Artículo. 117 Instalación de Red de Recogida Neumática de Residuos Sólidos**

1. Se trata de una red enterrada cuya misión es transportar los residuos sólidos urbanos desde el lugar de origen hasta una central de recogida. El transporte se produce por aspiración.

**Artículo. 118 Ámbito de aplicación.**

1. Dado que la red es un sistema complejo que necesita para su funcionamiento infraestructura de carácter general, el ámbito de aplicación de esta ordenanza será en todos aquellos sectores de suelo en los que esté prevista la dotación necesaria, así como en los que determine el Ayuntamiento a través de los planes o previsiones que establezca en la manera oportuna.
2. Está ligada su construcción a los sectores de nuevos desarrollos en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, si bien el Ayuntamiento podrá prever las oportunas inversiones para su instalación en suelos urbanos consolidados.

3. La Instalación de Red de Recogida Neumática de Residuos Sólidos estará condicionada a la previa aceptación de la Oficina Técnica Municipal y del Ayuntamiento.
4. En los Proyectos de Urbanización, Viales, Edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización (con independencia de los originales), y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido y las condiciones análogas de funcionamiento respecto de su estado original.

**Artículo. 119 Sistemas de instalación.**

1. El Ayuntamiento determinará el sistema o diseño por el que se opta para la instalación, dependiendo de las opciones tecnológicas que el mercado ofrezca y del modelo de gestión y mantenimiento que se determine.
2. Se establece, no obstante, a través de esta ordenanza un modelo de funcionamiento tipo basado en el "sistema estático" y punto de vertido en espacio privado. Este sistema determina la existencia de una central de recogida única a la que acomete la red de conductos de forma ramificada. El punto de vertido, estará necesariamente instalada en el interior de las parcelas o edificaciones, para evitar la concentración de mobiliario en vía pública y facilitar la recogida con libertad de horario en el vertido.
3. Los elementos propios de la instalación, dependen en gran medida de las distintas patentes que operan en el mercado, por lo que, el Ayuntamiento, a través de la tramitación legal que corresponda determinará cuál es la tecnología de aplicación en el área, o bien, por cada central o instalación independiente que se proyecte.
4. Así, pues, queda remitida todo el contenido de esta sección al cumplimiento de las determinaciones que establezca la empresa adjudicataria de la explotación, o la ordenanza de desarrollo pormenorizada del servicio.
5. En caso de plantearse la implantación de la Recogida Neumática de Residuos, se diseñará al menos para tres fracciones: papel, envases y orgánica.

**Artículo. 120 Condiciones generales de la instalación.**

1. Se determinarán los siguientes parámetros, que habrán de documentarse en los correspondientes documentos técnicos de "Proyectos de urbanización" y serán convenientemente ejecutados, con las medidas de calidad que se exijan y requieran. Así pues, se determinarán:
  - a) Criterios de diseño del trazado y la red. Dimensionado en función del número de usuarios en servicio
  - b) Tipos de buzón de recogida en cada punto de vertido
  - c) Condiciones de instalación de los buzones
  - d) Condiciones del habitáculo en dichos buzones si los hubiera o de su instalación intemperie. Relación con la ordenanza de edificación.
  - e) Condiciones de la instalación enterrada. Diámetro de tubos, espesores de pared y material. Uniones entre tubos, forma, diseño y garantías.
  - f) Condiciones de la zanja, relleno y terminación de los conductos enterrados.
  - g) Elementos de registro y control en conductos. Forma y distancia entre ellos
  - h) Compatibilidad con otras instalaciones y soluciones para cruces y reforzamientos.

**Artículo. 121 Mantenimiento y gestión**

1. Si de la elección tecnológica resultara la intervención de una empresa o compañía privada en la construcción, suministro, explotación, mantenimiento, supervisión o gestión de la instalación, se actuará de forma coordinada con la misma, y respetando la condiciones técnicas de la adjudicataria o las que establezca el Ayuntamiento en lo referente a la relación que deba existir entre el Ayuntamiento, Urbanizador y Empresa o Compañía autorizada.

**Artículo. 122 Documentación.**

1. En todo proyecto de urbanización que afecte a alguno de los sectores incluidos en el

ámbito de la esta ordenanza deberá contemplarse la definición completa de la instalación que permita su ejecución y control dentro de los parámetros tecnológicos que se establezcan. La documentación a incluir en el proyecto de urbanización deberá contemplar:

- a) Planos en planta con la descripción de la red, detallando profundidades, diámetros, cruces con otras instalaciones, pozos y lugares de acometida.
- b) Puntos de encuentro con los tramos o colectores principales o generales
- c) Descripción de los sistemas previstos en el vertido. En edificación o en parcela, detallando la entrada a los mismos.
- d) Memoria con la descripción y justificación del diseño de la red y de las soluciones técnicas implementadas. Especial mención a los puntos singulares y su resolución.
- e) Presupuesto de la instalación con indicación de los conceptos diferenciados, al menos, red de transporte y puntos de vertido.
- f) Inclusión en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del proyecto, de todas aquellas operaciones o partidas que, por su especialidad, no estuvieran incluidas en otras unidades de obra ya descritas.
- g) Inclusión en el Plan de Control de Calidad, estableciendo los ensayos y comprobaciones precisas para garantizar su funcionamiento y calidad.
- h) .Toda aquella documentación gráfica o escrita que permita la correcta ejecución de la red y su control y garantía de funcionamiento.

#### **Artículo. 123    Recepción de las instalaciones de Recogida Neumática**

1. Terminadas las obras e instalaciones, como requisito previo a la recepción de las mismas, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a la comprobación sobre el terreno de que las obras e instalaciones son acorde con el Proyecto presentado en el Ayuntamiento. Si se determinase la participación de Empresa o Compañía en algunas de las operaciones propias de la instalación, se requerirá informe favorable sobre aquellos aspectos que le sean competentes, si bien, la competencia para la recepción es plenamente del Ayuntamiento.

## **TITULO IV. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES**



## **CAPITULO I CONSIDERACIONES GENERALES**

### **SECCION 1 OBJETO, ÁMBITO, ALCANCE Y LIMITACIONES**

#### **Artículo. 124 Objeto**

1. Es objeto de la presente Ordenanza establecer el régimen técnico y jurídico que ordene el desarrollo de las parcelas de uso industrial así como su edificación.
2. Las presentes ordenanzas no modifican los parámetros urbanísticos establecidos desde el planeamiento, limitándose a ordenar y marcar los criterios de desarrollo.

#### **Artículo. 125 Objetivo**

1. El objetivo de la presente ordenanza es el establecimiento de unos estándares mínimos de calidad, armonía de urbanización y adecuación constructiva para los desarrollos industriales existentes y previstos.

#### **Artículo. 126 Ámbito**

1. Se entiende por parcela industrial a efectos de la presente ordenanza, aquella calificada como tal por el presente Documento de Planeamiento, con independencia de la clasificación de suelo en la que se ubique.
2. En relación con las edificaciones existentes o parcelas ya desarrolladas, las presentes ordenanzas serán efectivas en situaciones de ampliación o reforma exterior del edificio, quedando obligada la propiedad a completar junto con la licencia de edificación las obras de urbanización necesarias para la integración de la parcela en su entorno.

#### **Artículo. 127 Alcance y limitaciones**

1. El desarrollo de las parcelas industriales quedará sujeto a las directrices derivadas de la figura de planeamiento correspondiente, siendo las presentes Ordenanzas de carácter complementario.

## CAPITULO II CONSIDERACIONES DE DISEÑO

### SECCION 1 URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS

#### Artículo. 128 Condiciones de la urbanización interior de las parcelas

1. Con carácter general, el Proyecto de Edificación deberá comprender el desarrollo íntegro de la urbanización de la parcela sobre la que se sitúa, definiendo:
  - a) Plano en planta de la parcela con la situación de la edificación y demás construcciones auxiliares si las hubiera.
  - b) Zonas de acceso y maniobra y situación de los aparcamientos.
  - c) Zonas de jardinería y tratamiento de las mismas, si las hubiera.
  - d) Geometría, materiales, y colores de la pavimentación, cerramiento de parcela y rotulación - señalización.
  - e) Reposición de servicios e infraestructuras existentes.
  - f) Plano de planta y sección transversal del tramo comprendido desde las redes de servicios urbanos hasta el cerramiento exterior con las tuberías, acometidas y elementos de redes y sus correspondientes detalles.
2. Con la documentación Fin de Obra se entregará además de la documentación reglamentaria:
  - a) Situación as-built de las acometidas de servicios y trazado tanto en el exterior como en el interior del edificio con indicación de arquetas, cotas de fondo y tapa...
  - b) Fotografías de la urbanización terminada.
  - c) Plano de planta y Sección transversal del tramo comprendido desde la red general hasta el cerramiento exterior con las tuberías, acometidas y elementos de redes y sus correspondientes detalles.

#### Artículo. 129 Materiales y acabados de la urbanización interior de las parcelas

1. La composición y sección del pavimento tendrá que ser suficientemente resistente de manera que garantice un asentamiento uniforme del mismo.
2. Los acabados de los suelos a pavimentar de las parcelas privadas, deberán realizarse como criterio mínimo de calidad en solera de hormigón o aglomerado asfáltico en caliente.

#### Artículo. 130 Circulación de vehículos en el interior de las parcelas

1. El desarrollo de la parcela y su edificación deberán garantizar la maniobrabilidad de los vehículos que a ellas van a acceder dentro de sus límites de propiedad sin afectar a vialidades exteriores. No se permitirá la ocupación y utilización de la vía pública como zona de maniobra de vehículos para el acceso a las distintas instalaciones, por lo que el proyecto de edificación correspondiente deberá justificar la adecuada maniobrabilidad y tránsito de los vehículos previstos.

#### Artículo. 131 Plazas de aparcamiento

1. El número mínimo de plazas de aparcamiento, se establecerán de acuerdo con el Documento de Planeamiento de Plan General.
2. Las plazas de aparcamiento, ya estén al aire libre en la propia parcela o en el interior de la edificación, deberán estar debidamente señalizadas y numeradas mediante marcas viales en el suelo en color blanco RAL 9016.
3. La modificación, ampliación, etc. de una edificación supondrá la revisión y justificación del número de plazas de aparcamiento situadas en la parcela.

4. La realización de marquesinas de aparcamiento se realizarán de acuerdo a las especificaciones del Plan General y el instrumento de gestión correspondiente, siempre dentro de las alineaciones establecidas para la edificación. Las marquesinas, en el caso de ser vistas, serán de carácter ligero, en estructura de acero sin cierres laterales. Tendrán preferentemente una pendiente de cubierta con una pendiente aproximada del 5 por ciento y no superarán los 5 metros de profundidad, variando su altura libre entre 220 y 280 cm en sus puntos más bajo y más alto.
5. El uso de aparcamiento (garaje) en el interior de la edificación deberá ser debidamente reflejado en el proyecto técnico para la emisión de la preceptiva licencia y será objeto de proyecto de actividad independiente.
6. No se permite el uso de la cubierta de la edificación como aparcamiento ni se podrá desarrollar sobre ella actividad alguna (con la salvedad del acceso en casos concretos). Cualquier uso de aparcamiento dentro de la edificación deberá quedar contenido dentro del volumen edificable permitido y oculto visualmente por sus fachadas.

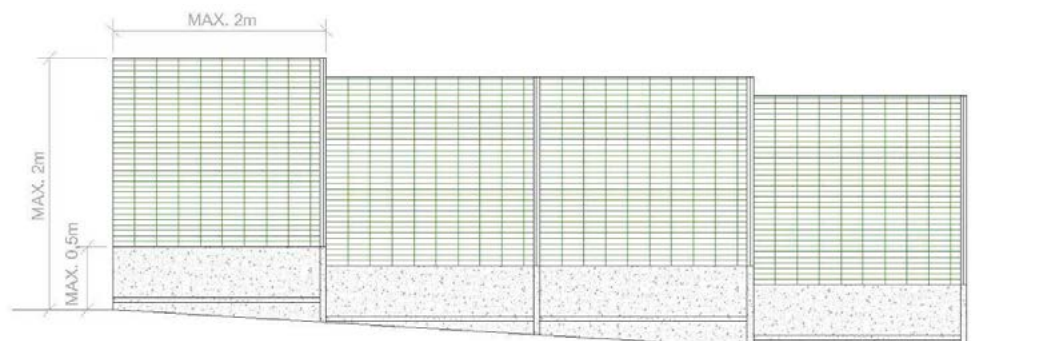
**Artículo. 132 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las parcelas**

1. Es obligación de la propiedad el mantenimiento de la parcela y sus elementos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, con especial incidencia en aquellas áreas que den a vía pública.
2. Queda prohibida la utilización de las áreas no edificadas de la parcela como zonas de acopio y/o almacenamiento de materiales, quedando su uso restringido a la circulación de vehículos y personas o usos de jardinería.
3. Aquellas parcelas privatizables que dispongan de zonas verdes, deberán velar por su adecuado mantenimiento.
4. Queda terminantemente prohibido el vertido de aguas de escorrentía de lluvia procedentes de la parcela o de la propia edificación a la vía pública. La parcela deberá contar con los medios adecuados de recogida de aguas superficiales, disponiéndose un drenaje lineal bajo la línea de acceso y en su perímetro en el caso de que la rasante de la parcela sea superior a la de la vialidad.

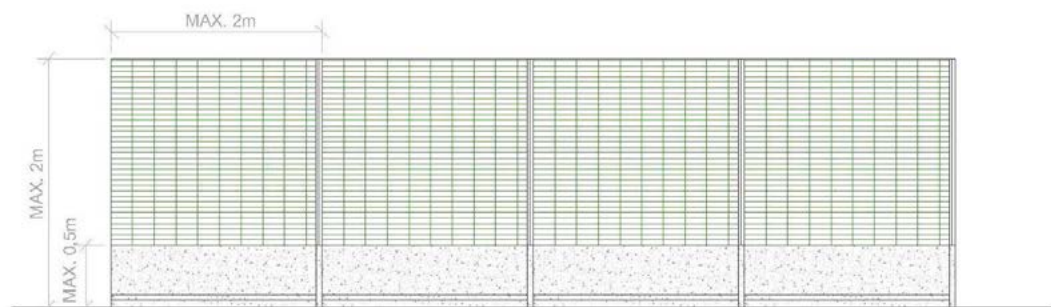
**Artículo. 133 Condiciones mínimas de calidad y estética de los cierres exteriores de las parcelas industriales**

1. Con independencia del uso o destino de la parcela, sus cerramientos perimetrales deberán presentar un mínimo de calidad y armonía de acuerdo a las siguientes directrices:
2. Los cierres de parcelas, en aquellas parcelas que vayan a ir cerradas, se realizarán con carácter general y mínimo mediante un zócalo de hormigón de 50 cm de altura en acabado liso, con un cierre superior hasta una altura de dos metros en malla en color verde (rígida o flexible) con soportes metálicos empotrados en el muro cada dos metros, pintados en color RAL 6028 o similar. No se admitirán en ningún caso acabados en bloque de hormigón visto, raseado o pintado.
3. Cuando el cerramiento sea con vialidad exterior, se retranqueará 50 cm al interior de la parcela y se plantará una línea de vegetación continua compuesta por coníferas de hoja perenne y porte arbustivo o bambú de manera que se genere una pantalla vegetal hacia la vialidad exterior. Si se trata de un cerramiento entre parcelas deberá ir acompañado de vegetación por ambos lados.
4. No se admitirán, sea cual sea la tipología del cerramiento, soluciones con muros inclinados acompañando la rasante del terreno. La solución será siempre con remate horizontal, encofrados de chapa lisa en el zócalo de hormigón y remate de aristas mediante berenjeno con chaflán 2x2 cm. Se dispondrá a 40 cm por debajo de la cara superior del muro otro berenjeno en disposición horizontal y otro en disposición vertical cada dos metros coincidiendo con la ubicación de los postes del cerramiento.
5. Si por necesidades de la actividad, razones comerciales, necesidad de privacidad o cualesquiera otras razones, en una parcela determinada o como criterio general para todo un sector, se considera la instalación de cerramientos distintos de los establecidos con carácter mínimo en las presentes ordenanzas, estos deberán mantener el zócalo inferior (admitiéndose acabados diferentes al hormigón visto) y someter su diseño a criterio municipal. En el caso de aprobarse el uso del cerramiento propuesto, éste deberá aplicarse al menos a la totalidad del perímetro de la parcela que colinde con vialidad pública o de uso público, pudiendo en el resto mantenerse el cerramiento tipo con carácter de mínimos establecido por las presentes ordenanzas.

6. Si por razones comerciales o cualesquiera otras, se considera conveniente la no utilización de vegetación en el cierre (alternativa posible sólo en las alineaciones de parcela con vialidad), deberá justificarse adecuadamente ante el Ayuntamiento presentando un cierre alternativo con unas condiciones estéticas y de calidad adecuadas. En cualquier caso se conservará siempre que se pueda, el retranqueo de 50 cm para mantener la alineación del cerramiento de las parcelas colindantes y permitir la plantación de al menos una banda de césped.
7. Si por cuestiones topográficas u operativas, no es posible el retranqueo del cierre de las parcelas (cabezas de taludes, necesidades de espacio para accesos, aparcamientos y vialidad...), deberá disponerse un cierre de parcela adecuado de manera que proteja física y visualmente la actividad y la dote de unas condiciones estéticas apropiadas.
8. En los desarrollos orientados a la venta de espacios industriales en módulos, los cerramientos de las distintas parcelas deberán guardar obligatoriamente una unidad estética que será establecida preferentemente desde el proyecto técnico. Cuando por necesidades puntuales se deban realizar cerramientos en unidades específicas, se deberá presentar proyecto común de cerramiento que afecte a la totalidad de la promoción, manzana industrial o conjunto edificatorio, de manera que queden definidos los criterios de cierre para todos los módulos.



ALZADO DE CIERRE DE PARCELA (EN PENDIENTE)



ALZADO DE CIERRE DE PARCELA (HORIZONTAL)

LÍMITE PARCELA PRIVADA LÍMITE PARCELA PRIV



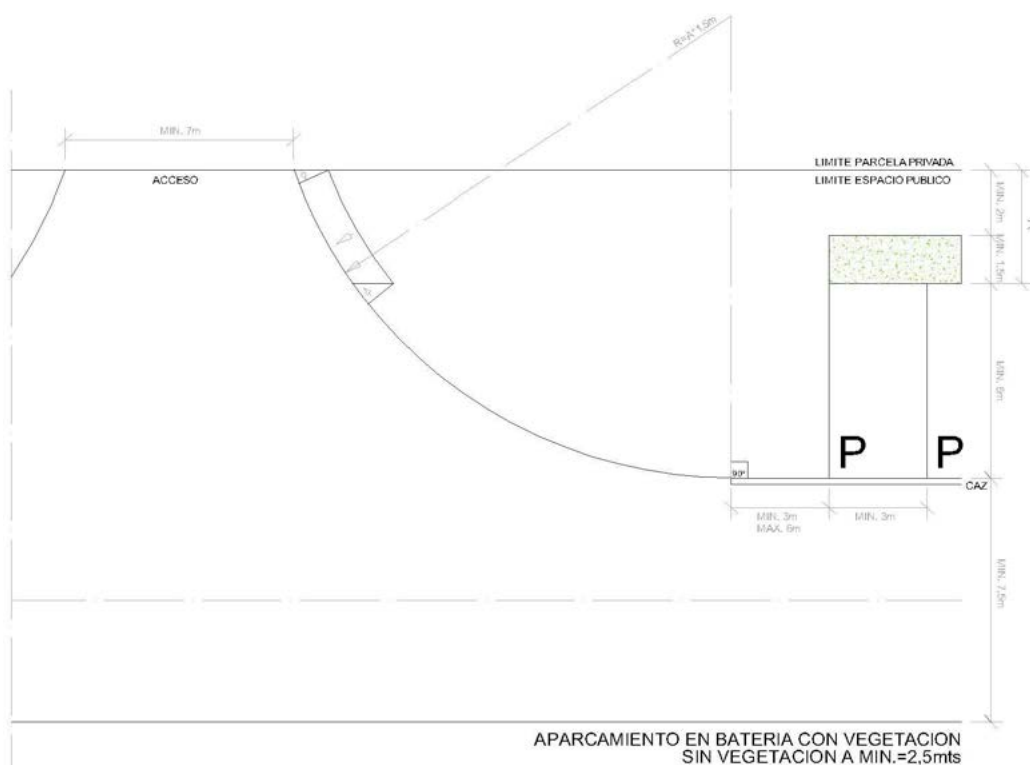
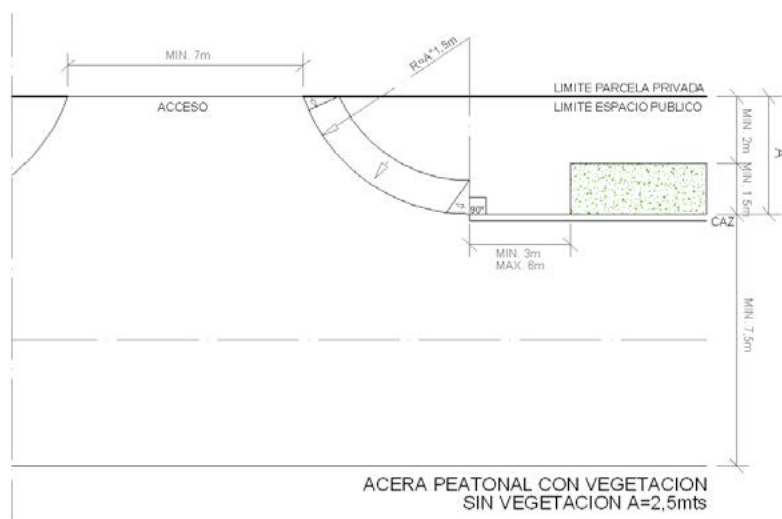
SECCIÓN DE CIERRE ENTRE PARCELAS

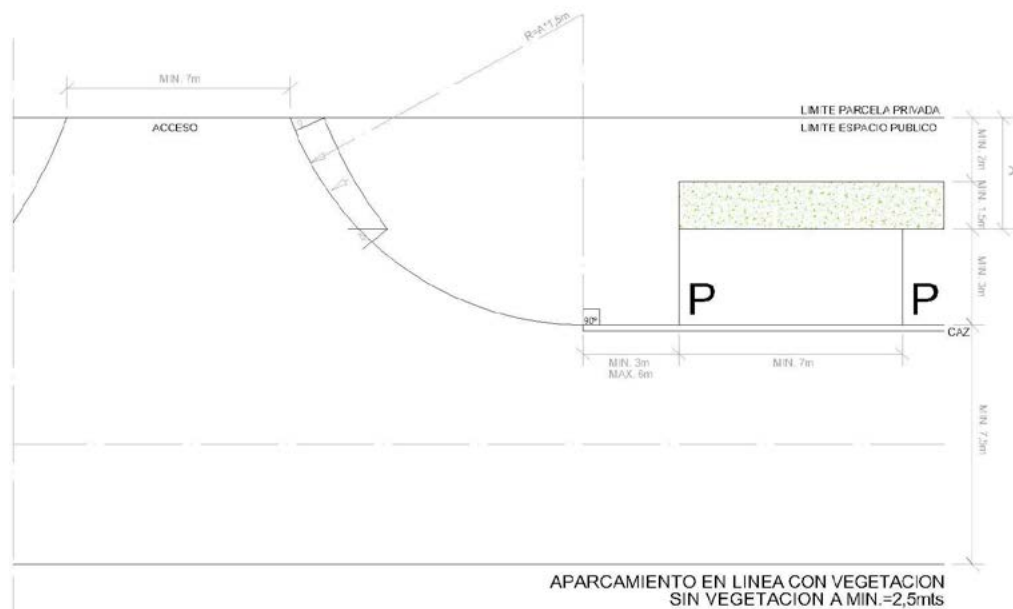
LÍMITE PARCELA PRIVADA LÍMITE ESPACIO PUB

SECCIÓN DE CIERRE DE PARCELA HACIA VIAL  
O ESPACIO DE DOMINIO PÚBLICO

**SECCION 2 URBANIZACIÓN EXTERIOR DE LAS PARCELAS****Artículo. 134 Accesos rodados y peatonales a las parcelas**

1. Los accesos rodados a las parcelas privatizables cumplirán los siguientes requisitos:
2. Se dispondrá de un único acceso rodado (salvo justificación por razones operativas) de acuerdo a las determinaciones de la documentación gráfica adjunta.
3. El entronque de acceso, que formará un ángulo aproximado de 90° con la vialidad, tendrá una anchura mínima de 7 metros y los radios de giro y trazado de la vialidad serán de 15 metros en el perímetro exterior de la acera.
4. Derivado del radio de acceso, éste no se podrá disponer (su eje) a menos de 18,5 metros de la parcela colindante permitiéndose con justificación expresa y consentimiento del colindante la incorporación del radio de giro con el colindante a la plataforma de acceso.
5. En la medida de lo posible, los accesos y en concreto sus trazados en planta, deberán asimilarse a alguna de las tipologías propuestas en las presentes ordenanzas, siempre y cuando las dimensiones de la parcela y configuración de la vialidad lo permitan.
6. La puerta del acceso rodado se situará alineada con el cerramiento salvo propuesta alternativa debidamente justificada. Se deberá instalar al menos una entrada peatonal independiente del acceso rodado con diseño similar al de éste.
7. Las puertas deberán ir pintadas con carácter orientativo en color RAL 9001 (blanco) o RAL 7024 (grafito) o similares, cuando acompañen al cerramiento establecido con carácter de mínimos en las presentes ordenanzas. En el caso de cerramientos distintos de los aquí establecidos, la puerta de acceso deberá mantener la estética y tonalidad del cerramiento propuesto y aprobado en el proyecto, siendo de obligado cumplimiento las directrices referentes a geometría y dimensiones marcadas en las presentes ordenanzas.
8. Por criterios de seguridad, las puertas de acceso a las parcelas serán correderas, motorizadas o manuales y estarán debidamente balizadas, señalizadas y protegida su línea de carrera.
9. Cuando por cuestiones topográficas, sea viable un acceso al edificio desde una cota superior a su rasante a través de una pasarela, ya sea peatonal o rodada, el citado acceso podrá ser objeto de licencia mediante proyecto técnico específico teniendo la consideración de segundo acceso a la parcela, situándose el acceso principal a la cota de la rasante.





#### Artículo. 135 Plazas de aparcamiento

1. El número mínimo de plazas de aparcamiento, se establecerán de acuerdo con el Documento de Planeamiento de Plan General.
2. Las plazas de aparcamiento deberán estar debidamente señalizadas y numeradas mediante marcas viales en el suelo en color blanco RAL 9016.
3. La realización de marquesinas de aparcamiento se realizarán de acuerdo a las especificaciones del Plan General y el instrumento de gestión correspondiente. Las marquesinas, en el caso de ser vistas, serán de carácter ligero, en estructura de acero. Tendrán preferentemente una pendiente de cubierta con una pendiente aproximada del 5 por ciento y no superarán los 5 metros de profundidad, variando su altura libre entre 220 y 280 cm en sus puntos más bajo y más alto.

#### Artículo. 136 Materiales y acabados de la urbanización

1. La composición y sección del pavimento tendrá que ser suficientemente resistente de manera que garantice un asentamiento uniforme del mismo.
2. Los acabados de los suelos a pavimentar deberán realizarse como criterio mínimo de calidad en solera de hormigón o aglomerado asfáltico en caliente.

#### Artículo. 137 Carteles identificativos en los accesos a los sectores industriales y a las parcelas

1. Los carteles identificativos dispuestos en los accesos a las parcelas o a los distintos sectores industriales serán de carácter obligatorio y deberán contemplar al menos la información indicada en las presentes ordenanzas.
2. En desarrollos industriales conjuntos la propiedad situará, mantendrá y actualizará en el acceso al Sector un cartel con la siguiente información:
  - a) El nombre del sector.
  - b) La denominación de las distintas actividades con su numeración oficial.
  - c) Un plano identificativo en planta de las distintas actividades, sentidos de circulación y sectorización del área.



3. Las dimensiones del cartel dependerán del tamaño del sector, debiéndose prever espacio suficiente para la totalidad de las actividades que pueda albergar el sector.
4. El cartel deberá colocarse en los accesos principales al sector de tal manera que su consulta desde la vialidad no dificulte el tráfico externo al sector, mediante un sobre ancho de la calzada siempre que sea posible.
5. En el acceso a las parcelas privadas se dispondrá también con carácter obligatorio un cartel identificativo, de diseño unitario para todo el sector, con la numeración de la parcela, el nombre de la empresa y el logotipo o imagen corporativa correspondiente.
6. El proyecto de urbanización de cada sector podrá desarrollar un diseño específico para la señalización de las parcelas del sector. En el caso de que no exista un diseño específico para el sector su forma será vertical, empotrado en el suelo, de dimensiones 1,20x2,00m (anchoxalto).
7. Todo cartel o señalización a que se haga referencia en esta Ordenanza deberá estar redactado en euskera y castellano.

### SECCION 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES URBANAS EN ÁREAS INDUSTRIALES

#### Artículo. 138 Condiciones específicas de la red de abastecimiento

1. Acometidas: Cada edificio, finca o industria tendrá su acometida independiente. Se establece una única acometida por cada titular de licencia de apertura. Si como resultado de una actuación urbanística previa en la parcela, existe más de una acometida en el solar, se deberán eliminar aquellas que deban quedar inutilizadas, colocando un tapón ciego en la salida de la tubería general.
2. Todas las acometidas tendrán su correspondiente válvula de seccionamiento, que deberá ubicarse en la acera lo más próximo a la red general. La válvula será de fundición, de compuerta de asiento elástico y se alojará en una arqueta con tapa de fundición dúctil, con un diámetro de apertura mínimo de 300x300.
3. Previa a la ejecución de una acometida, se solicitará la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.
4. Contadores: Se colocarán en cerramiento exterior, dentro de una caja de aluminio, con tapa accesible desde el exterior mediante cierre normalizado. Para evitar heladas, los tramos de tubería de entrada y salida del contador en la zona de muros deberán protegerse con fundas de material aislante. Contarán con válvulas de seccionamiento tanto en la entrada como en la salida.
5. Se diferenciará entre contadores de consumo y contadores de incendios (contará con válvula de retención previa) en una arqueta de distribución previa (compuerta de fundición con cierre elástico).
6. Cualquier otra alternativa requerirá la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.
7. Toda actividad que requiera un consumo de agua igual o superior a 5.000 m<sup>3</sup> trimestrales deberá incluir, junto con el Proyecto de Actividad, documentación justificativa de que dichos consumos son los mínimos necesarios de acuerdo a las Mejores Tecnologías Disponibles.

#### Artículo. 139 Condiciones específicas de la red de Aguas Residuales y Pluviales

1. Las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales en cualquier actividad, serán separativas. Los colectores de pluviales solo deben evacuar agua de lluvia limpia al cauce más próximo. Cualquier agua residual (fecal y/o industrial) debe ser vertida a un colector de aguas residuales pero diferenciando ambas (fecal y/o industrial) hasta una arqueta de enlace previa en el límite exterior de la parcela previa a la conexión con la red general. Si procede el agua residual será tratada previamente (se justificará la no necesidad de dicho tratamiento).

#### Artículo. 140 Condiciones específicas de la red Suministro de Energía Eléctrica

1. Se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicios del polígono, y se preverá la instalación de redes subterráneas a lo largo de las vías

públicas.

2. Para el dimensionado de la red, en edificios destinados a uso industrial se calculará unas necesidades mínimas en base a 150w/m<sup>2</sup>.

**Artículo. 141 Disposición Final**

1. En todo lo no previsto por la presente Normativa regirán supletoriamente la Normativa General de la Administración del Estado o del Gobierno Vasco.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE URKABUSTAIZ

## NORMATIVA DE LOS AMBITOS DE ORDENACIÓN PARTICULAR

### TÍTULO I. ÍNDICE

### TÍTULO II. ZONAS RESIDENCIALES

### CAPÍTULO I IZARRA EL PUEBLO

SECCION 1	Suelo urbano consolidado
Artículo. 3	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01
Artículo. 4	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02
Artículo. 5	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03
Artículo. 6	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04
Artículo. 7	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05
Artículo. 8	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-06
Artículo. 9	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-07
Artículo. 10	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-08
Artículo. 11	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-09
Artículo. 12	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-10
Artículo. 13	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-11
Artículo. 14	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-12
SECCION 2	Suelo urbano no consolidado
Artículo. 15	Actuación de Dotación AD-R01
Artículo. 16	Actuación de Dotación AD-R02
Artículo. 17	Actuación de Dotación AD-R03
Artículo. 18	Actuación de Dotación AD-R04
Artículo. 19	Actuación de Dotación AD-R05
Artículo. 20	Actuación de Dotación AD-R06
Artículo. 21	Actuación de Dotación AD-R07
Artículo. 22	Actuación de Dotación AD-R08
Artículo. 23	Actuación Integrada AI-R01 (Lasbiagas-El Callejón)
Artículo. 24	Actuación Integrada AI-R02 (Zubinto)
Artículo. 25	Actuación Integrada AI-R03
Artículo. 26	Actuación Integrada AI-R04

**CAPITULO II IZARRA LA ESTACIÓN**

- SECCION 1** Suelo urbano consolidado
- Artículo. 27 A-01 (Antiguo SAUR-1)
- Artículo. 28 A-02 (7ª Modificación NNSS – Parcela 167 A, Polígono, 3 Izarra)
- Artículo. 29 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01
- Artículo. 30 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02
- Artículo. 31 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03
- Artículo. 32 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04
- Artículo. 33 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05
- Artículo. 34 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-06
- SECCION 2** Suelo urbano no consolidado
- Artículo. 35 Actuación de Dotación AD-R01
- Artículo. 36 Actuación de Dotación AD-R02
- Artículo. 37 Actuación de Dotación AD-R03
- Artículo. 38 Actuación de Dotación AD-R04
- Artículo. 39 Actuación de Dotación AD-R05
- Artículo. 40 Actuación de Dotación AD-R06
- Artículo. 41 Actuación Integrada AI-R01 (Baizabal y Loigorri)
- Artículo. 42 Actuación Integrada AI-R02 (Depósito-Alto de Igalde)
- Artículo. 43 Actuación Integrada AI-R03 (Iyondo-Los Roderos-La Gloria Sur)
- Artículo. 44 Actuación Integrada AI-R04 (Iyondo-Los Roderos-La Gloria)
- Artículo. 45 Actuación Integrada AI-R05 (Mendico)
- Artículo. 46 Actuación Integrada AI-R06
- Artículo. 47 Actuación Integrada AI-R07
- Artículo. 48 Actuación Integrada AI-R08
- Artículo. 49 Actuación Integrada AI-R09

**CAPITULO III..... ABEZIA**

- SECCION 1** Suelo urbano consolidado
- Artículo. 50 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01
- Artículo. 51 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02
- Artículo. 52 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03
- Artículo. 53 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04
- Artículo. 54 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05
- SECCION 2** Suelo urbano no consolidado
- Artículo. 55 Actuación de Dotación AD-R01
- Artículo. 56 Actuación de Dotación AD-R02
- Artículo. 57 Actuación de Dotación AD-R03
- Artículo. 58 Actuación de Dotación AD-R04
- Artículo. 59 Actuación de Dotación AD-R05
- Artículo. 60 Actuación de Dotación AD-R06
- Artículo. 61 Actuación de Dotación AD-R07
- Artículo. 62 Actuación Integrada AI-R01
- Artículo. 63 Actuación Integrada AI-R02
- Artículo. 64 Actuación Integrada AI-R03

**CAPITULO IV ..... ABORNIKANO**

- SECCION 1** Suelo urbano consolidado
- Artículo. 65 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01
- Artículo. 66 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02
- Artículo. 67 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03
- Artículo. 68 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04
- Artículo. 69 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05
- Artículo. 70 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-06
- Artículo. 71 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-07
- SECCION 2** Suelo urbano no consolidado
- Artículo. 72 Actuación de Dotación AD-R01
- Artículo. 73 Actuación de Dotación AD-R02
- Artículo. 74 Actuación de Dotación AD-R03
- Artículo. 75 Actuación de Dotación AD-R04
- Artículo. 76 Actuación de Dotación AD-R05
- Artículo. 77 Actuación de Dotación AD-R06
- Artículo. 78 Actuación de Dotación AD-R07
- Artículo. 79 Actuación de Dotación AD-R08
- Artículo. 80 Actuación de Dotación AD-R09
- Artículo. 81 Actuación de Dotación AD-R10
- Artículo. 82 Actuación Integrada AI-R01
- Artículo. 83 Actuación Integrada AI-R02

**CAPITULO V ..... BELUNTZA**

- SECCION 1 Suelo urbano consolidado  
*Artículo. 84 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01*  
*Artículo. 85 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02*

- SECCION 2 Suelo urbano no consolidado  
*Artículo. 86 Actuación de Dotación AD-R01*  
*Artículo. 87 Actuación de Dotación AD-R02*  
*Artículo. 88 Actuación de Dotación AD-R03*  
*Artículo. 89 Actuación de Dotación AD-R04*  
*Artículo. 90 Actuación de Dotación AD-R05*  
*Artículo. 91 Actuación de Dotación AD-R06*  
*Artículo. 92 Actuación de Dotación AD-R07*  
*Artículo. 93 Actuación de Dotación AD-R08*  
*Artículo. 94 Actuación de Dotación AD-R09*  
*Artículo. 95 Actuación de Dotación AD-R10*  
*Artículo. 96 Actuación de Dotación AD-R11*  
*Artículo. 97 Actuación Integrada AI-R01*

**CAPITULO VI ..... GOIURI**

- SECCION 1 Suelo urbano no consolidado  
*Artículo. 98 Actuación de Dotación AD-R01*  
*Artículo. 99 Actuación de Dotación AD-R02*

**CAPITULO VII ..... INOSO**

- SECCION 1 Suelo urbano consolidado  
*Artículo. 100 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01*

- SECCION 2 Suelo urbano no consolidado  
*Artículo. 101 Actuación de Dotación AD-R01*  
*Artículo. 102 Actuación de Dotación AD-R02*  
*Artículo. 103 Actuación de Dotación AD-R03*  
*Artículo. 104 Actuación de Dotación AD-R04*  
*Artículo. 105 Actuación de Dotación AD-R05*  
*Artículo. 106 Actuación de Dotación AD-R06*  
*Artículo. 107 Actuación Integrada AI-R01*

**CAPITULO VIII ..... LARRAZKUETA**

- SECCION 1 Suelo urbano no consolidado  
*Artículo. 108 Actuación de Dotación AD-R01*  
*Artículo. 109 Actuación de Dotación AD-R02*  
*Artículo. 110 Actuación de Dotación AD-R03*  
*Artículo. 111 Actuación de Dotación AD-R04*  
*Artículo. 112 Actuación de Dotación AD-R05*  
*Artículo. 113 Actuación de Dotación AD-R06*

**CAPITULO IX ..... OIARDO**

- SECCION 1 Suelo urbano consolidado  
*Artículo. 114 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01*  
*Artículo. 115 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02*

- SECCION 2 Suelo urbano no consolidado  
*Artículo. 116 Actuación de Dotación AD-R01*  
*Artículo. 117 Actuación de Dotación AD-R02*  
*Artículo. 118 Actuación de Dotación AD-R03*  
*Artículo. 119 Actuación de Dotación AD-R04*  
*Artículo. 120 Actuación de Dotación AD-R05*  
*Artículo. 121 Actuación Integrada AI-R01*

**CAPITULO X ..... UNTZAGA-UNZÁ**

- SECCION 1 Suelo urbano consolidado  
*Artículo. 122 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01*  
*Artículo. 123 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02*  
*Artículo. 124 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03*

*Artículo. 125 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04*

## SECCION 2 Suelo urbano no consolidado

*Artículo. 126 Actuación de Dotación AD-R01*

*Artículo. 127 Actuación de Dotación AD-R02*

*Artículo. 128 Actuación Integrada AI-R01*

## CAPITULO XI ..... UZKIANO

### SECCION 1 Suelo urbano consolidado

*Artículo. 129 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01*

*Artículo. 130 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02*

### SECCION 2 Suelo urbano no consolidado

*Artículo. 131 Actuación de Dotación AD-R01*

*Artículo. 132 Actuación de Dotación AD-R02*

*Artículo. 133 Actuación de Dotación AD-R03*

*Artículo. 134 Actuación de Dotación AD-R04*

*Artículo. 135 Actuación de Dotación AD-R05*

*Artículo. 136 Actuación Integrada AI-R01*

## TITULO III. ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA .....

## CAPITULO I..... POLÍGONO LANDAVERDE Y MARTASOLO

### SECCION 1 Suelo urbanizable sectorizado

*Artículo. 137 Sector S-01*

## TITULO IV. ZONAS DOTACIONALES.....

## CAPITULO I..... CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

### SECCION 1 Cuestiones generales

*Artículo. 138 Determinaciones generales*

### SECCION 2 Ordenación estructural

*Artículo. 139 Dotaciones en zonas residenciales*

*Artículo. 140 Dotaciones en zonas de actividad económica*

*Artículo. 141 Dotaciones en zonas rurales*

### SECCION 3 Ordenación pormenorizada

*Artículo. 142 Determinaciones generales*

*Artículo. 143 Dotaciones en zonas de calificación global residencial en suelo urbano*

*Artículo. 144 Dotaciones en zonas de calificación global de actividades económicas en suelo urbanizable*

*Artículo. 145 Dotaciones en suelo no urbanizable*

### SECCION 1 Ámbitos de Ordenación particular Privados

*Artículo. 146 Colegio Internado de Izarra (Extinto)*

*Artículo. 147 Residencia de Ancianos – Izarra El Pueblo*

### SECCION 2 Sistemas de Comunicaciones Viarias

*Artículo. 148 Definición y afecciones*

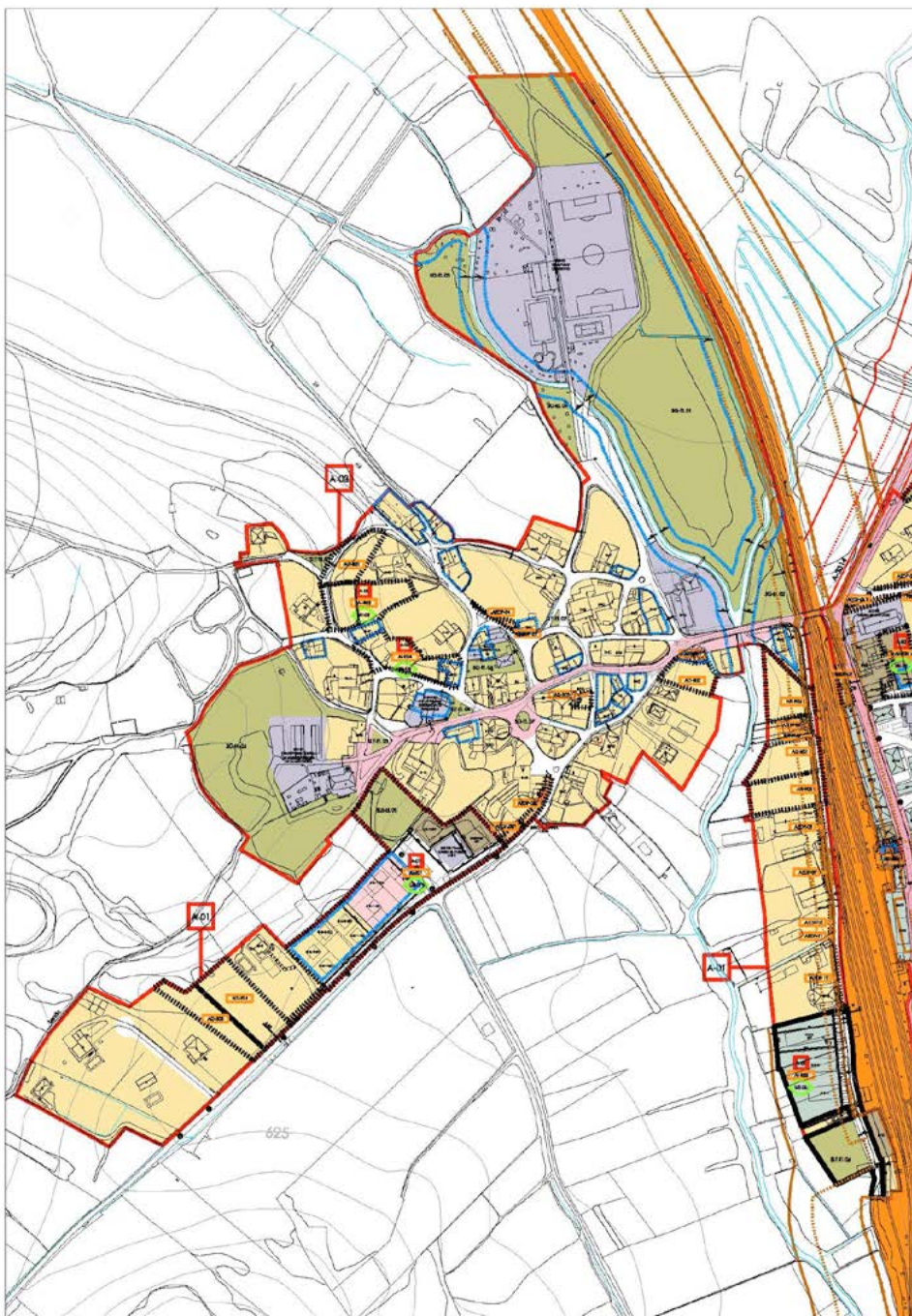
### SECCION 3 Sistemas de Comunicaciones Ferroviarias

*Artículo. 149 Definición y afecciones*

## **TITULO I. ZONAS RESIDENCIALES**



## CAPITULO I IZARRA EL PUEBLO

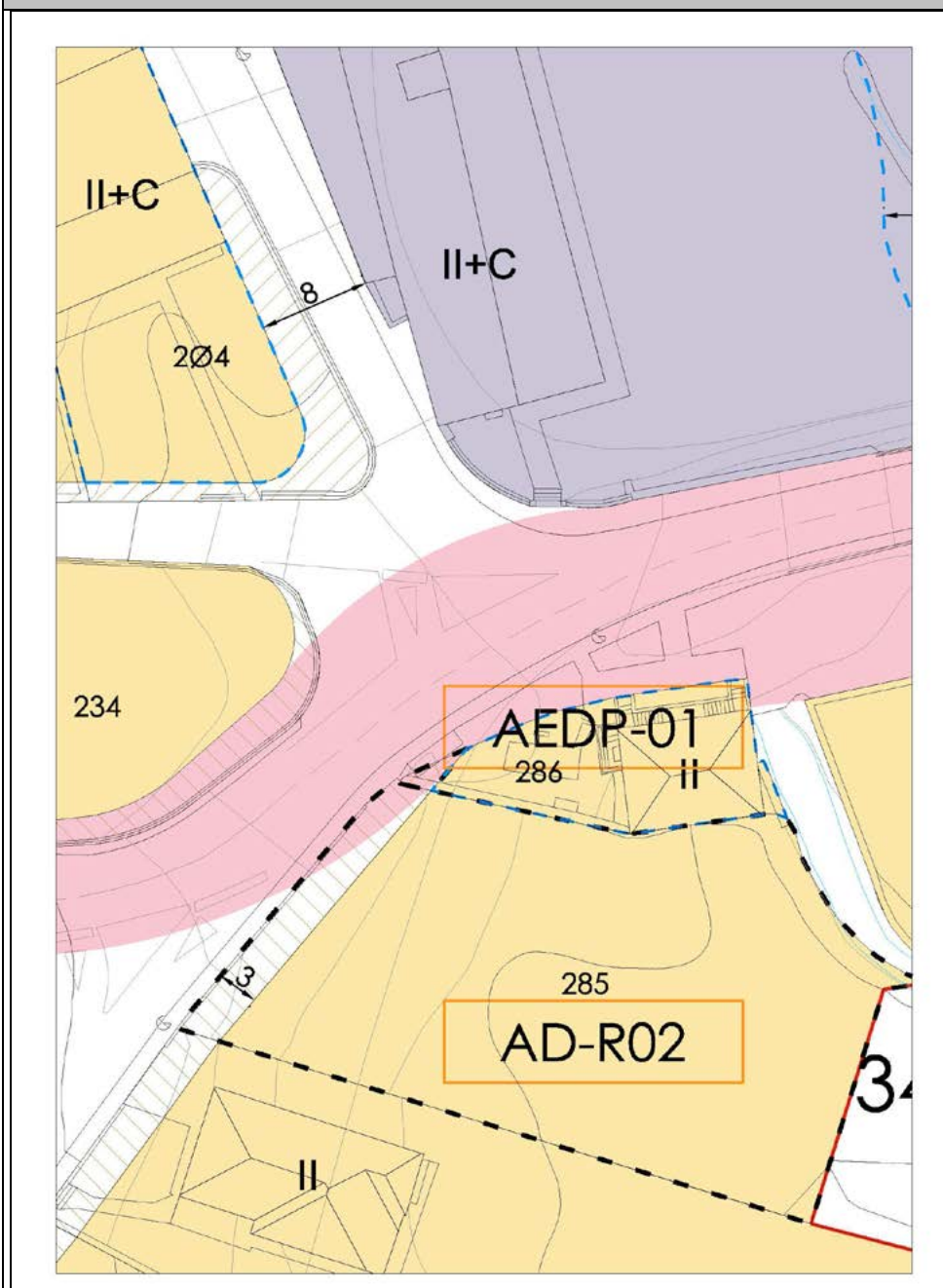


SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 3 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano Consolidado

**AEDP-01**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

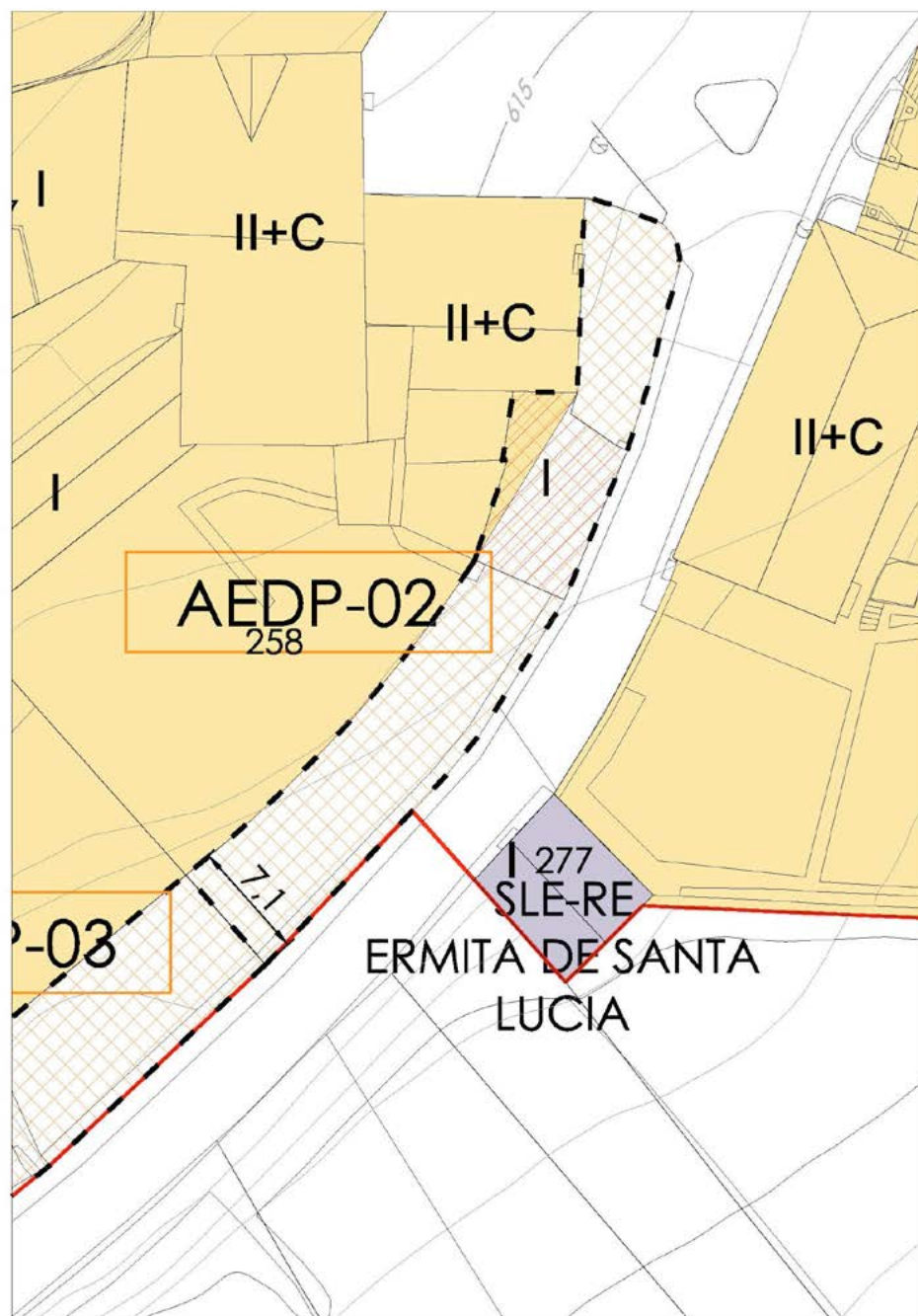
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	5
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 5 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



## Artículo. 4 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

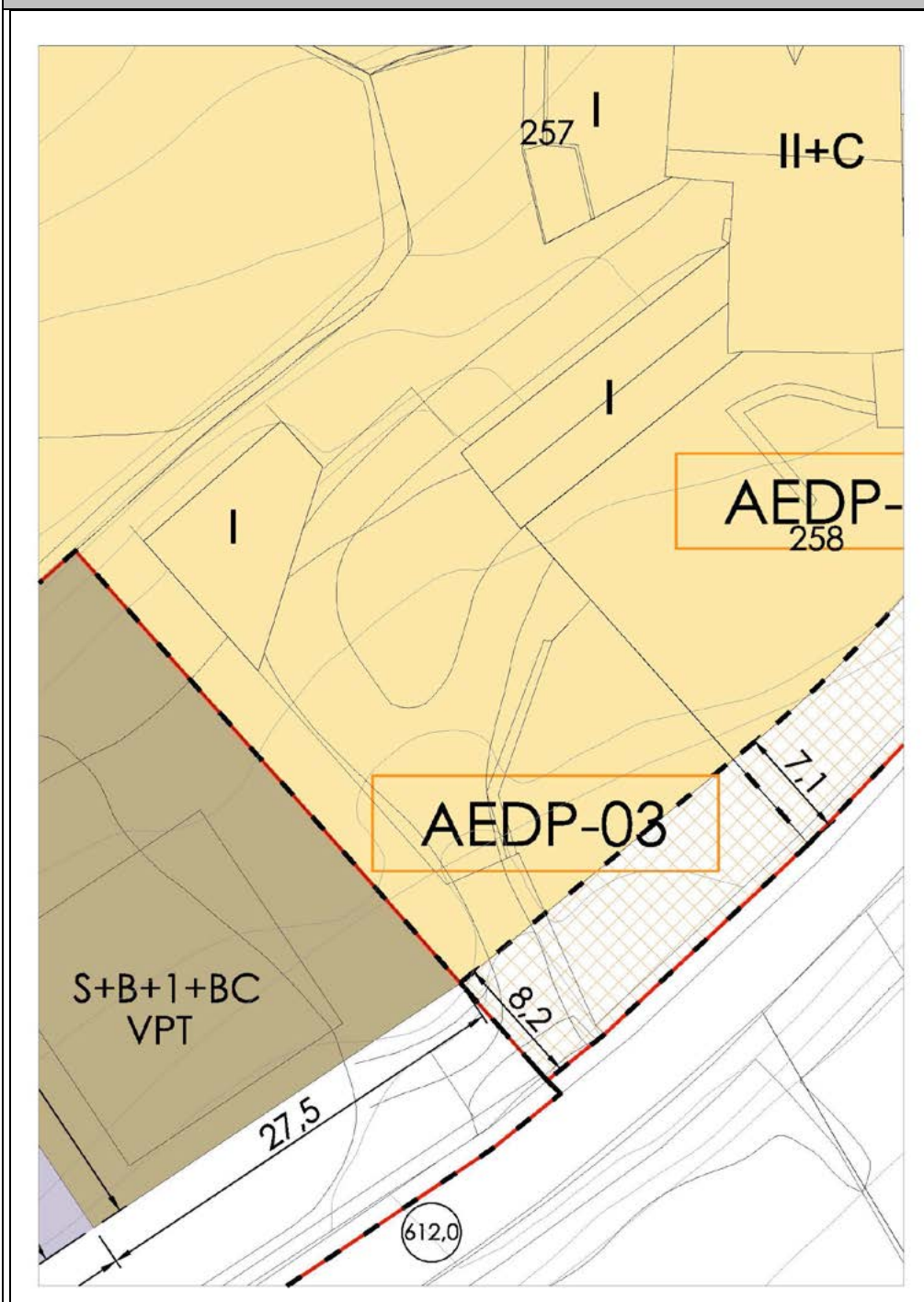
<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-02
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	299
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 299 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	Queda fuera de ordenación el edificio definido en los planos de ordenación, con una superficie de 67 m <sup>2</sup> .
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 5 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03

Suelo Urbano Consolidado

**AEDP-03**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-03
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

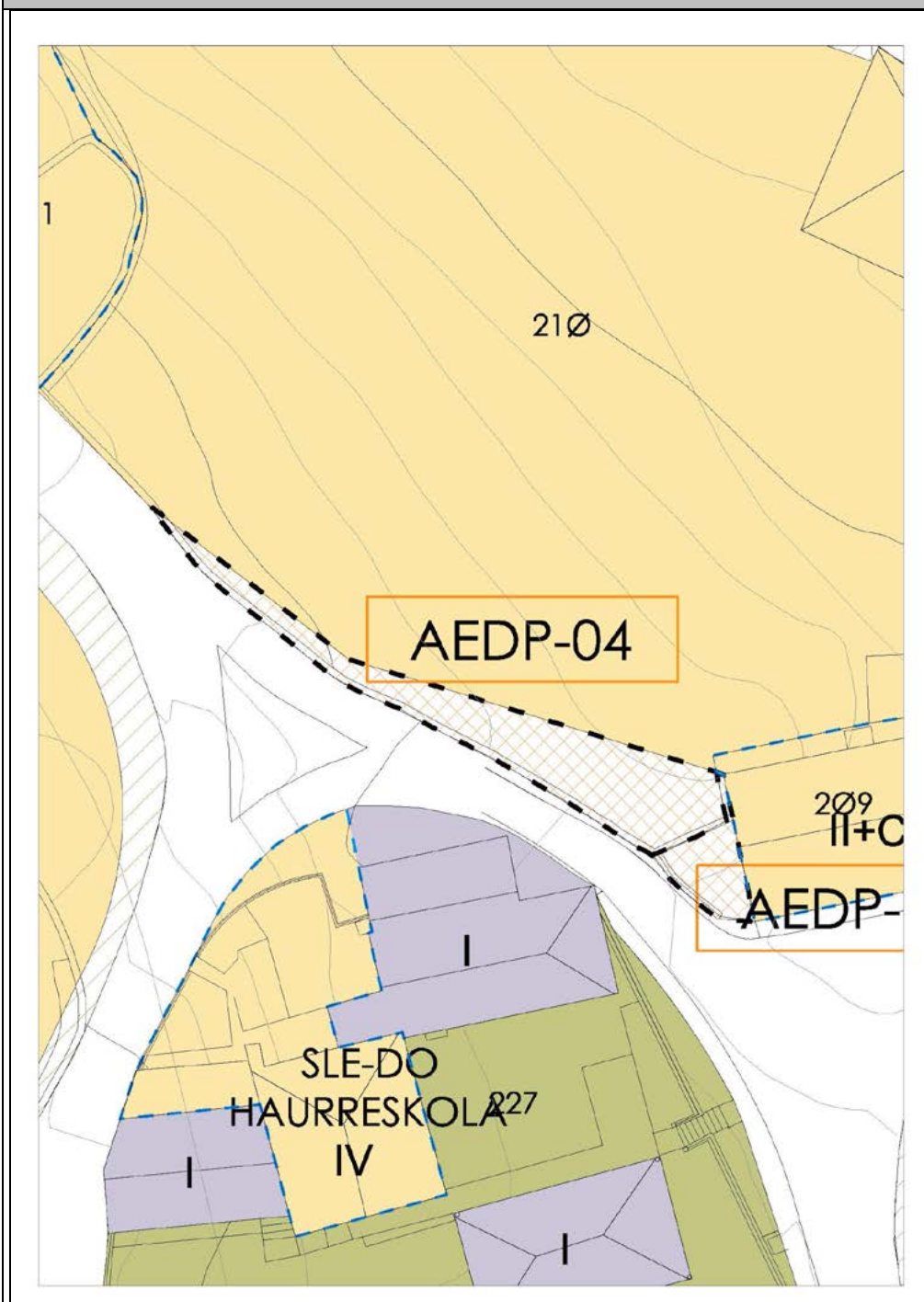
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	171
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 171 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 6 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-04





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-04
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

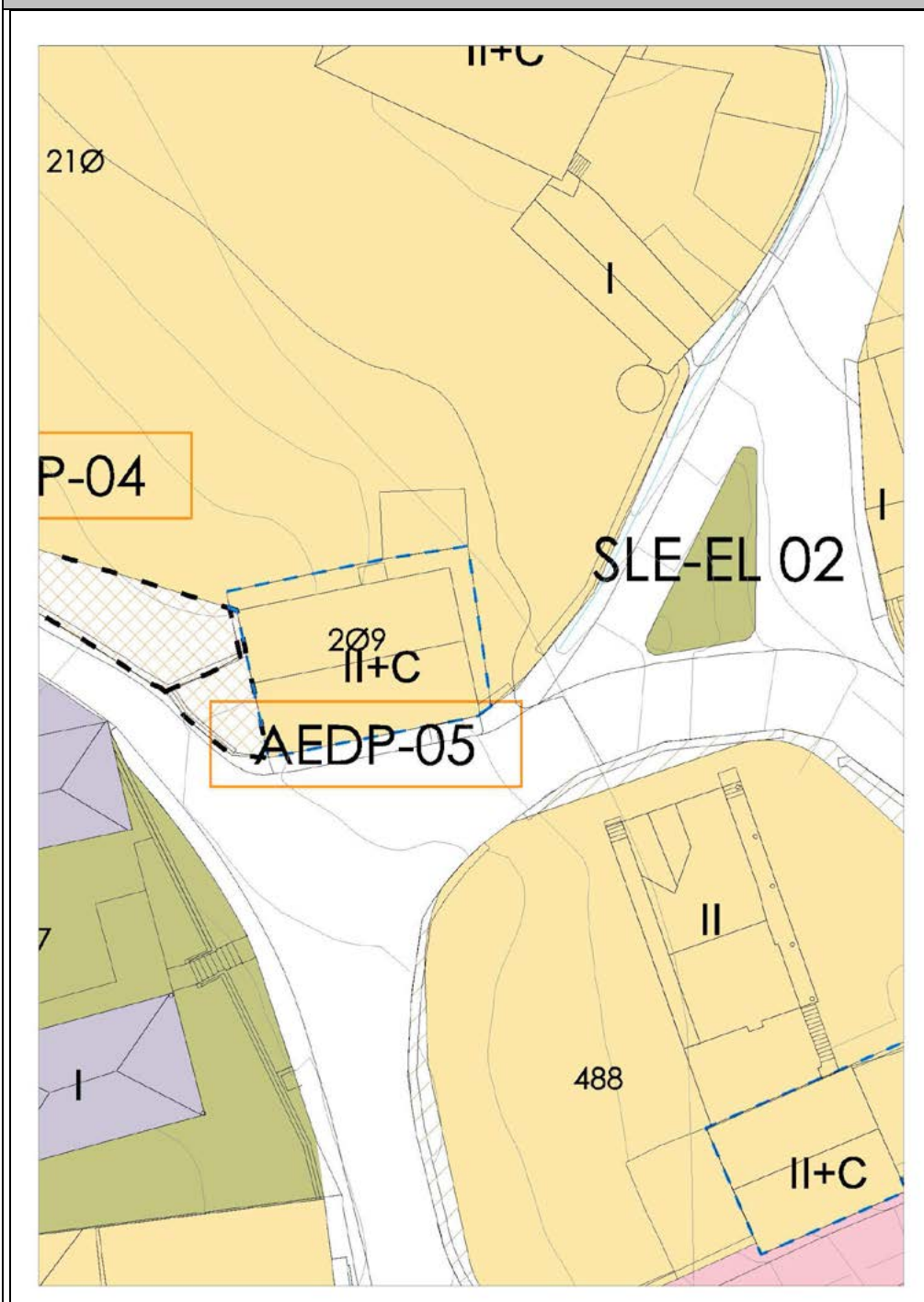
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	138
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 138 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 7 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05

Suelo Urbano Consolidado

**AEDP-05**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-05
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

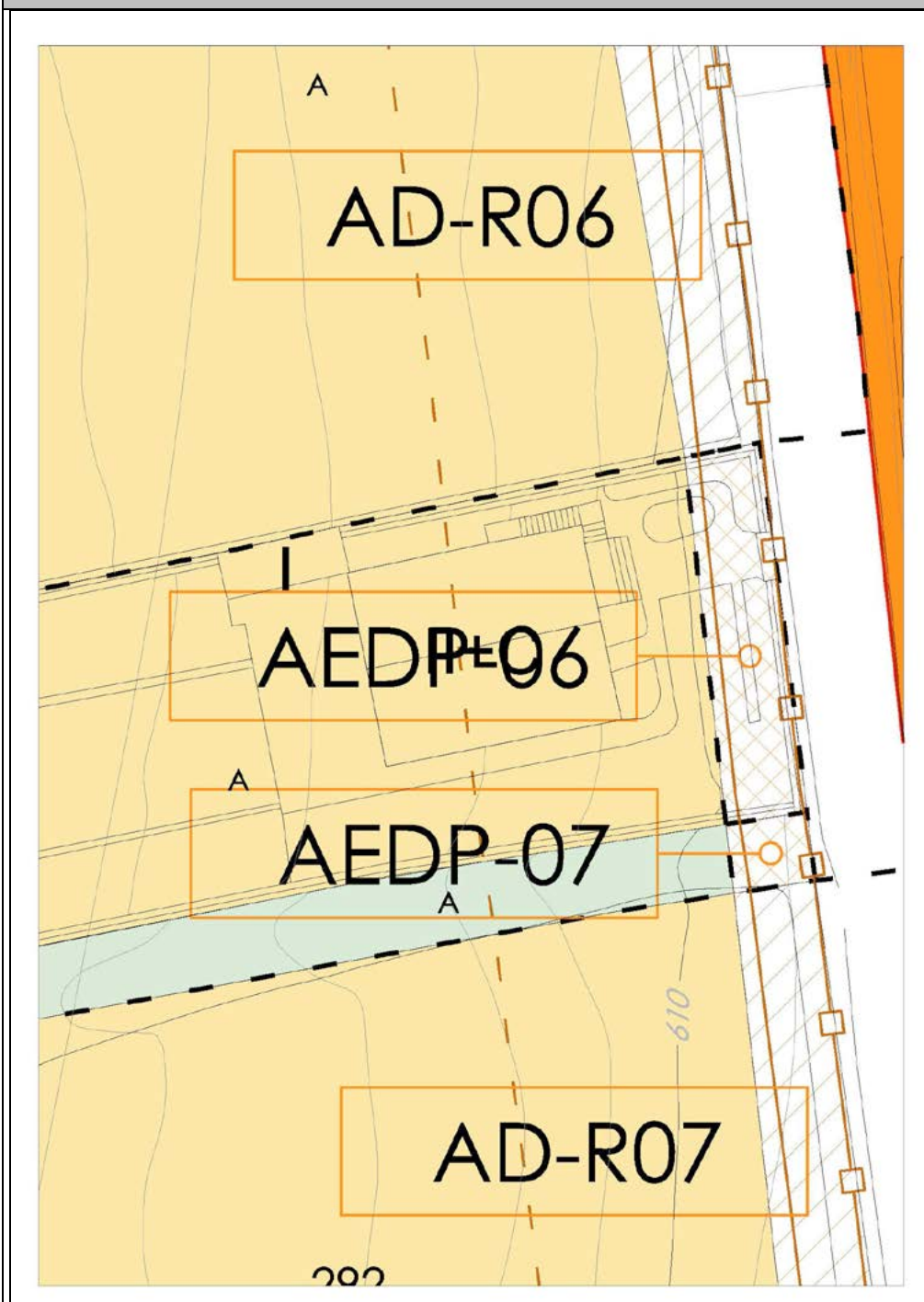
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	30
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 30 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 8 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-06

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-06



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-06
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

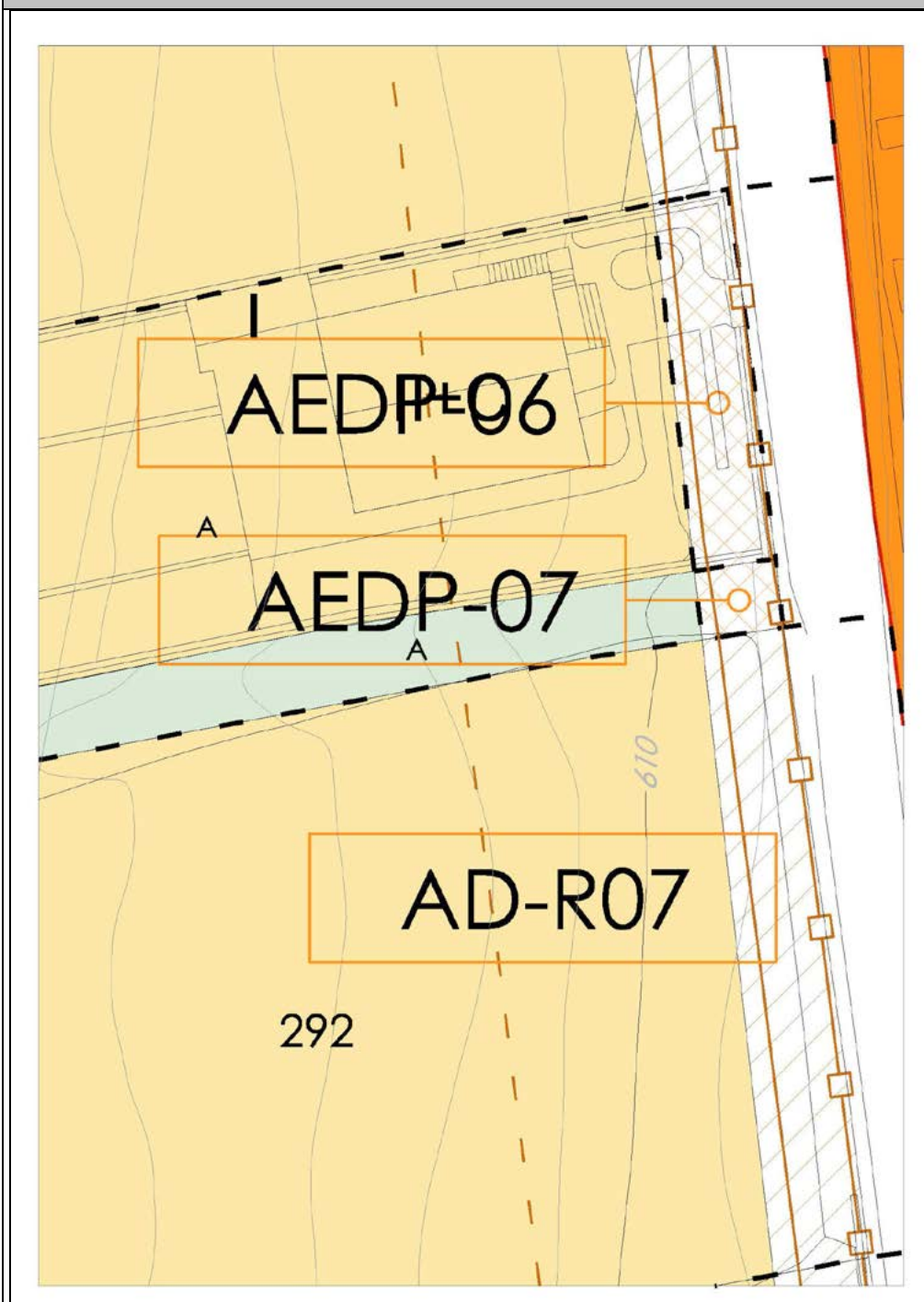
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	63
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 63 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 9 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-07

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-07





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-07
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

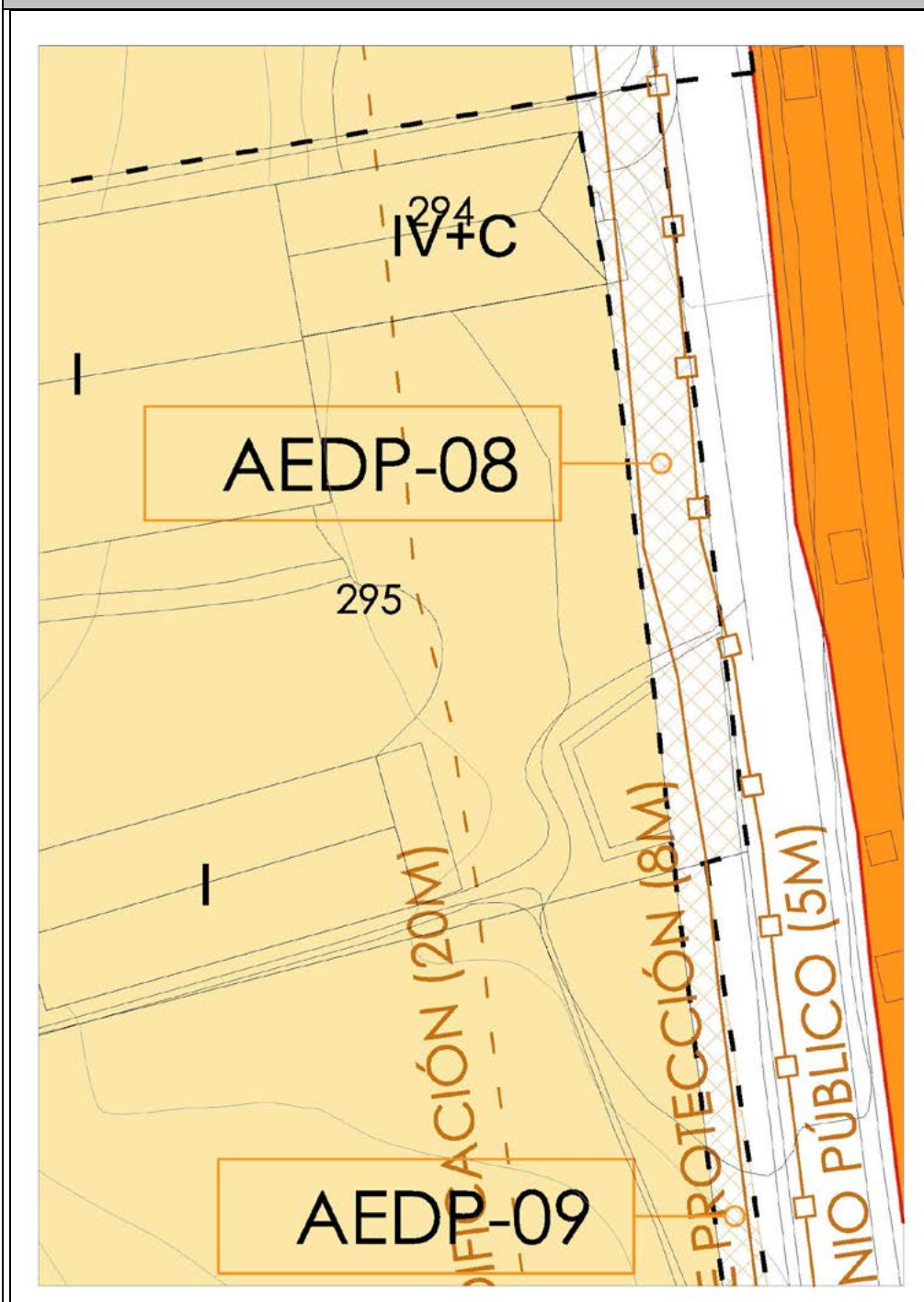
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	12
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 12 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 10 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-08

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-08





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-08
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

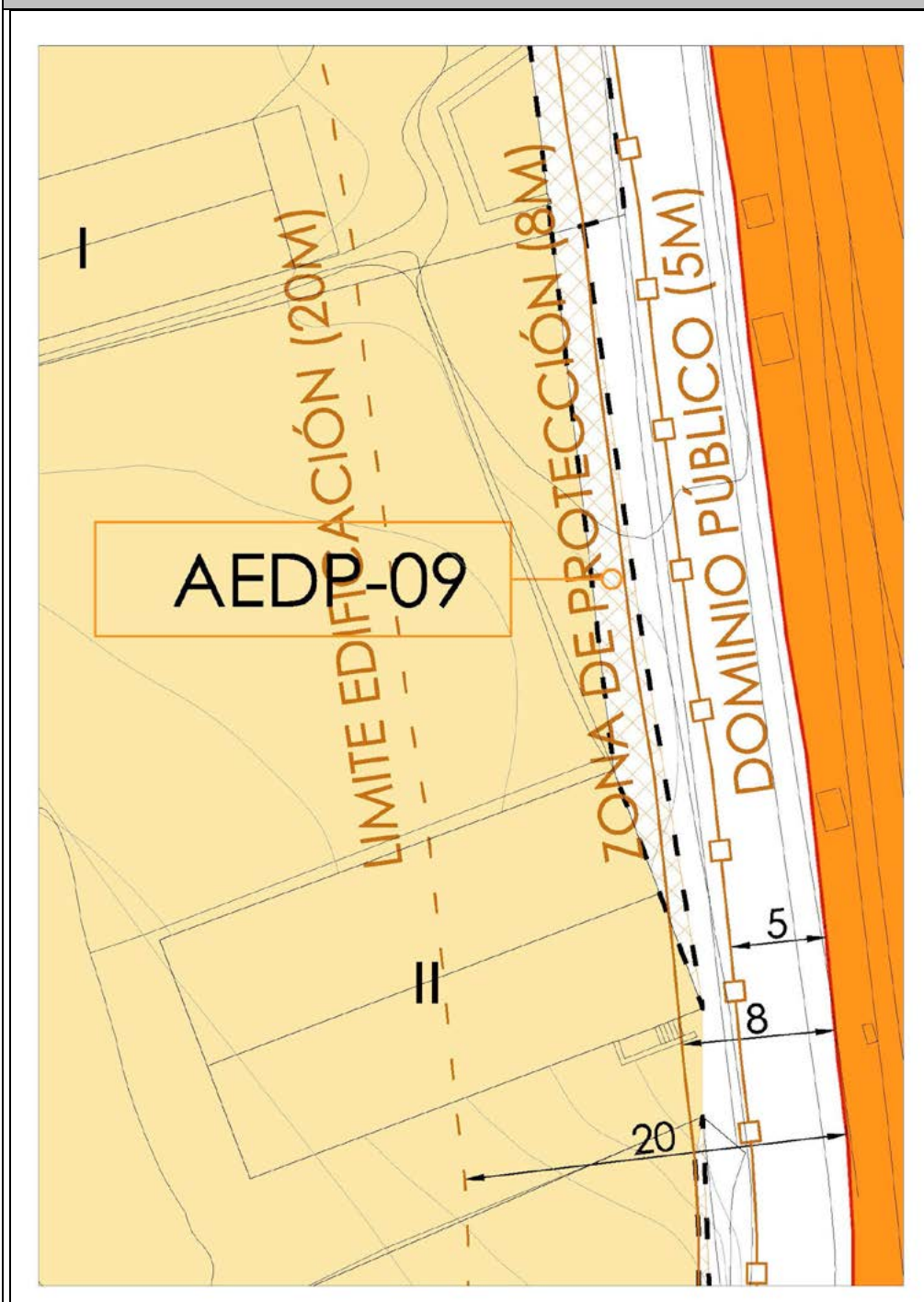
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	158
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 158 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 11 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-09

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-09



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-09
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

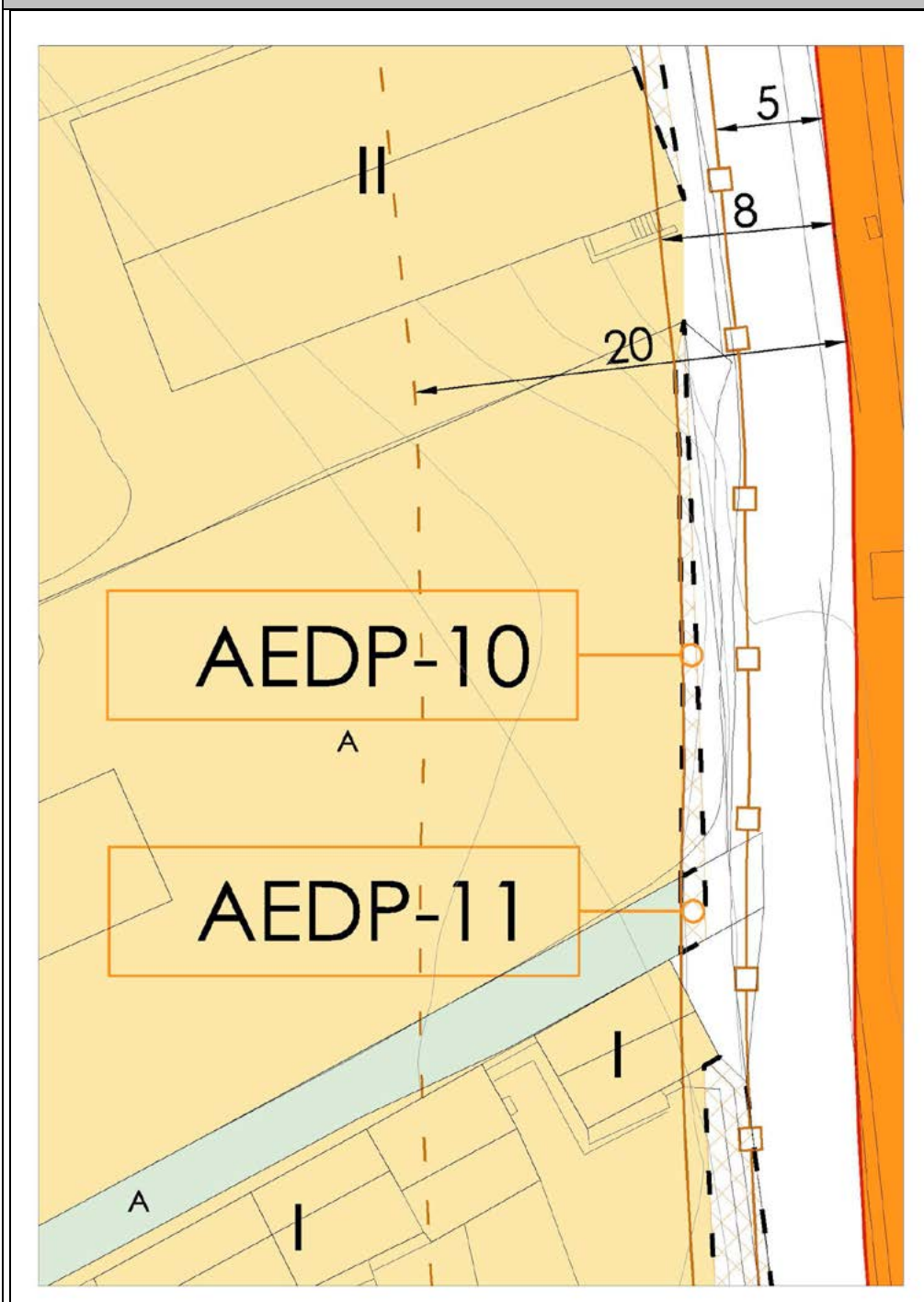
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	75
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 75 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 12 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-10

Suelo Urbano Consolidado

**AEDP-10**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-10
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

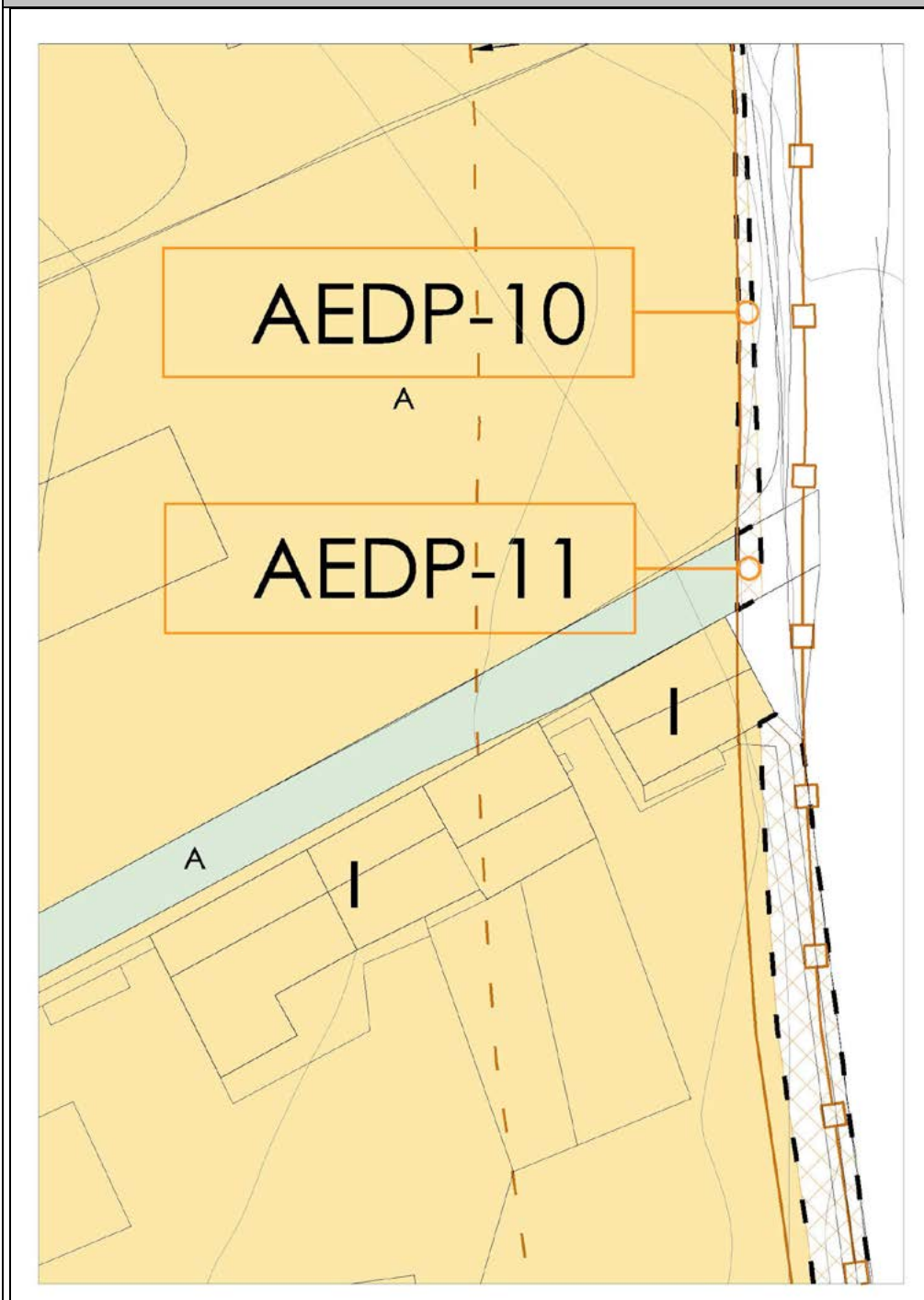
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	16
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 16 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 13 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-11

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-11





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-11
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

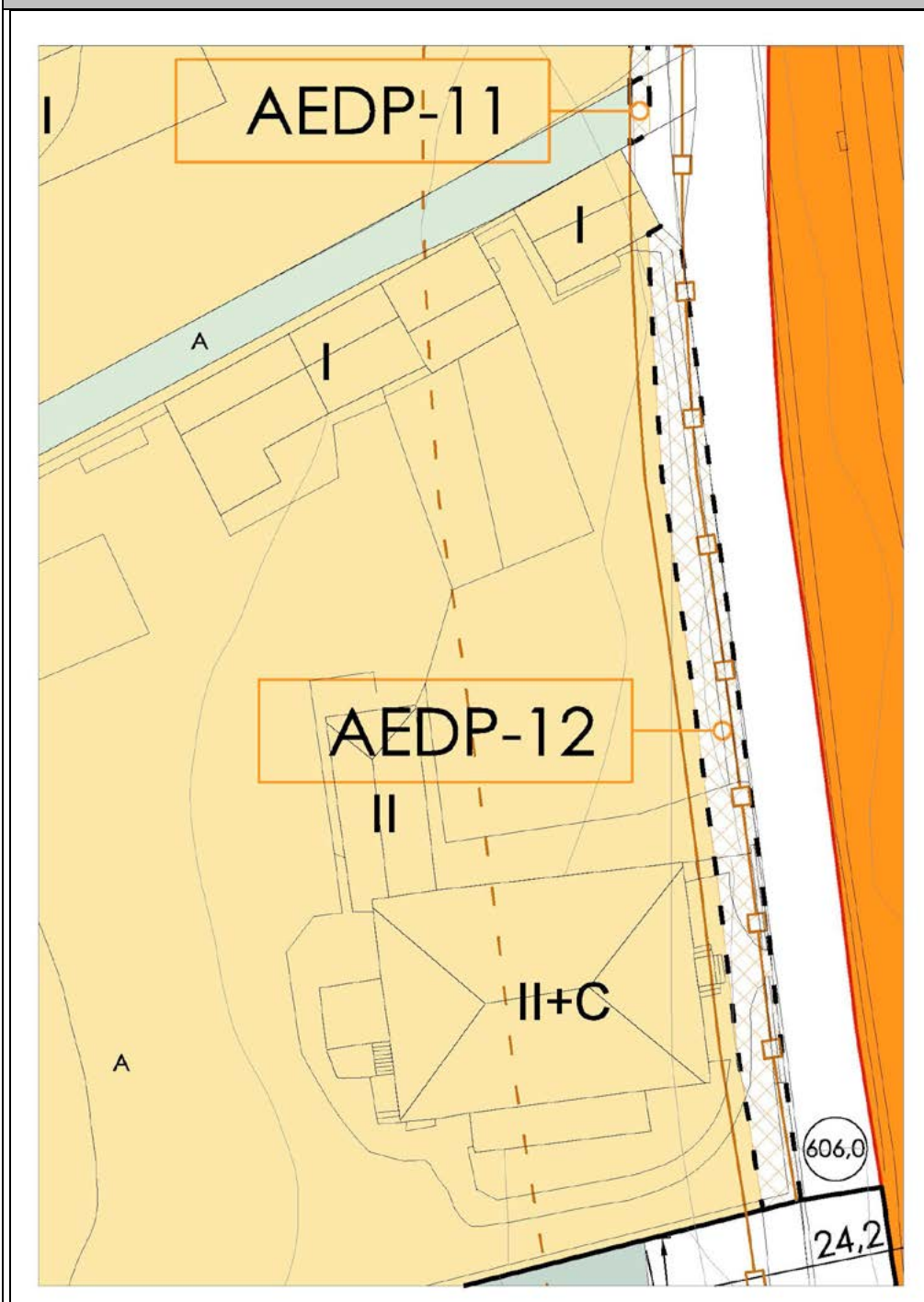
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	4
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 4 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 14 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-12

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-12





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-12
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

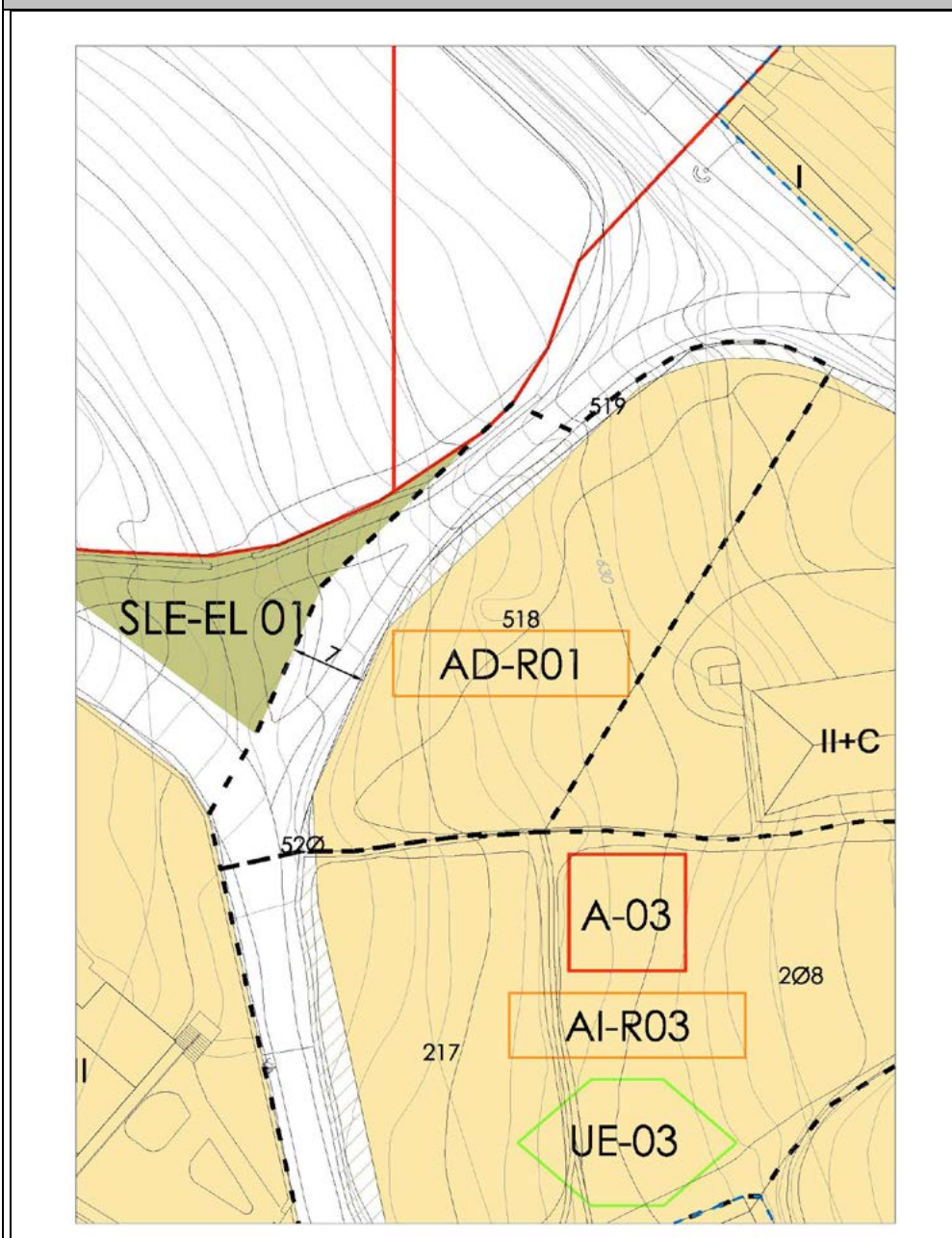
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	142
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 142 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## SECCION 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## Artículo. 15 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona edificación baja densidad	
Área	AR-03 Núcleos reducida dimensión	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	No se establecen	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 78 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se deberá urbanizar a cargo de la actuación el ámbito de espacio público incluido.	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

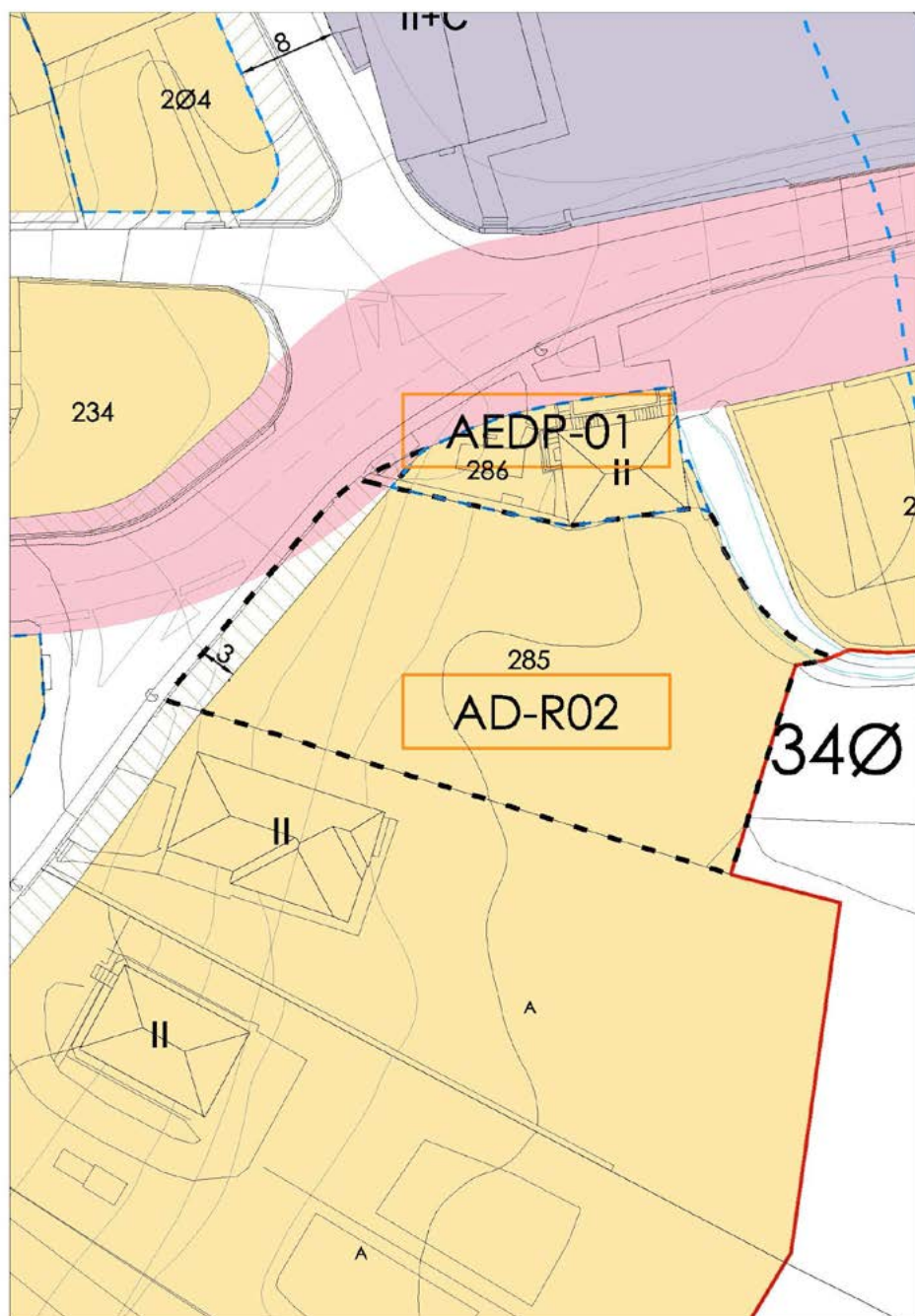
Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		1.362			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		205	
		*Otras dotaciones públicas		67	
		*Arbolado		4	
		*Aparcamiento		En parcela privada	5
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	335 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	167 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.				

Artículo. 16 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-03 Núcleos reducida dimensión	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 71 m2 para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene caractre estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		1.010	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		152
	*Otras dotaciones públicas		65
	*Arbolado		4
	*Aparcamiento	En parcela privada	5
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

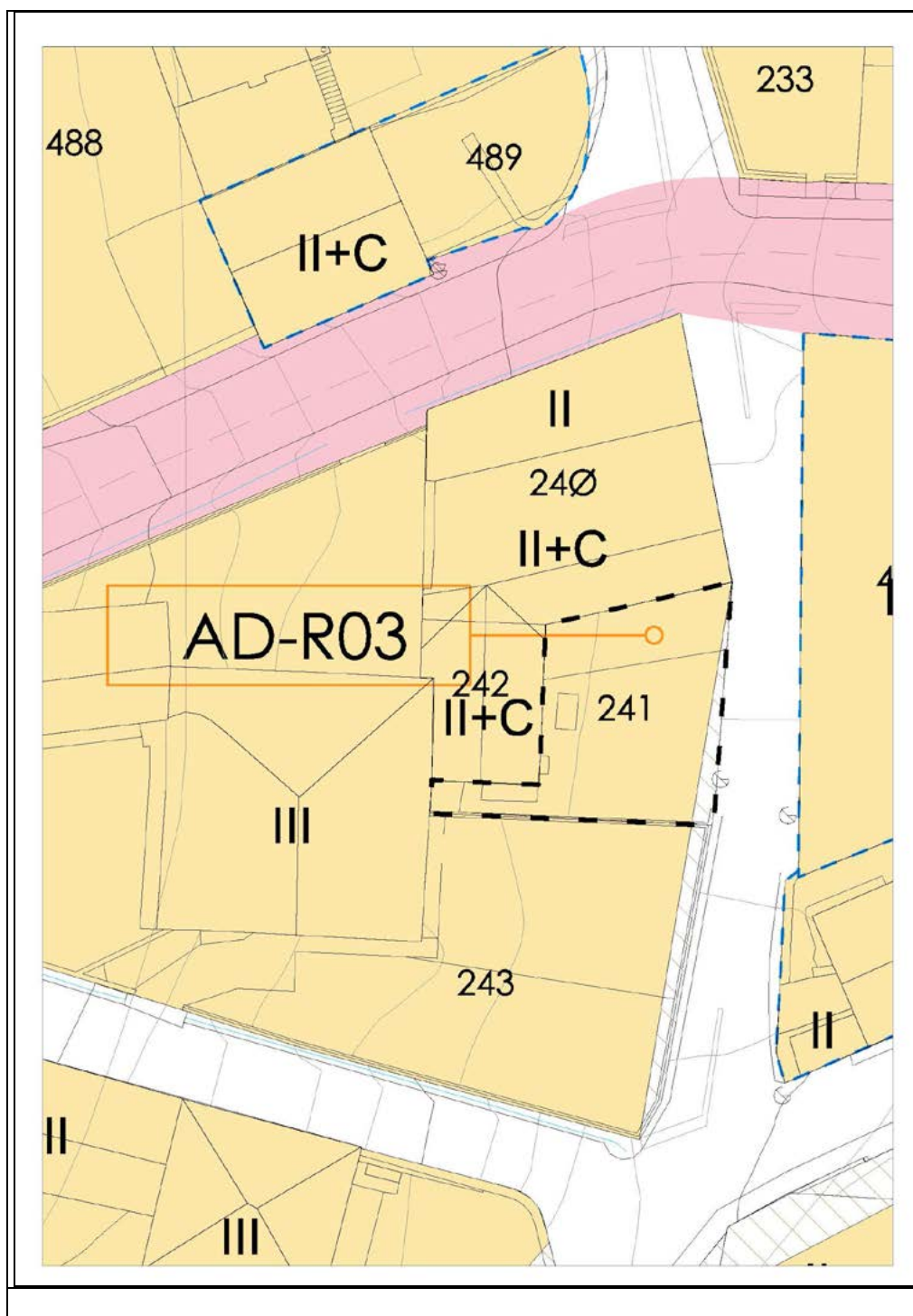
urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	323	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	162	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

**Artículo. 17 Actuación de Dotación AD-R03**

**Suelo Urbano No Consolidado**

**AD-R03**





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-03 Núcleos reducida dimensión	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 9 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

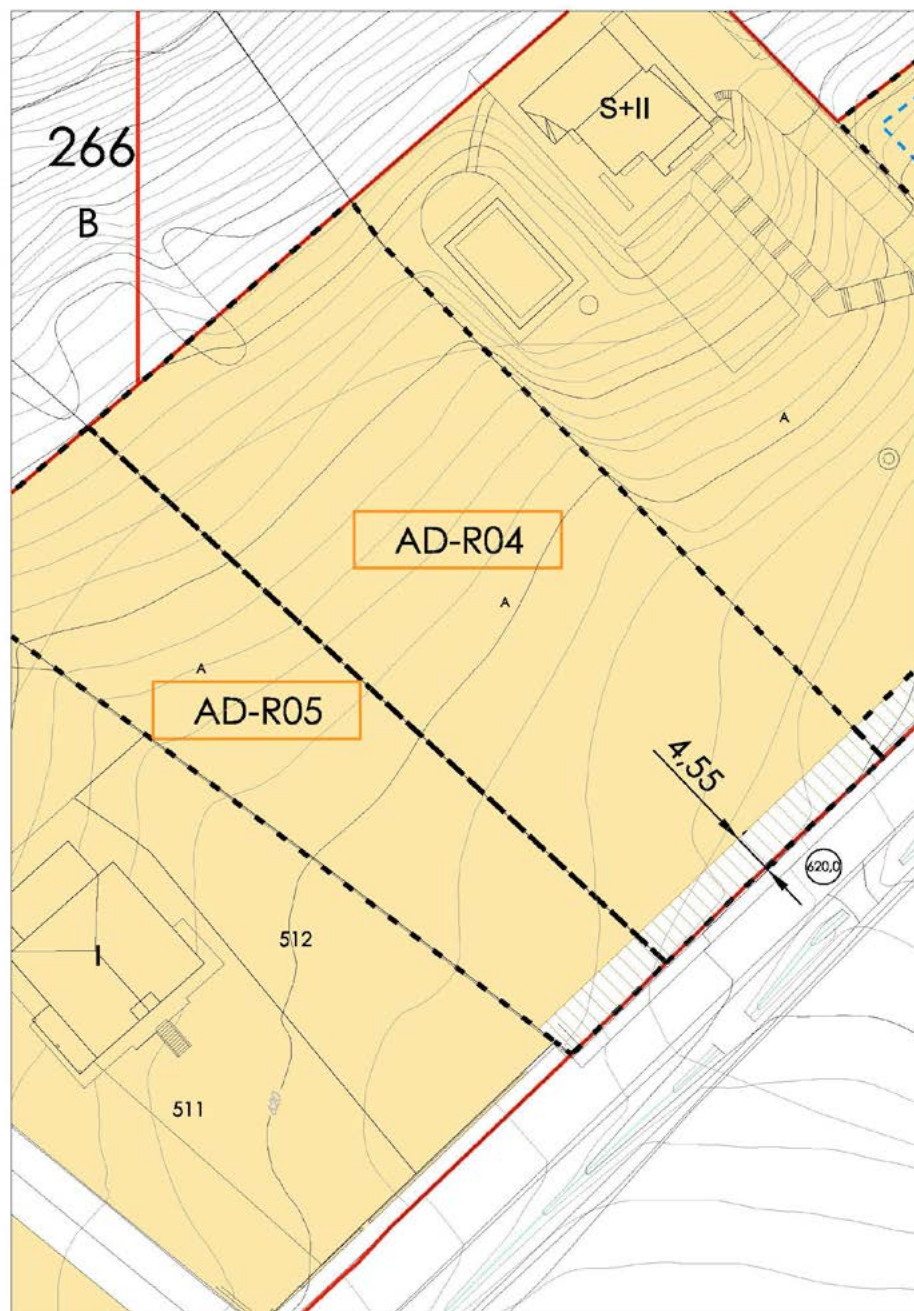
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	152		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		23
	*Otras dotaciones públicas		24
	*Arbolado		2
	*Aparcamiento	En parcela privada	2
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	120 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 18 Actuación de Dotación AD-R04

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R04



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-01 Izarra El Pueblo	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 132 m2 para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)		2.692		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		404
		*Otras dotaciones públicas		100
		*Arbolado		5
		*Aparcamiento	En parcela privada	7
			Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Condiciones para la ejecución				
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de				

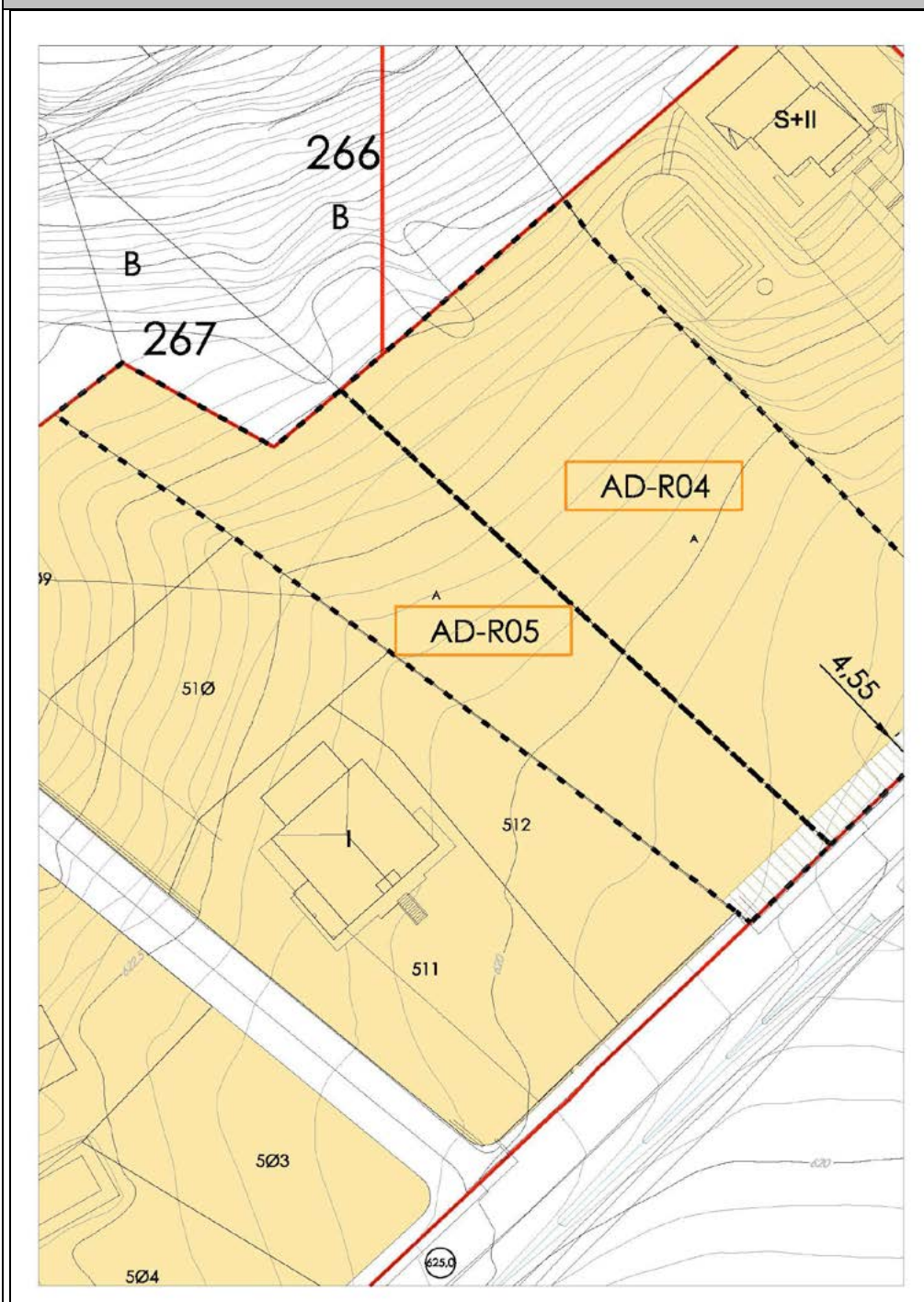
urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					



## Artículo. 19 Actuación de Dotación AD-R05

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R05



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-01 Izarra El Pueblo	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 59 m2 para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	Se respetará en todo caso la correcta secuencia de las Unidades de Ejecución de la AD-R05 para el correcto funcionamiento del ámbito.	
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)		1.731		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		260
		*Otras dotaciones públicas		100
		*Arbolado		5
		*Aparcamiento	En parcela privada	7
			Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.				
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Condiciones para la ejecución				
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de				



urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

**Suelo Urbano No Consolidado**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-01 Izarra El Pueblo	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 109 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	La Actuación Integrada AI-R06 deberá desarrollarse una vez se haya desarrollado la AI-R05. Se respetará en todo caso la correcta secuencia de las Unidades de Ejecución del AI-R06 para el correcto funcionamiento del ámbito.	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

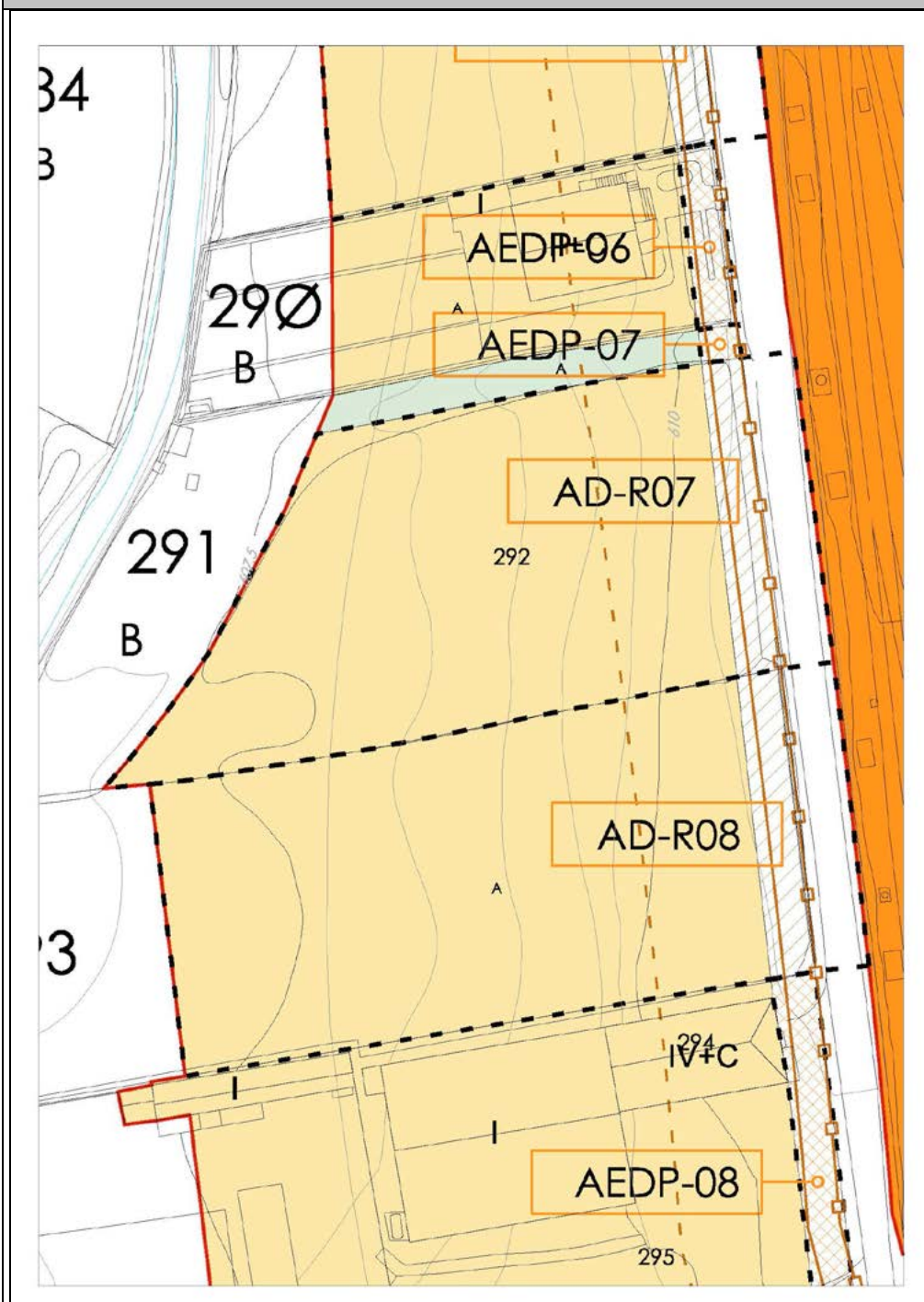
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		1.670	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		251
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	500 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	250 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 21 Actuación de Dotación AD-R07

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R07



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R07	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-01 Izarra El Pueblo	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 124 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		1.677		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		252
		*Otras dotaciones públicas		100
		*Arbolado		5
		*Aparcamiento	En parcela privada	7
			Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Condiciones para la ejecución				
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de				

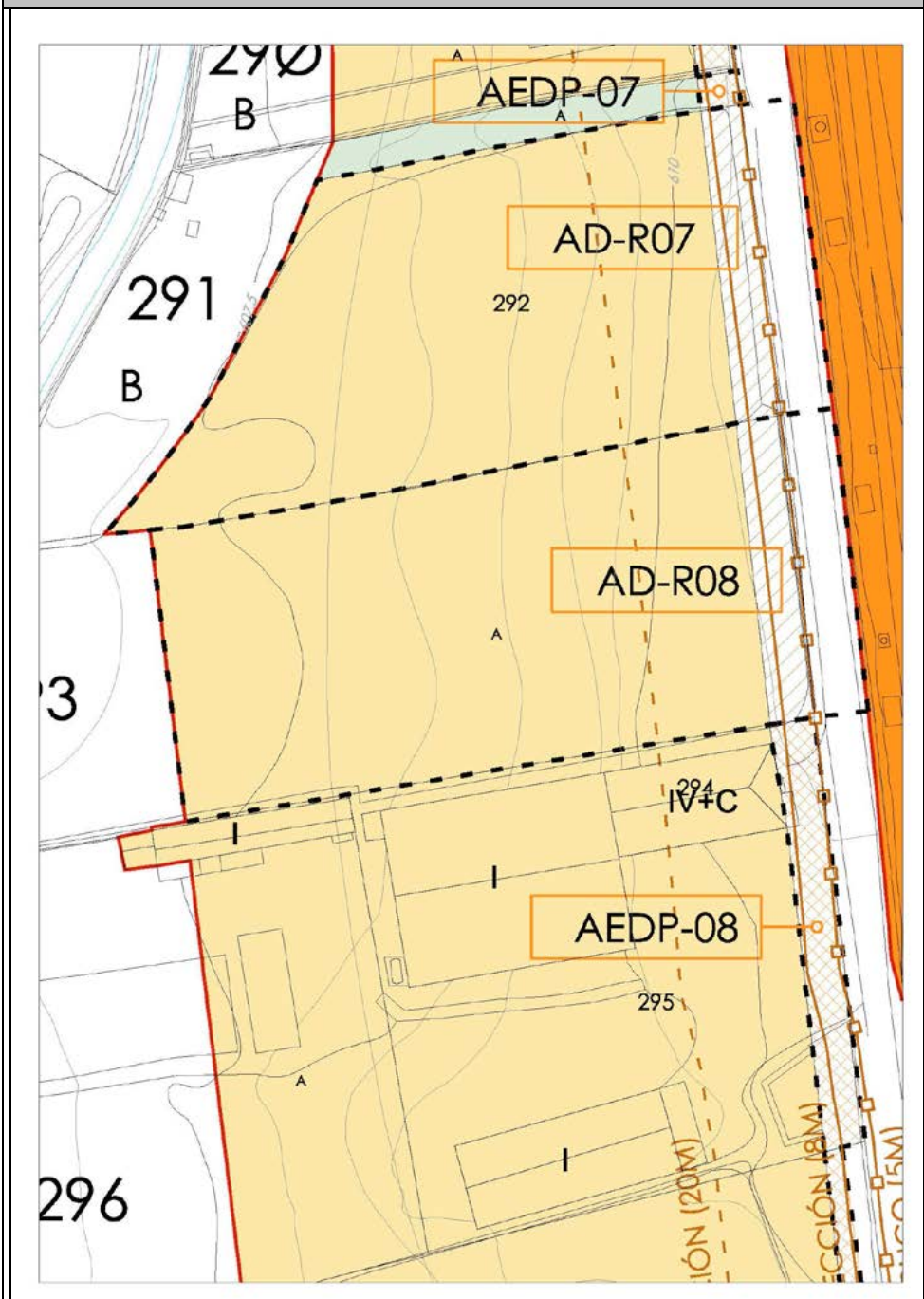
urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 22 Actuación de Dotación AD-R08

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R08





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R08	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-01 Izarra El Pueblo	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederan aproximadamente 128 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

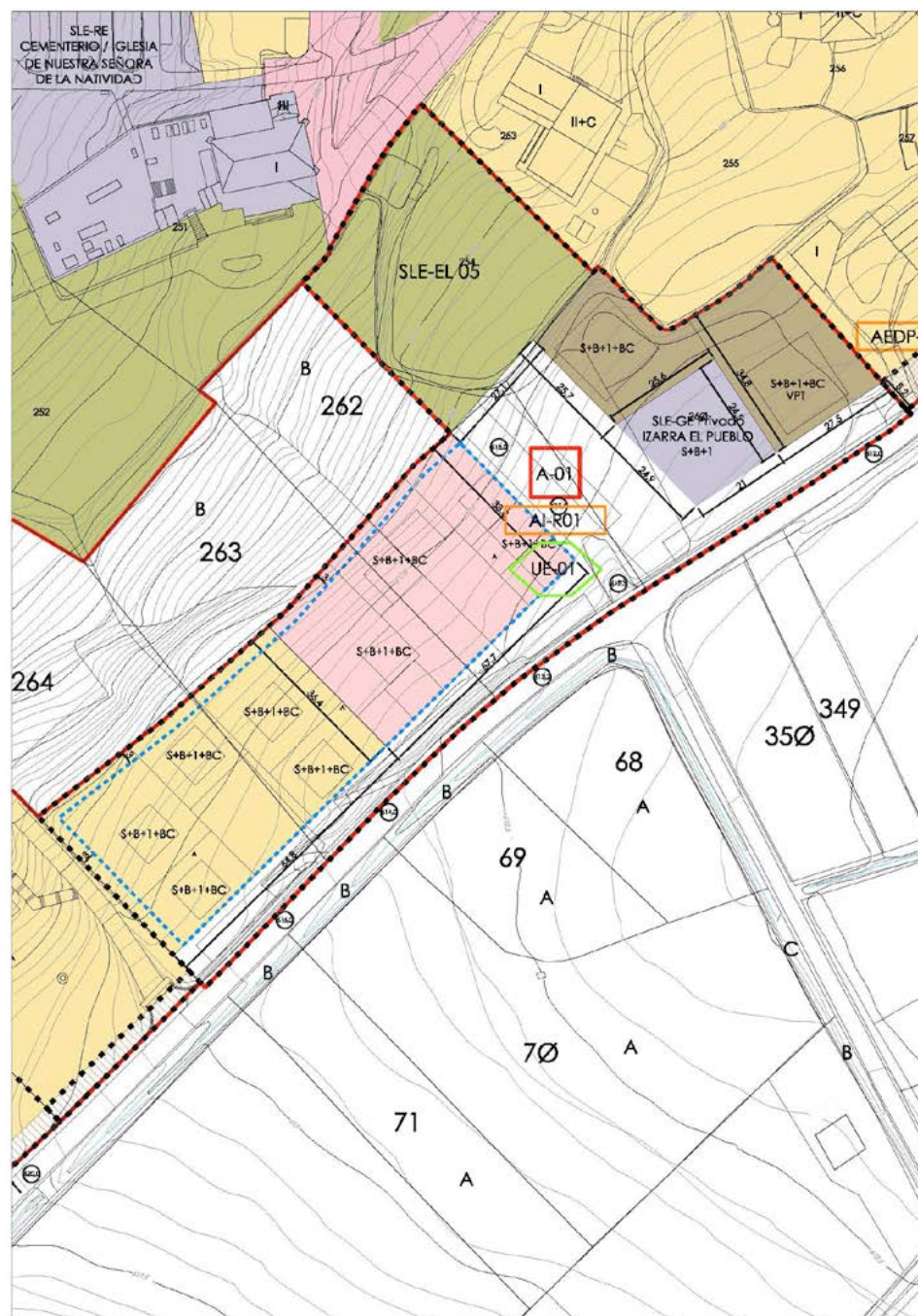
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)		1.820		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		273
		*Otras dotaciones públicas		100
		*Arbolado		5
		*Aparcamiento	En parcela privada	7
			Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Condiciones para la ejecución				
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de				

urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

**Suelo Urbano No Consolidado**

## Lasbiagas-El Callejón



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial mediana densidad y zona residencial de baja densidad.	
Área	AR-01 Izarra El Pueblo	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	4.764 m <sup>2</sup> <sub>1</sub>
	Bajo rasante	3.312 m <sup>2</sup> <sub>1</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	5	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	12.256		
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		953
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		2.272
	*Arbolado		48
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	34
		En parcela privada	80
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área.			
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Preexistentes		-	
<b>Condiciones para la ejecución</b>			
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una unidad de ejecución.	
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
<b>Programación</b>			
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años	

Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-01					
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares			
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	672 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$	bajo rasante	450 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$
	Número de viviendas	5			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 661 m <sup>2</sup>			
	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	1050 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante
Número de viviendas		5			
Número de plantas		S+B+1+Bajocubierta			
Parcela mínima		300 m <sup>2</sup>			
Alineaciones oficiales		Las establecidas en los planos de ordenación			
Alineaciones constructivas		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Ocupación de parcela		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Otras determinaciones		Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.503 m <sup>2</sup>			
Vivienda unifamiliar adosada		Edificabilidad física	sobre rasante	1.470 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante
	Número de viviendas	7			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.184 m <sup>2</sup>			
	Equipamiento Privado	Edificabilidad física	sobre rasante	900 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante
Número de viviendas		-			
Número de plantas		S+B+1+Bajocubierta			
Parcela mínima		500 m <sup>2</sup>			
Alineaciones oficiales		Las establecidas en los planos de ordenación			
Alineaciones constructivas		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Ocupación de parcela		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Otras determinaciones		Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 571 m <sup>2</sup> La dimensión de la parcela estipulada es de 571 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			

Vivienda colectiva en régimen protegido tipo tasado (VPT)	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	672 $m^2t$	<i>bajo rasante</i>	450 $m^2t$
			$m^2t/m^2s$		$m^2t/m^2s$
	<i>Número de viviendas</i>	5			
	<i>Número de plantas</i>	S+B+1+Bajocubierta			
	<i>Parcela mínima</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 661 $m^2$ No se limita el número de plantas bajo rasante.			

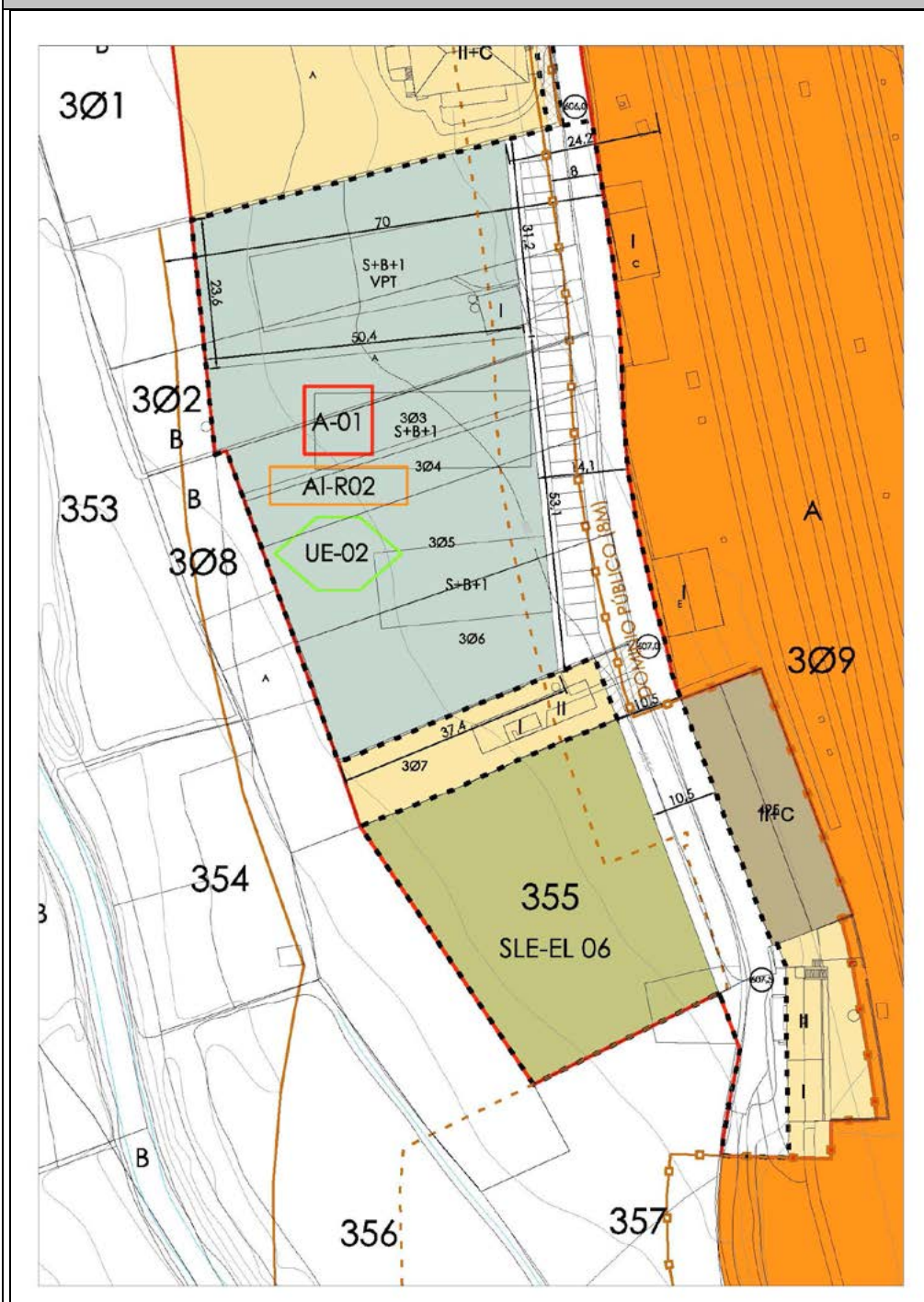


## Artículo. 24 Actuación Integrada AI-R02 (Zubinto)

Suelo Urbano No Consolidado

AI-R02

Zubinto



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial mediana densidad	
Área	AR-01 Izarra El Pueblo	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	2.448 m <sup>2</sup> <sub>1</sub>
	Bajo rasante	2.448 m <sup>2</sup> <sub>1</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	8	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Con respecto a los costes de la urbanización participarán con carácter general sin perjuicio de las indemnizaciones a que tengan derecho de las obras e instalaciones efectuadas a su cargo.	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)		7.873		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		490	
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		1.798	
	*Arbolado		25	
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas		15
		En parcela privada		35
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área.				
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Preexistentes		-		
Condiciones para la ejecución				
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una unidad de ejecución.		
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años		

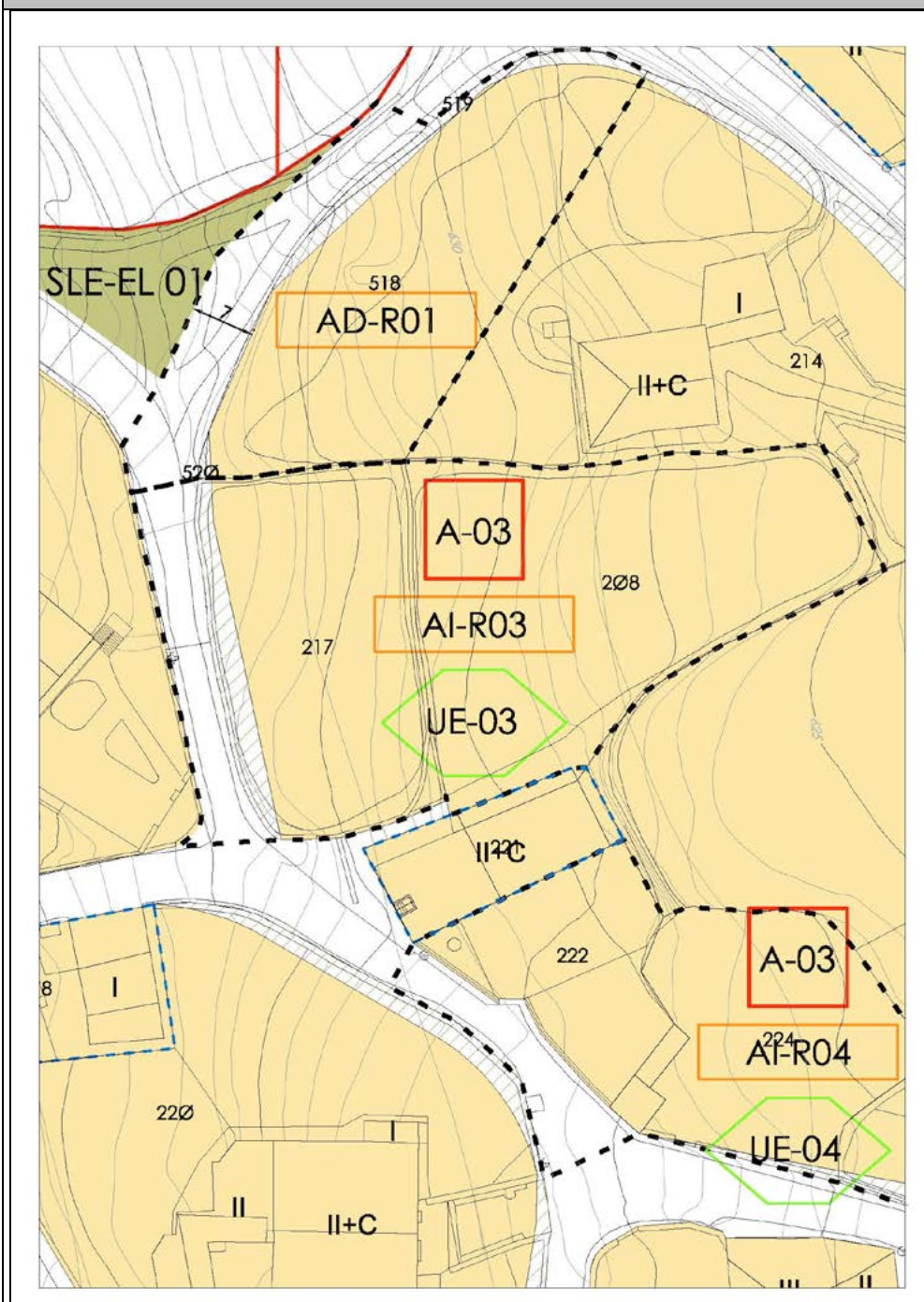


Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-02							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.464	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	1.464	m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	
	Número de viviendas	14					
	Número de plantas	S+B+1					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.604 m <sup>2</sup>					
Vivienda colectiva en régime protegido tipo tasado (VPT)	Edificabilidad física	sobre rasante	984	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	948	m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	
	Número de viviendas	8					
	Número de plantas	S+B+1					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.381 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					

## Artículo. 25 Actuación Integrada AI-R03

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R03



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial baja densidad	
Área	AR-03	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	660 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	240 m <sup>2</sup> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	2.378		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		132
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		357
	*Arbolado		7
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	4
		En parcela privada	9
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas	Se cederán para viales una superficie de 103 m2. De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			

Programación							
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años						
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-03							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	660	m²t	bajo rasante	240	m²t
				m²t/m²s			m²t/m²s
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.058 m²					



## Artículo. 26 Actuación Integrada AI-R04

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R04



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial baja densidad	
Área	AR-03	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	510 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	200 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

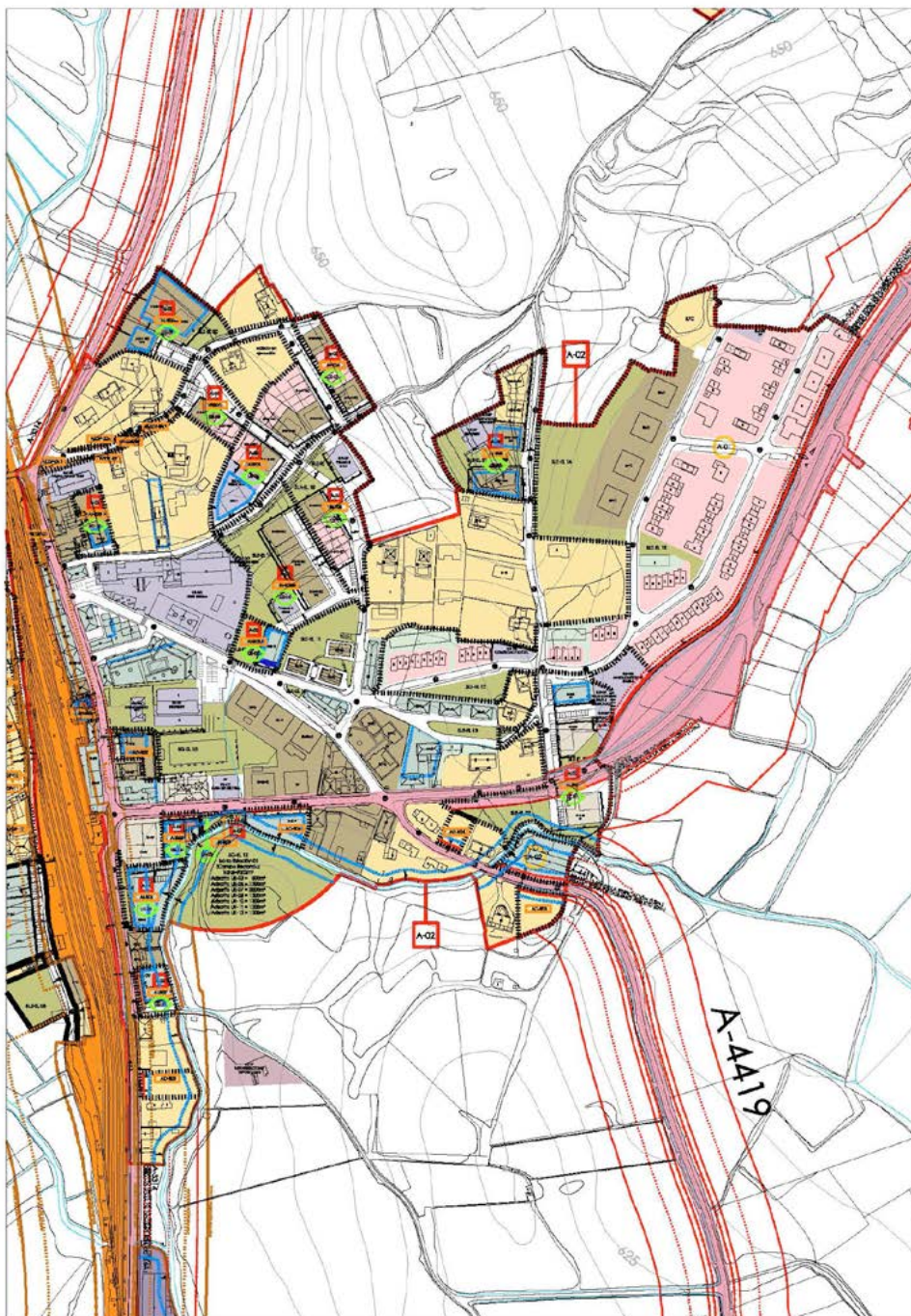
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	1.874		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		102
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		184
	*Arbolado		6
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	3
		En parcela privada	7
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas	Se cederán para viales de 63 m2. De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			

Programación								
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años						
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización		2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación		1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA								
UE-04								
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares						
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre		Edificabilidad física	sobre rasante	510	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	200	m <sup>2</sup> t
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
		Número de viviendas		2				
		Número de plantas		S+B+1+Bajocubierta				
		Parcela mínima		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada				
		Alineaciones oficiales		Las establecidas en los planos de ordenación				
		Alineaciones constructivas		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada				
		Ocupación de parcela		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada				
		Otras determinaciones		Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.625 m <sup>2</sup>				



## CAPITULO II IZARRA LA ESTACIÓN



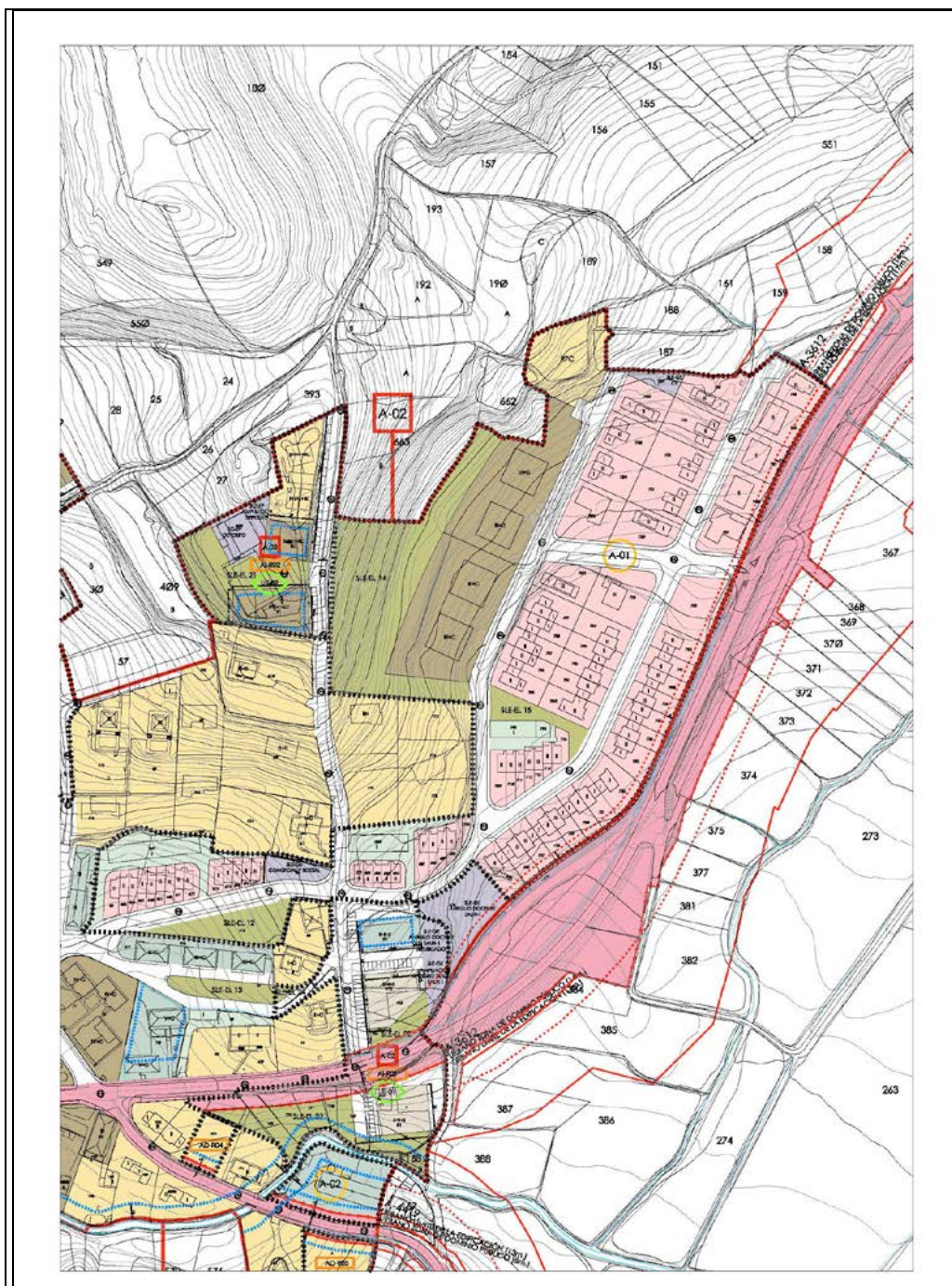


**SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Artículo. 27 A-01 (Antiguo SAUR-1)

Suelo Urbano Consolidado

**A-01**



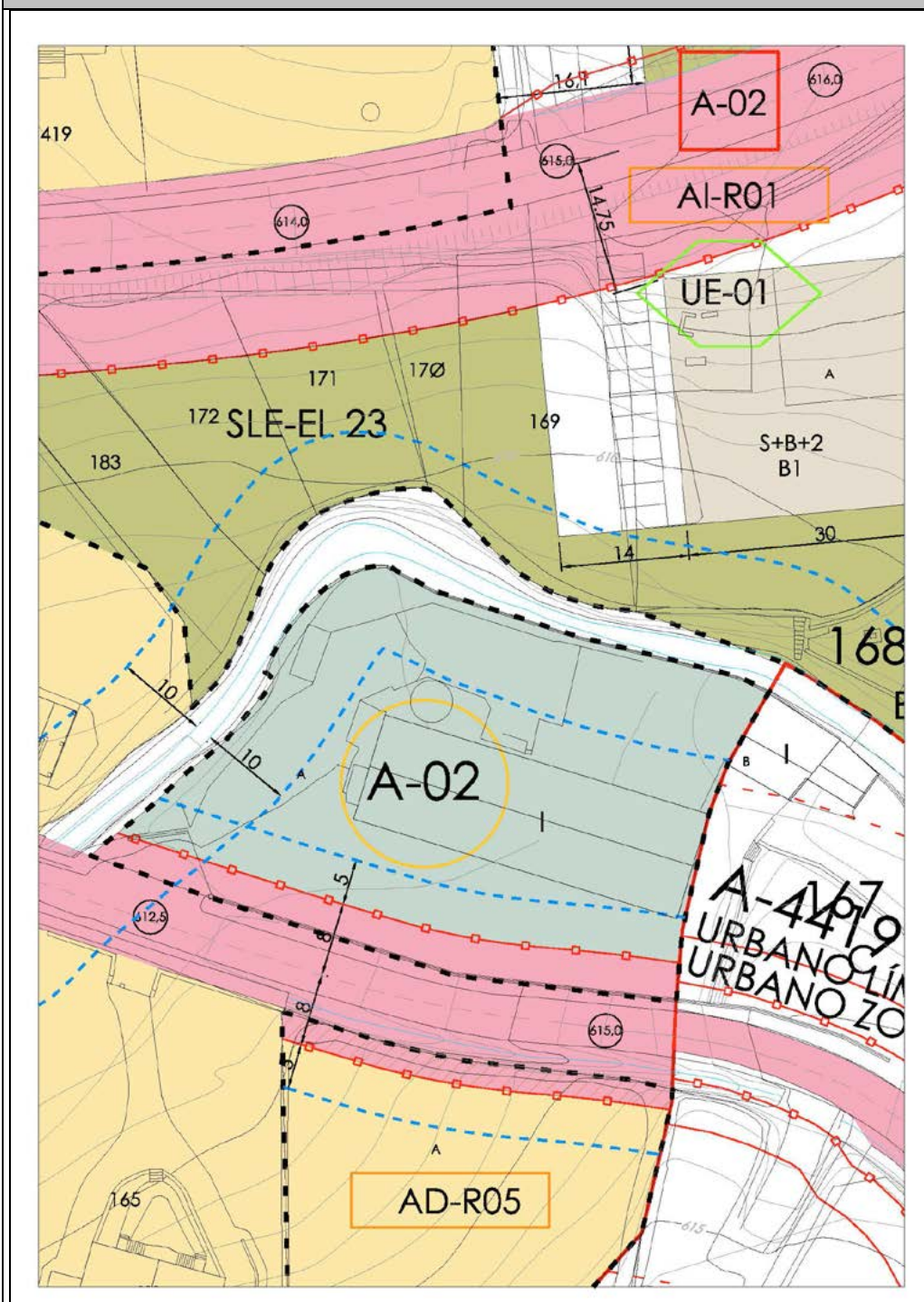
**DETERMINACIONES**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Calificación global	Residencial baja densidad
Normativa aplicable	<p>En todo el ámbito indicado permanece vigente la normativa del Plan Parcial del Sector SAUR-1 de las anteriores Normas Subsidiarias, así como las Modificaciones a este documento aprobadas definitivamente, sin perjuicio de lo indicado en esta ficha.</p> <p>Pare el caso de la diferenciación entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas se aplicará el criterio de la Ley 2/2006 y en su defecto el de este Plan General.</p> <p>En el caso de la parcela R7C el número de viviendas podrá ser de dos unidades, si bien se realizarán en un único volumen, a modo de vivienda pareada o bifamiliar desarrollado mediante Proyecto de Ejecución unitario.</p> <p>La determinaciones sobre calificación pormenorizada indicadas en los planos de ordenación tienen el carácter de sugerencia siendo de aplicación lo establecido en el Plan Parcial indicado.</p>
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Tipo de actuación	Actuación Directa
Instrumentos para la ejecución	Estudio de Detalle en su caso y Proyecto de Edificación
Plazos de ejecución	<p>Las parcelas vacantes deberán edificarse en el plazo de 6 años a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta normativa.</p> <p>En caso de sustitución de la edificación existente, deberá simultanearse y otorgarse en el mismo acto licencia de demolición y obra nueva. Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses desde el otorgamiento de las preceptivas licencias.</p>



Artículo. 28 A-02 (7ª Modificación NNSS – Parcela 167 A, Polígono, 3 Izarra)

Suelo Urbano Consolidado

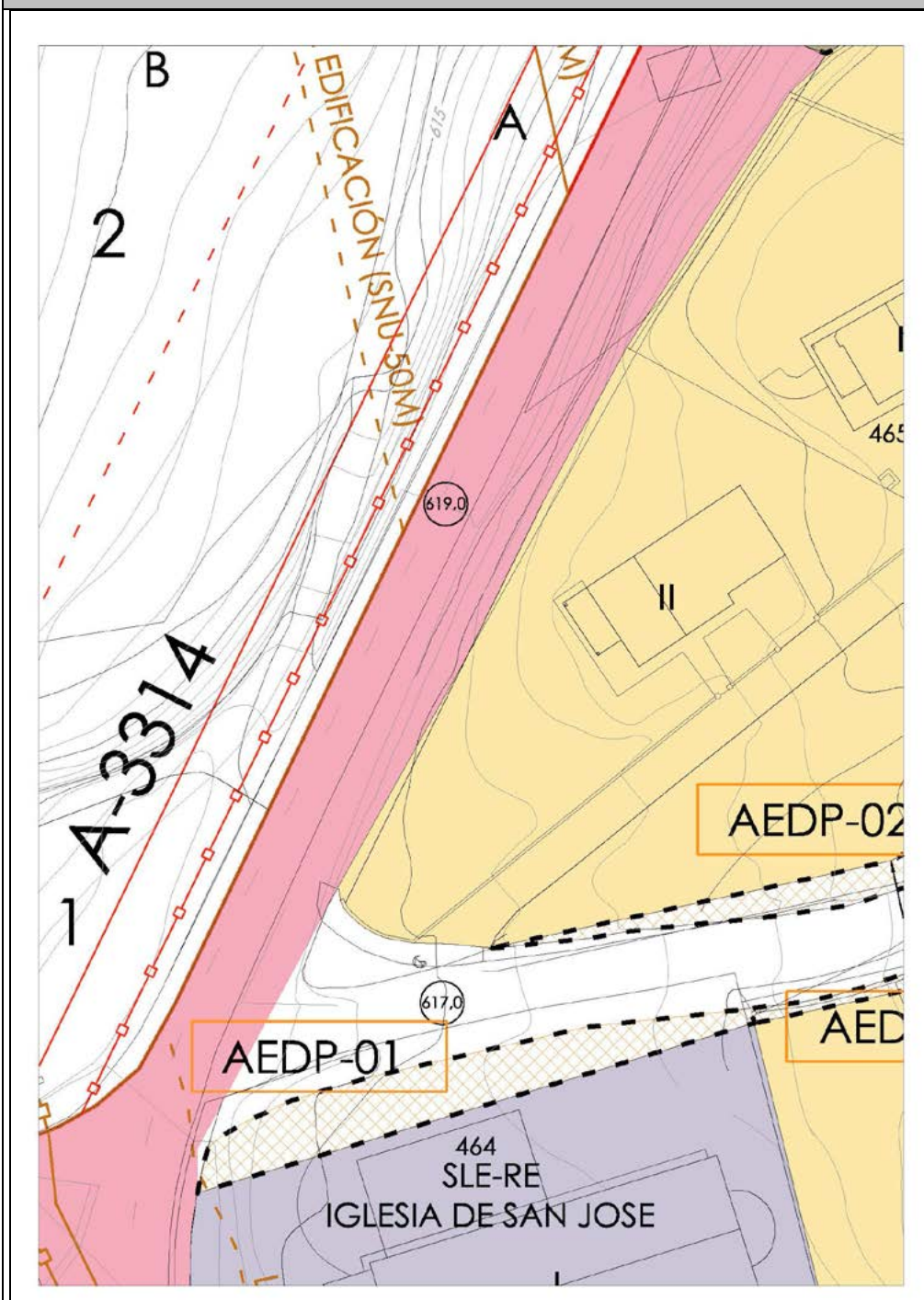
**A-02 (7ª Modificación NNSS – Parcela 167 A, Polígono, 3 Izarra)**

**DETERMINACIONES**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Calificación global	Residencial baja densidad
Normativa aplicable	<p>En todo el ámbito indicado permanece vigente la normativa de la "7ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Urkabustaiz, referida a la subparcela A de la parcela 167 del polígono 3 de Izarra", aprobada definitivamente por Orden Foral 940/2005, de 9 de noviembre (BOTH A N°136, de 2 de diciembre de 2005), así como las Modificaciones a este documento aprobadas definitivamente, sin perjuicio de lo indicado en esta ficha.</p> <p>Pare el caso de la diferenciación entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas se aplicará el criterio de la Ley 2/2006 y en su defecto el de este Plan General.</p> <p>Las determinaciones sobre calificación pormenorizada indicadas en los planos de ordenación tienen el carácter de sugerencia siendo de aplicación lo establecido en el Plan Parcial indicado.</p>
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Tipo de actuación	Actuación directa
Instrumentos para la ejecución	Estudio de detalle en su caso y Proyecto de edificación
Plazos de ejecución	Las previsiones establecidas en la 7ª Modificación Puntual de las NNSS anteriormente vigentes, deberán llevarse a cabo en el plazo de 6 años a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta normativa.

## Artículo. 29 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano Consolidado

**AEDP-01**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

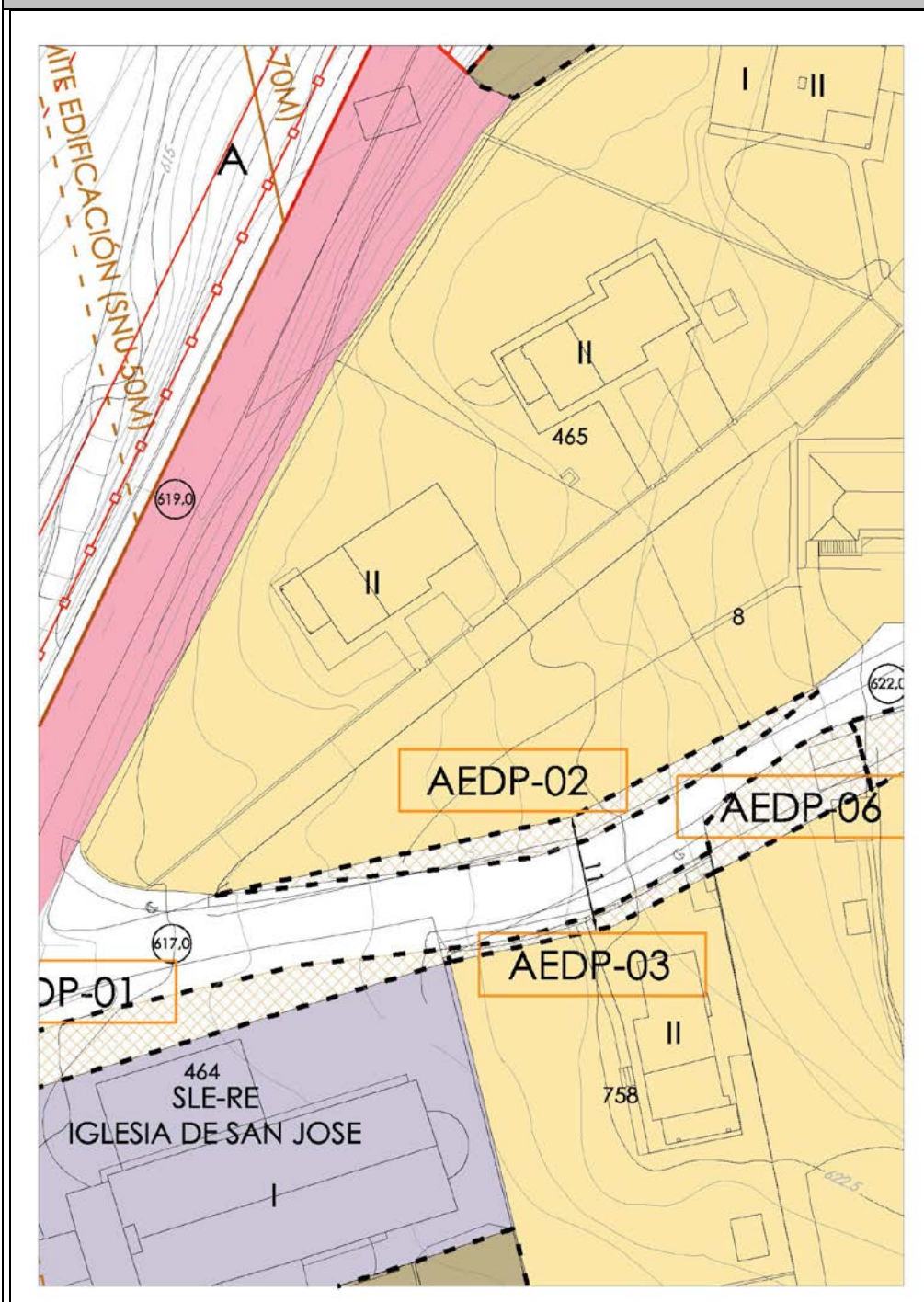
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	194
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 194 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



## Artículo. 30 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-02





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-02
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

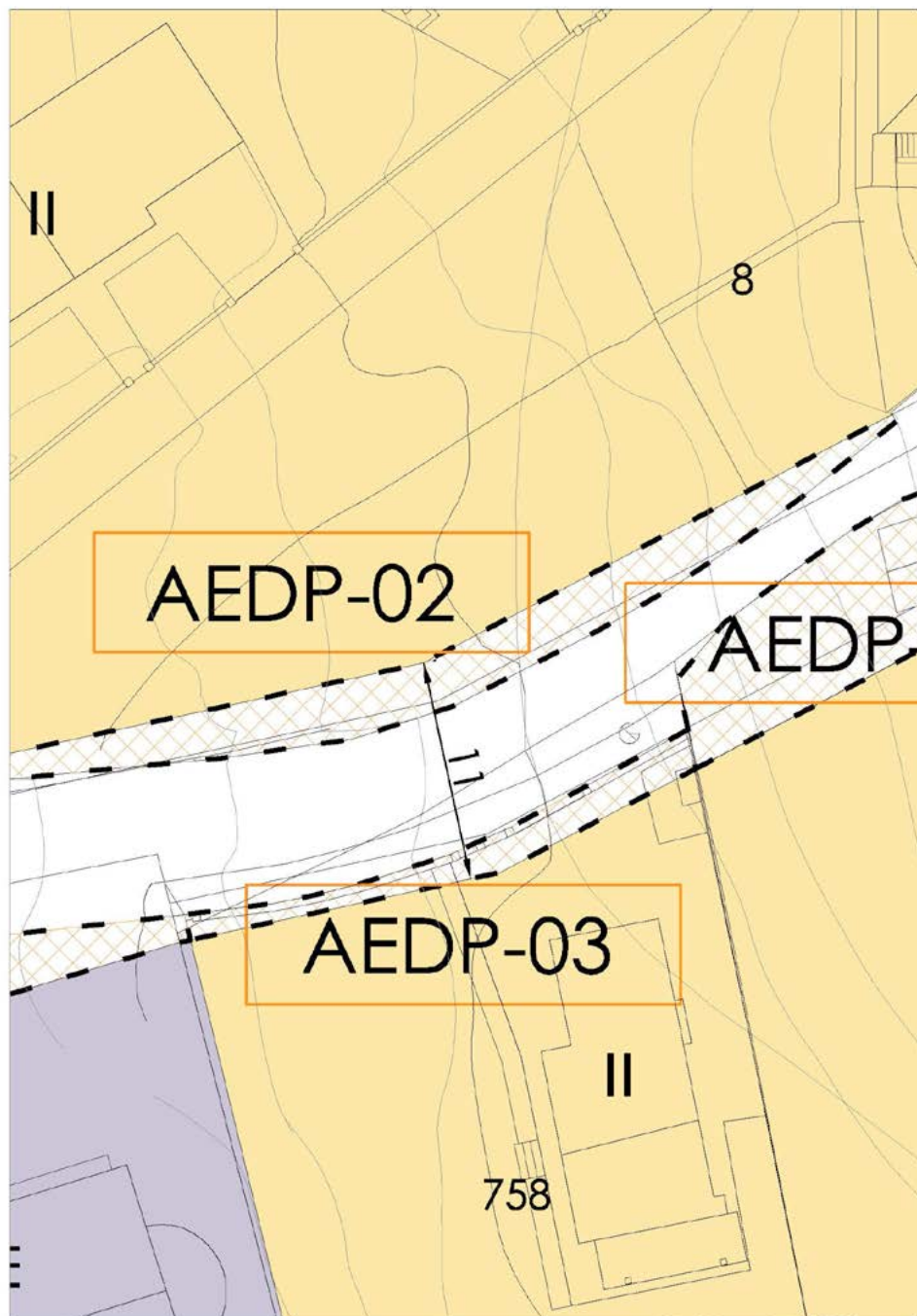
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	114
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 114 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 31 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-03



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-03
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

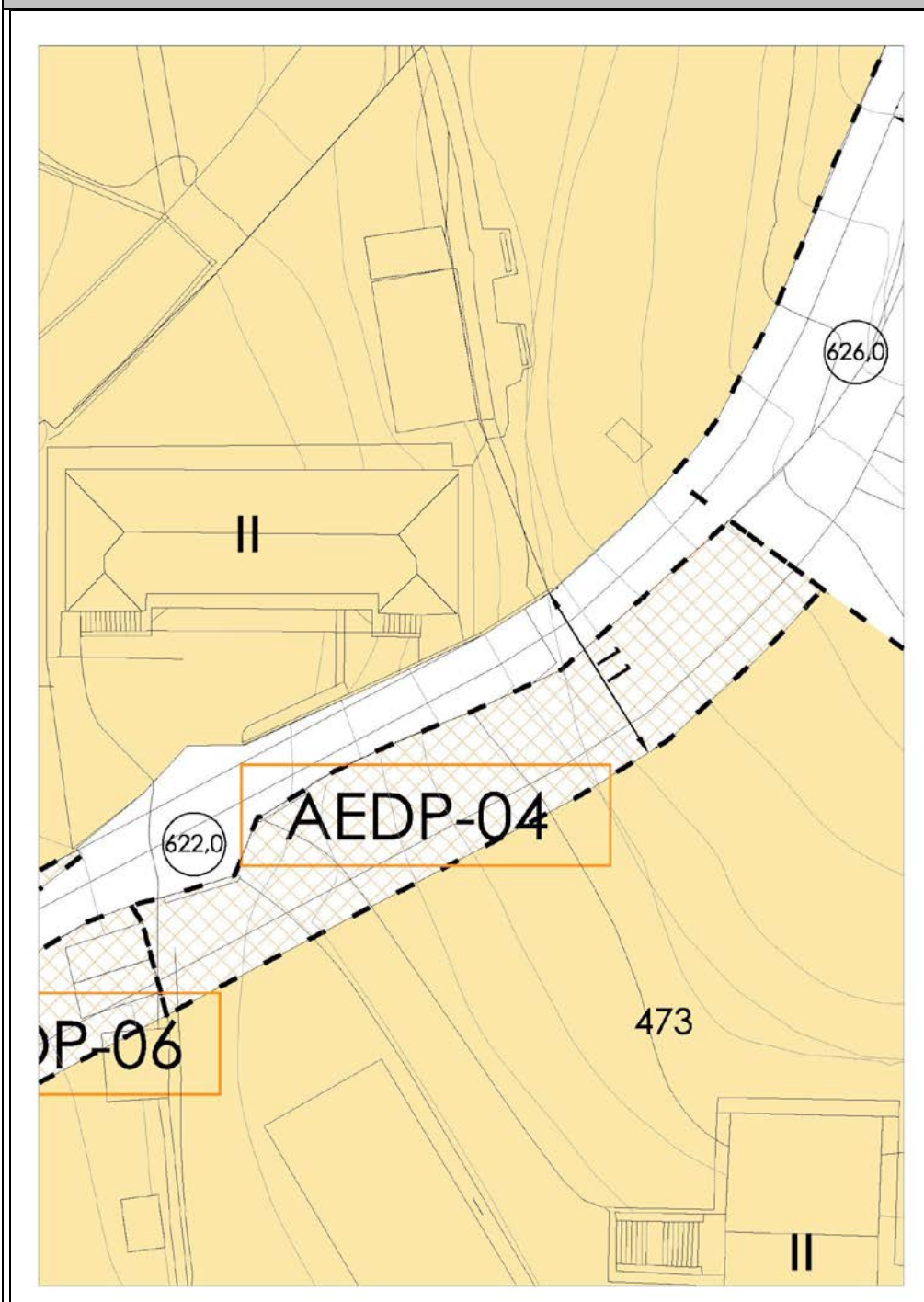
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	38
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 38 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 32 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-04



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-04
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

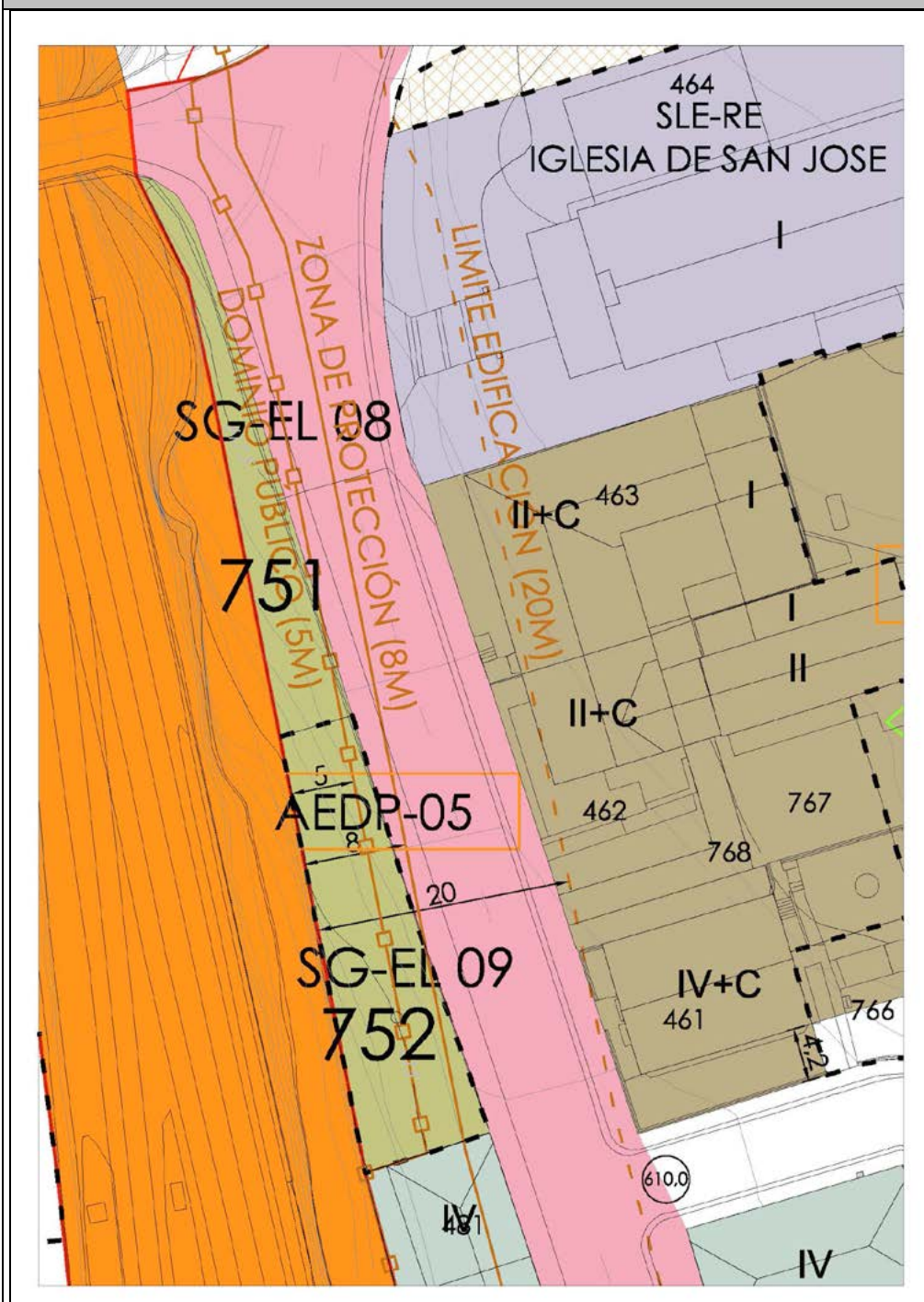
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	312
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 312 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



## Artículo. 33 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-05



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-05
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	272
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

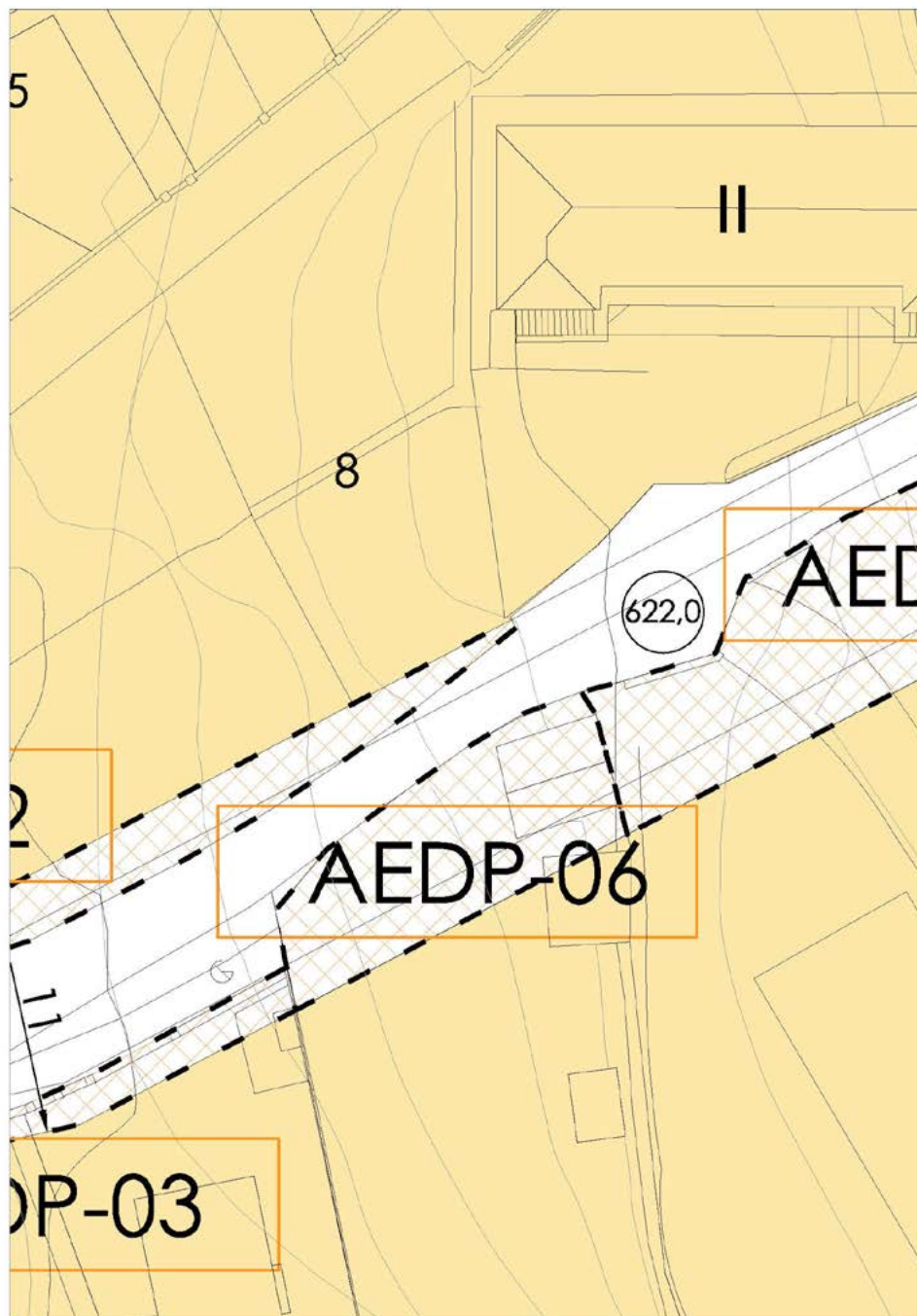
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	272
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	-
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	4 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 34 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-06

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-06





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-06
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	105
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

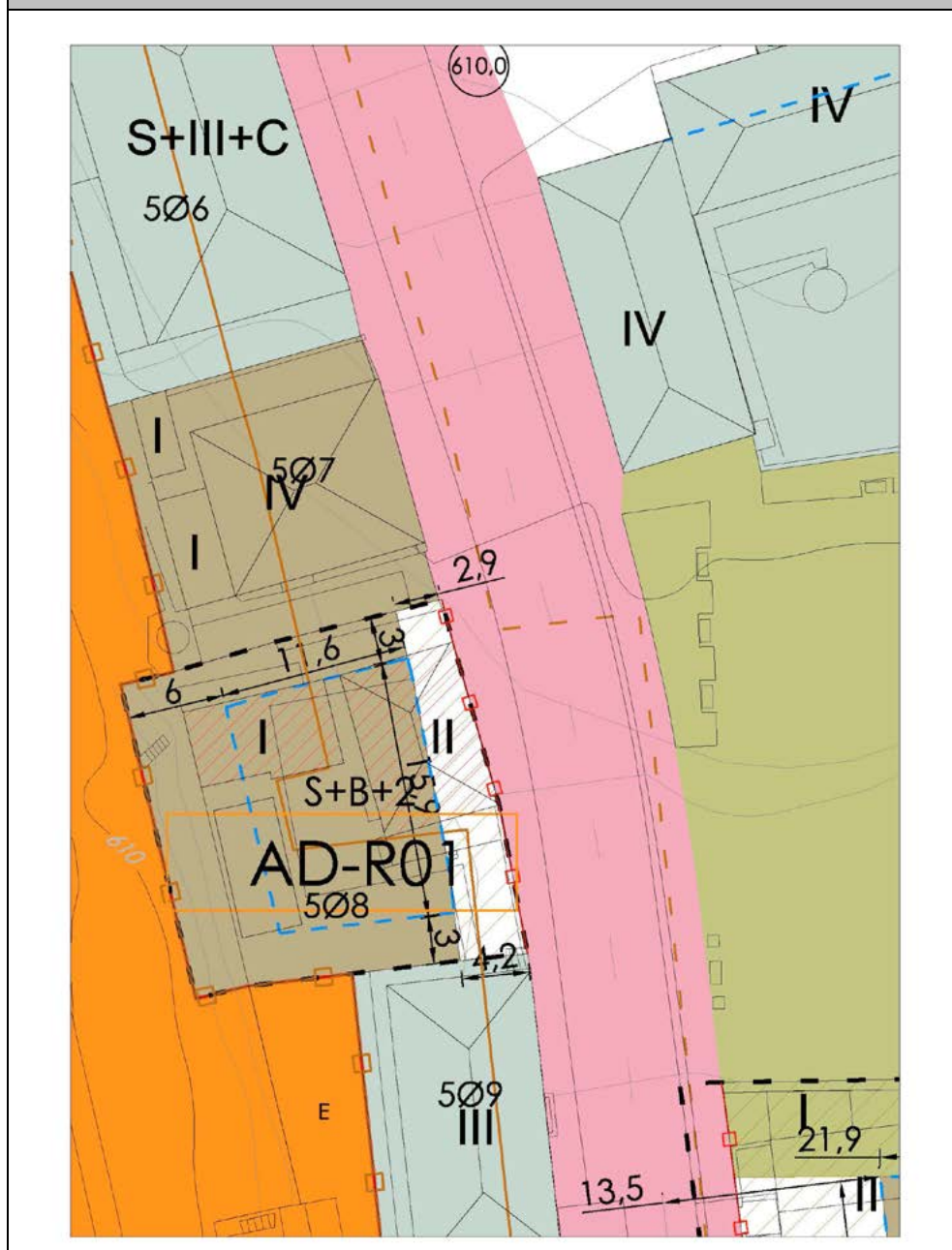
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	105
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	-
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	4 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## SECCION 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## Artículo. 35 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 78 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

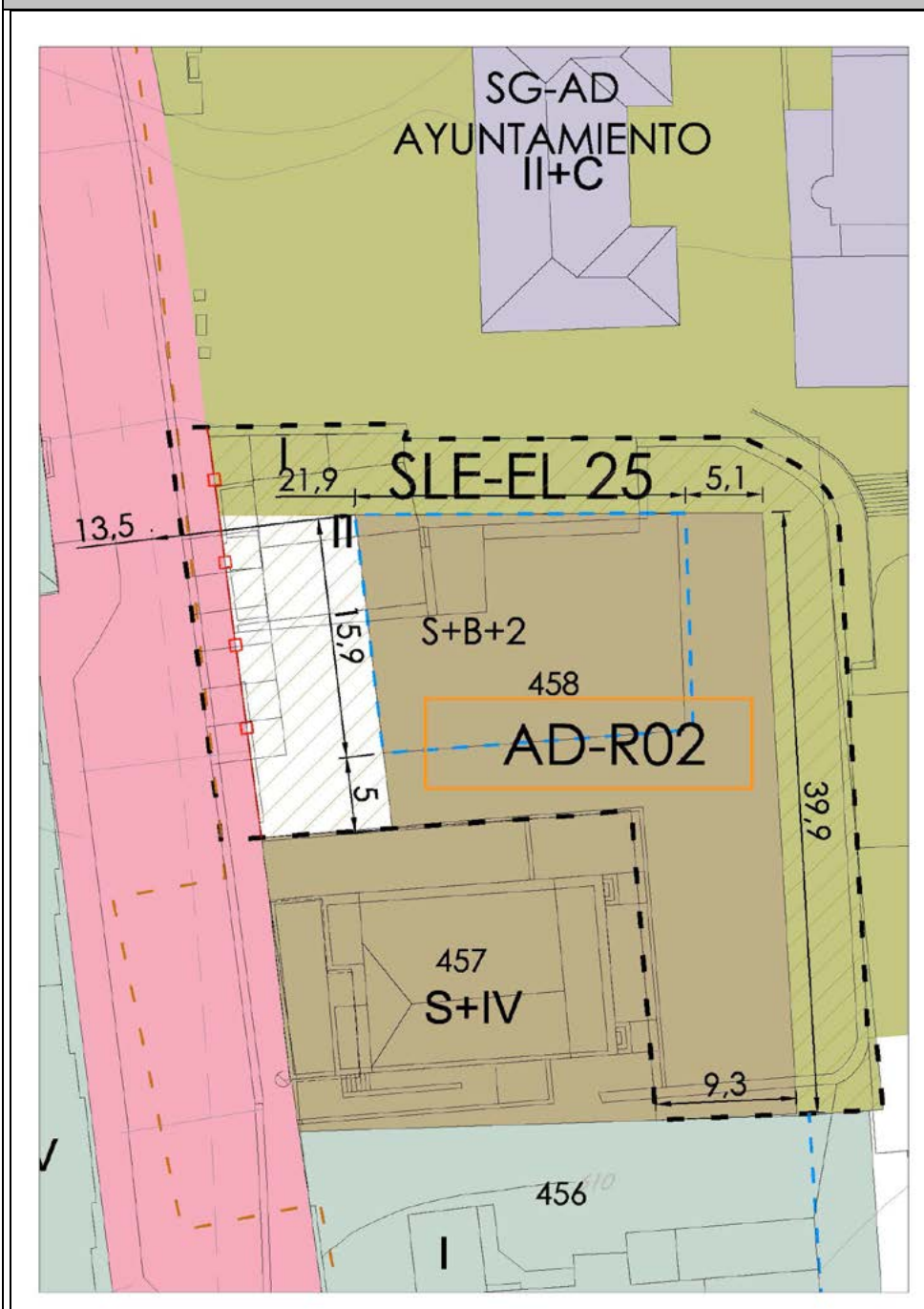
Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		437			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		66	
		*Otras dotaciones públicas		65	
		*Arbolado		4	
		*Aparcamiento		En parcela privada	5
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		Los edificios iondicados en el plano de ordenación			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de derribo, edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

<i>urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda colectiva	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	324 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	216 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	3			
	<i>Número de plantas</i>	S+B+2			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	40% máximo			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
		No se limita el número de plantas bajo rasante.			

## Artículo. 36 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación alta densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Sera la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Sera la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 144 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.  Se cederán al menos 149 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		1.391	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		209
	*Otras dotaciones públicas		188
	*Arbolado		10
	*Aparcamiento	En parcela privada	14
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

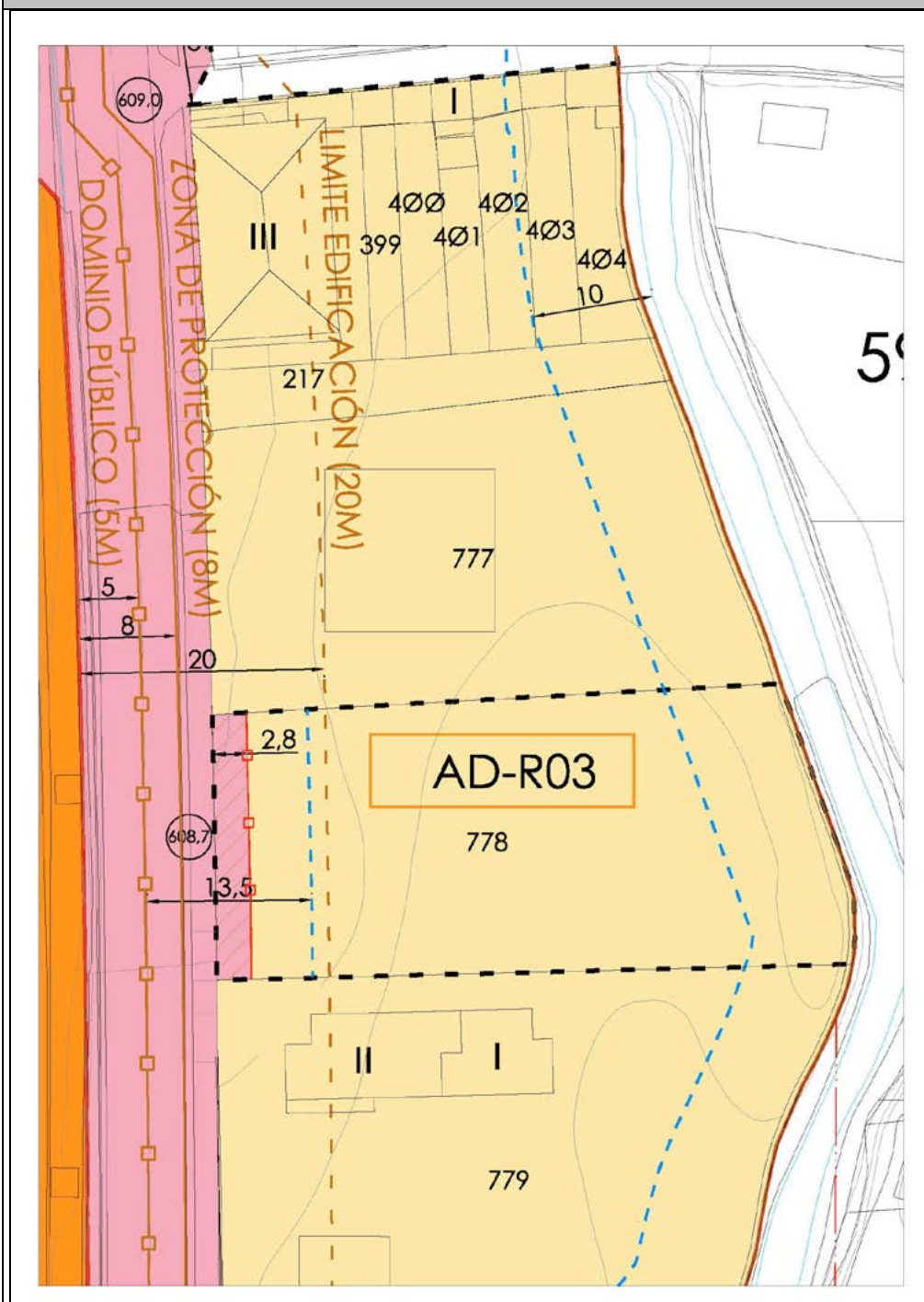
<i>proyectos de urbanización (en su caso)</i>					
<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda colectiva	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	938 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	700 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	9			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No obstante, bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 37 Actuación de Dotación AD-R03

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R03





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación media densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Sera la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Sera la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederan aproximadamente 62 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

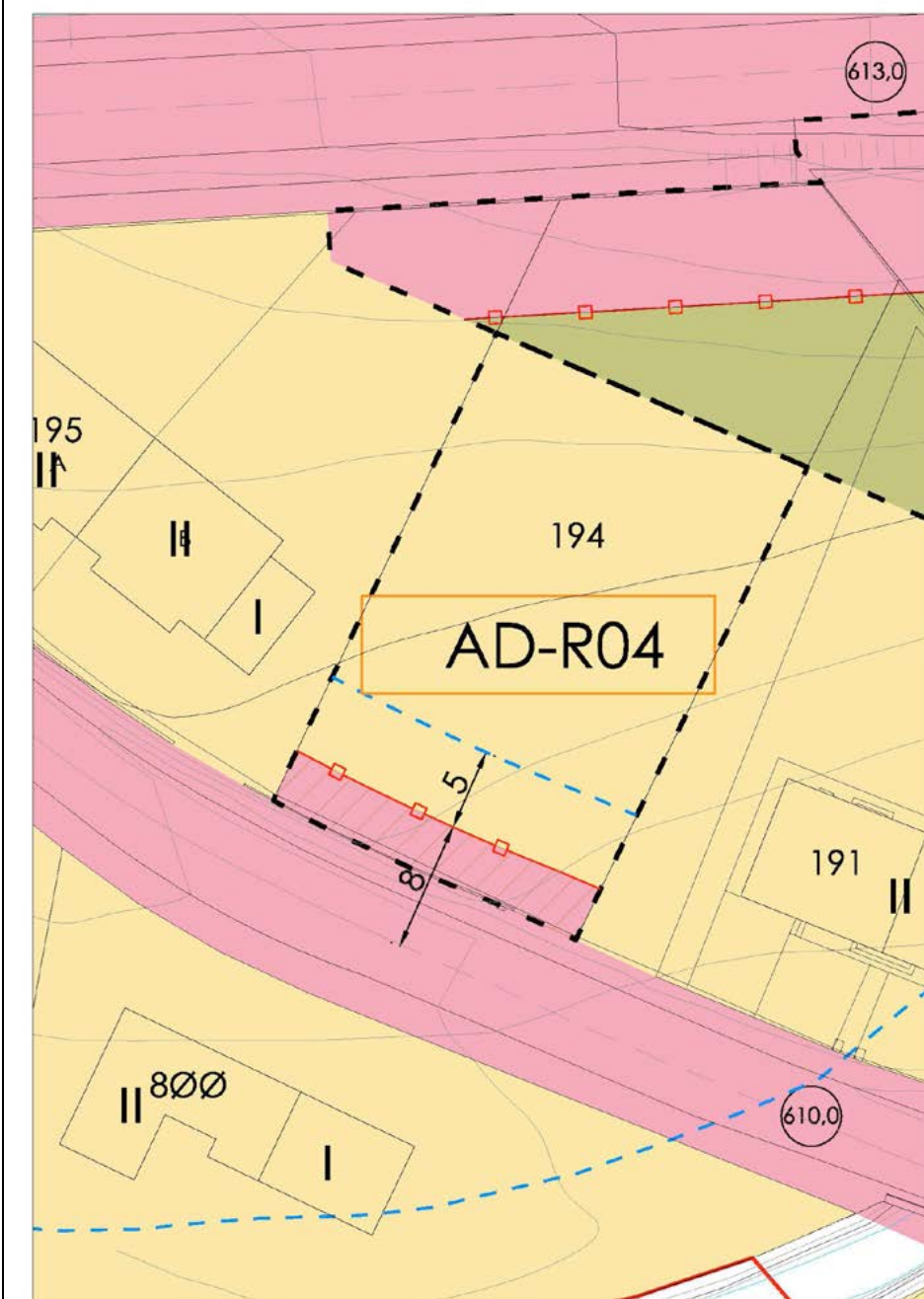
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		1.129			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		170	
		*Otras dotaciones públicas		72	
		*Arbolado		4	
		*Aparcamiento		En parcela privada	5
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	360 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	180 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

**Suelo Urbano Consolidado**

**AD-R04**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederan aproximadamente 68 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		660			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		99	
		*Otras dotaciones públicas		43	
		*Arbolado		3	
		*Aparcamiento		En parcela privada	3
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	211	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	110	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

**Suelo Urbano No Consolidado**

[illegible]

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 118 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		1.310	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		197
	*Otras dotaciones públicas		77
	*Arbolado		4
	*Aparcamiento	En parcela privada	6
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

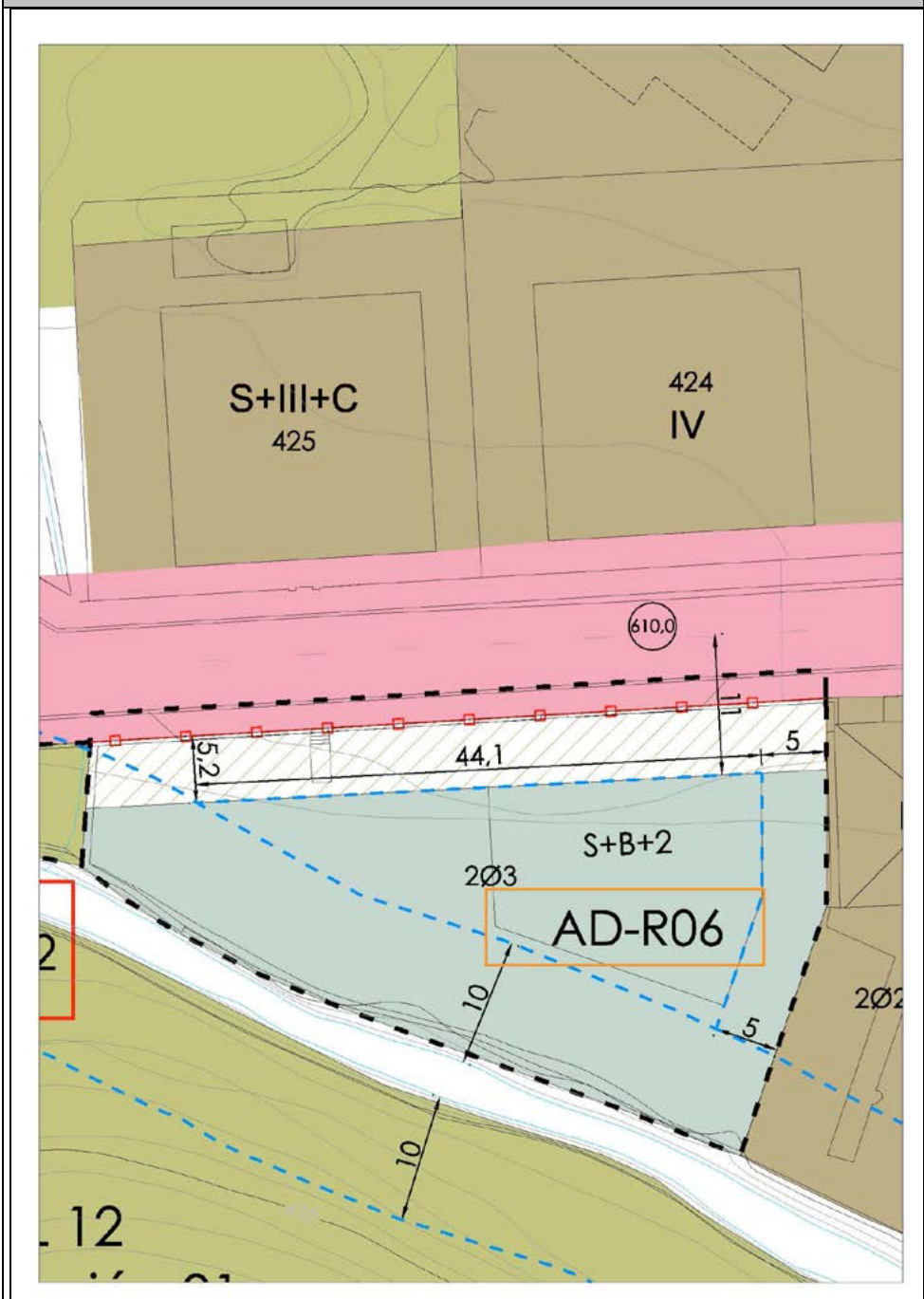
urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	381 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 40 Actuación de Dotación AD-R06

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R06



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación alta densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederan aproximadamente 173 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene caracter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		1.512			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		227	
		*Otras dotaciones públicas		180	
		*Arbolado		9	
		*Aparcamiento		En parcela privada	13
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

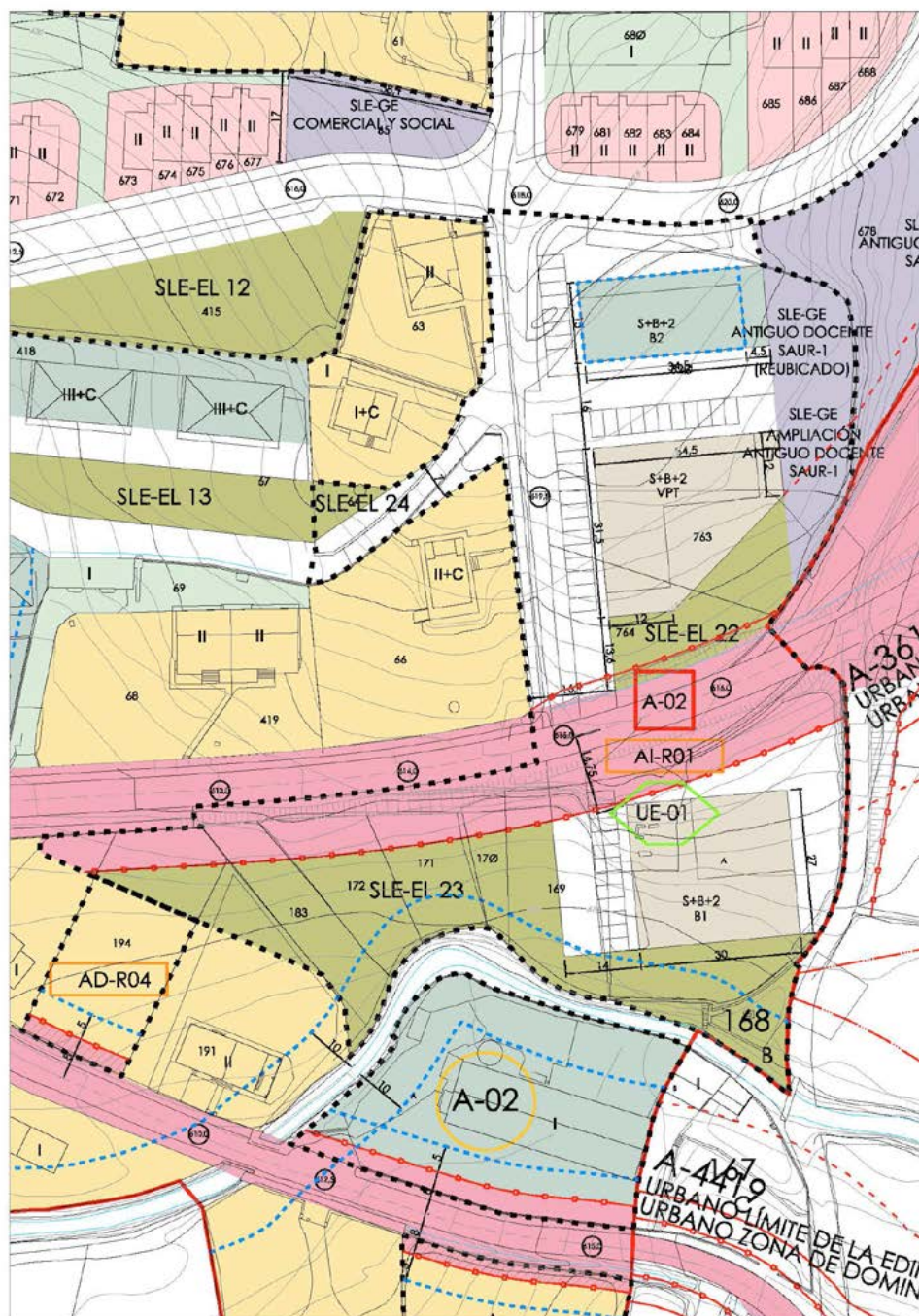
urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda colectiva	Edificabilidad física	sobre rasante	900 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	700 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	9			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 41 Actuación Integrada AI-R01 (Baizabal y Loigorri)

Suelo Urbano No Consolidado

AI-R01

Baizabal y Loigorri



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial alta densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	4.320 m <sup>2</sup> <sub>1</sub>
	Bajo rasante	4.390 m <sup>2</sup> <sub>1</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	15	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	Se incluye el SG comunicación (309m2)	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

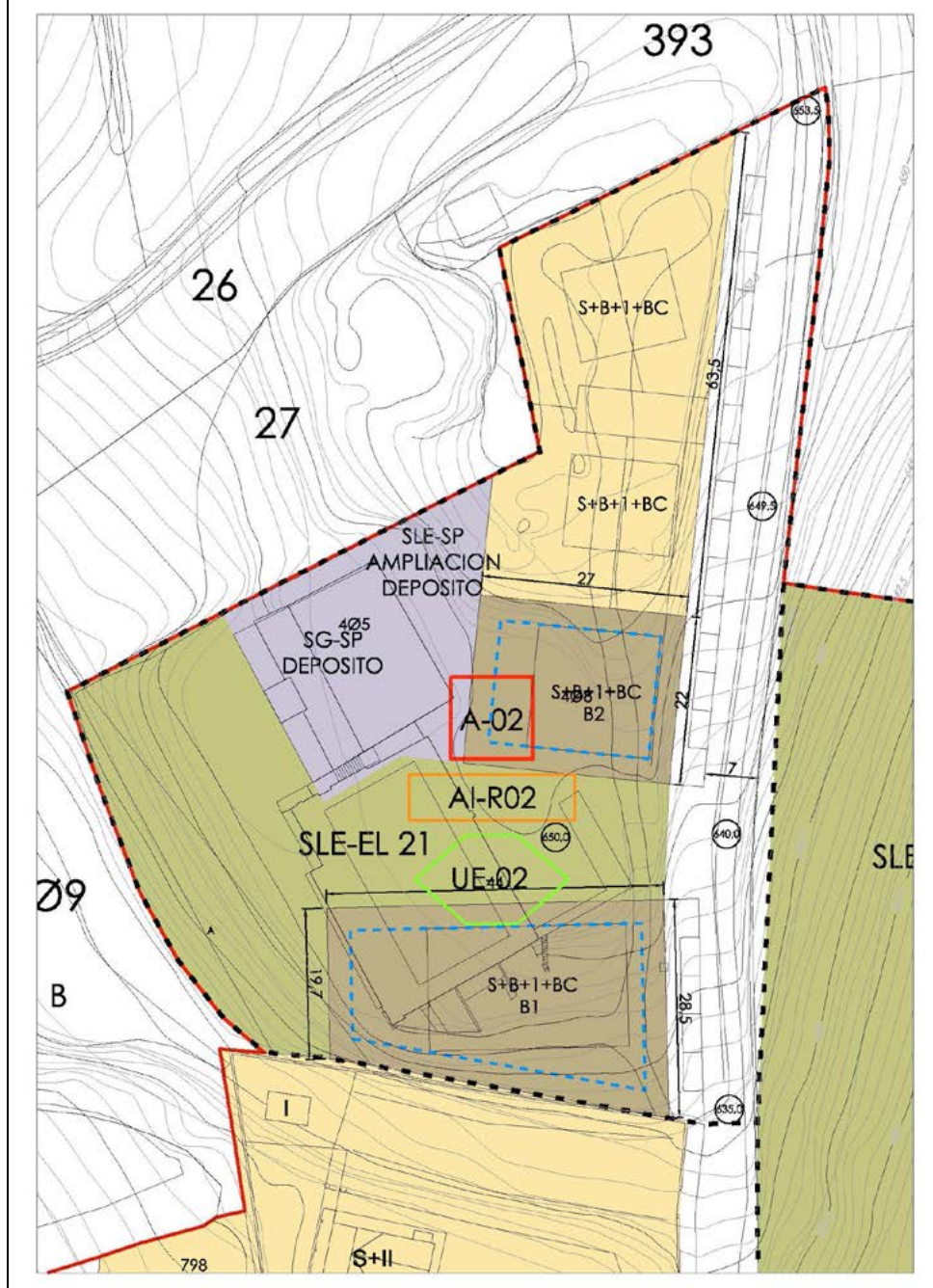
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	11.352		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2) (Se incluyen 433m² de ampliación Genérico SAUR 1 - Estructurante) (No se incluyen 270m² por reubicados del Antiguo Docente SAUR 1 reubicado)		864
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		2.806
	*Arbolado		44
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	34
		En parcela privada	80
	*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.		
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una unidad de ejecución.		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			



Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-01					
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares			
Vivienda colectiva en régimen libre (Bloque 1; B-1)	Edificabilidad física	sobre rasante	1.620 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	1.620 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	10			
	Número de plantas	S+B+2			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	540 m <sup>2</sup> de la Edificabilidad Física establecida se materializarán en uso comercial en Planta Baja. Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 810 m <sup>2</sup>			
Vivienda colectiva en régimen protegido tipo tasado (VPT)	Edificabilidad física	sobre rasante	1.620 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	1.734 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	15			
	Número de plantas	S+B+2			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 867 m <sup>2</sup>			
Vivienda colectiva en régimen libre (Bloque 2; B-2)	Edificabilidad física	sobre rasante	1.080 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	1.036 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	8			
	Número de plantas	S+B+2			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	360 m <sup>2</sup> de la Edificabilidad Física establecida se materializarán en uso comercial en Planta Baja. Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 518 m <sup>2</sup>			

**Suelo Urbano No Consolidado**

## Depósito-Alto de Igalde



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial mediana densidad	
Área	AR-02 Izarra La estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	2.552 m <sup>2</sup> <sub>1</sub>
	Bajo rasante	1.848 m <sup>2</sup> <sub>1</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	El SG de equipamientos depósito (453 m <sup>2</sup> ) no computa en aprovechamiento	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	<p>El desarrollo de la Actuación Integrada contemplará y se hará cargo de la dotación de la infraestructura de abastecimiento que garantice el servicio en las viviendas con las presiones que determine la entidad con competencias en la Red de Abastecimiento, motivada en la escasa o nula diferencia de rasante entre el depósito y el ámbito de la Actuación Integrada.</p> <p>Así mismo, se reubicará en espacio público el trazado existente de la red de abastecimiento con origen en el depósito de abastecimiento municipal. En ningún caso la edificación residencial se dispondrá sobre la misma. Los planos de propuestas de infraestructuras indican de forma orientativa la actuación.</p>	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		7.589	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2) (Se incluyen 406m <sup>2</sup> de ampliación del depósito – Estructurante)		511
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		1.971
	*Arbolado		26
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	16
		En parcela privada	36
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Preexistentes		-	
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada.	



	Se prevé una unidad de ejecución.			
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.			
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.			
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.			
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA				
UE-02				
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares			
Vivienda colectiva en régimen libre (Bloque 1; B-1)	Edificabilidad física	sobre rasante	1.040 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	bajo rasante 832 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	7		
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta		
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación		
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.056 m <sup>2</sup>		
	Vivienda aislada o pareada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	840 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número de viviendas		4		
Número de plantas		S+B+1+Bajocubierta		
Parcela mínima		225 m <sup>2</sup>		
Alineaciones oficiales		Las establecidas en los planos de ordenación		
Alineaciones constructivas		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
Ocupación de parcela		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
Otras determinaciones		Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.430 m <sup>2</sup>		
Vivienda colectiva en régimen libre (Bloque 2; B-2)		Edificabilidad física	sobre rasante	672 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	5		
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta		
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación		
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 594 m <sup>2</sup>		

**Artículo. 43 Actuación Integrada AI-R03 (Iyondo-Los Roderos-La Gloria Sur)**

**Suelo Urbano No Consolidado**

**AI-R03**

**Iyondo-Los Roderos-La Gloria Sur**



<b>Determinaciones generales</b>	
<i>Tipo de actuación</i>	Actuación Integrada
<i>Denominación del ámbito</i>	AI-R03
<i>Delimitación de su perímetro</i>	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
<i>Clase de suelo</i>	Urbano
<i>Calificación global</i>	Zona residencial alta densidad y mediana densidad

Área	AR-02 Izarra La Estación	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	10.979 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
	Bajo rasante	6.422 m <sup>2</sup> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	28	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	Se adscribe 600 m2 de parcela acceso Campo Redondo y 400 m2 del SG-EL-11.	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Como actuación complementaria se prevé la reubicación del actual centro de transformación situado en la parcela inmediata equipamental del colegio en el interior del nuevo edificio. En todo caso, esta actuación deberá siempre informarse favorablemente por la compañía eléctrica responsable del suministro.	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General. Se considerará la secuencia funcional de las UE según el siguiente orden consecutivo: UE-03, UE-04, UE-05.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	17.441 (incluido el sistema general)		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Dotaciones públicas (m2)	2.196	
	(140m² se corresponden con la ampliación de la Herri Eskola – Estructurantes)		
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	5.736	
	*Arbolado	110	
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	70
		En parcela privada	176
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área.			
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevén tres unidades de ejecución.		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	6 años		
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.		
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.		
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.		

Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-03							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.419	m²t	bajo rasante	1.050	m²t
			m²t/m²s			m²t/m²s	
	Número de viviendas	9					
	Número de plantas	S+B+3					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	294 m² de la Edificabilidad Física establecida se materializarán en uso comercial en Planta Baja. Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. En Planta Baja se realiza un retranqueo de 2 m en el testero y el alzado longitudinal según se especifica en los planos de ordenación. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 525 m² Se excepciona para esta unidad la necesidad de reservar plazas de aparcamiento para dotaciones públicas.					
UE-04							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.800	m²t	bajo rasante	1.120	m²t
			m²t/m²s			m²t/m²s	
	Número de viviendas	14					
	Número de plantas	S+B+3+ Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	400 m² de la Edificabilidad Física establecida se materializarán en uso comercial en Planta Baja Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 560 m²					
Vivienda colectiva en régimen protegido tipo oficial (VPO)	Edificabilidad física	sobre rasante	1.800	m²t	bajo rasante	1.040	m²t
			m²t/m²s			m²t/m²s	
	Número de viviendas	14					
	Número de plantas	S+B+3+ Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	400 m² de la Edificabilidad Física establecida se materializarán en uso comercial en Planta Baja. Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 520 m²					
Vivienda colectiva en régimen protegido tipo tasado (VPT)	Edificabilidad física	sobre rasante	1.800	m²t	bajo rasante	1.120	m²t
			m²t/m²s			m²t/m²s	
	Número de viviendas	14					
	Número de plantas	S+B+3+ Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada						

	Otras determinaciones	400 m <sup>2</sup> de la Edificabilidad Física establecida se materializarán en uso comercial en Planta Baja. Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 560 m <sup>2</sup>			
Equipamiento Privado	Edificabilidad física	sobre rasante	972 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	bajo rasante	324 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	-			
	Número de plantas	S+B+2			
	Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación. No se limita el número de plantas bajo rasante.			
UE-05					
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares			
Vivienda colectiva en régimen libre (Bloque 1; B-1)	Edificabilidad física	sobre rasante	928 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	bajo rasante	512 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	9			
	Número de plantas	S+B+2			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 492 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			
Vivienda unifamiliar adosada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.260 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	bajo rasante	756 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	6			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 964 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			
Equipamiento Privado	Edificabilidad física	sobre rasante	1.000 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	sobre rasante	500 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	-			
	Número de plantas	S+B+2			
	Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación. No se limita el número de plantas bajo rasante.			

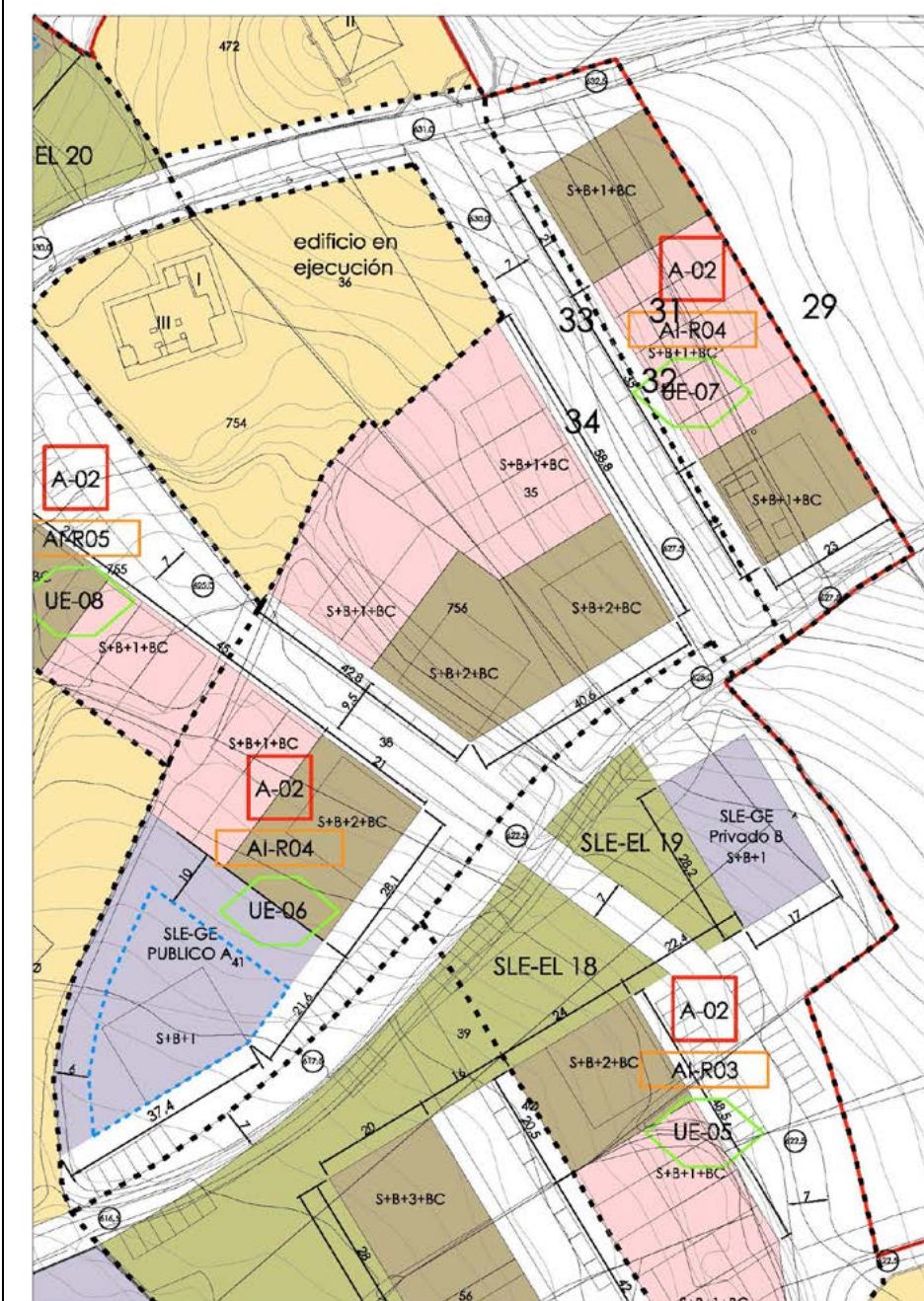


## Artículo. 44 Actuación Integrada AI-R04 (Iyondo-Los Roderos-La Gloria)

Suelo Urbano No Consolidado

AI-R04

Iyondo-Los Roderos-La Gloria



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales

Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial mediana densidad y baja densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	6.858 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	4.198 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	Se adscriben a la unidad 4.200 m <sup>2</sup> de Campo Redondo	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General. Se considerará la secuencia funcional de las UE según el siguiente orden consecutivo: UE-06, UE-07. Será imprescindible para su desarrollo la ejecución de la AI-03.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)		11.728		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Dotaciones públicas (m2) (Se concretan en una parcela equipamental)	1.396	
		*Zonas verdes y espacio libre (m2)	-	
		*Arbolado	69	
		*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	46
			En parcela privada	77
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Preexistentes		-		
Condiciones para la ejecución				
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevén dos unidades de ejecución.		
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		6 años		



Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-06							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	928	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	512	m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
	Número de viviendas	9					
	Número de plantas	S+B+2					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 589 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	928	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	512	m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
	Número de viviendas	9					
	Número de plantas	S+B+2					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 563 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	928	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	512	m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
	Número de viviendas	9					
	Número de plantas	S+B+2					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 466 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					
Vivienda adosada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	840	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	504	m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
	Número de viviendas	4					
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.021 m <sup>2</sup>					

			No se limita el número de plantas bajo rasante.		
Vivienda adosada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	420 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	252 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	2			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 602 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			
	Vivienda adosada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	420 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante
Número de viviendas		2			
Número de plantas		S+B+1+Bajocubierta			
Parcela mínima		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Alineaciones oficiales		Las establecidas en los planos de ordenación			
Alineaciones constructivas		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Ocupación de parcela		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Otras determinaciones		Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 529 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			
Equipamiento Genérico público		Edificabilidad física	sobre rasante	800 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante
	Superficie de parcela	1.396 m <sup>2</sup>			
	Número de plantas	S+B+1			
	Parcela mínima	La delimitada en los planos de ordenación			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	UE-07				
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares			
Vivienda colectiva en régimen libre (Bloque 1; B-1)	Edificabilidad física	sobre rasante	672 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	512 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	5			
	Número de plantas	S+B+2			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 483 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			
	Vivienda unifamiliar adosada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.050 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante
Número de viviendas		5			
Número de plantas		S+B+1+Bajocubierta			
Parcela mínima		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Alineaciones oficiales		Las establecidas en los planos de ordenación			
Alineaciones constructivas		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			

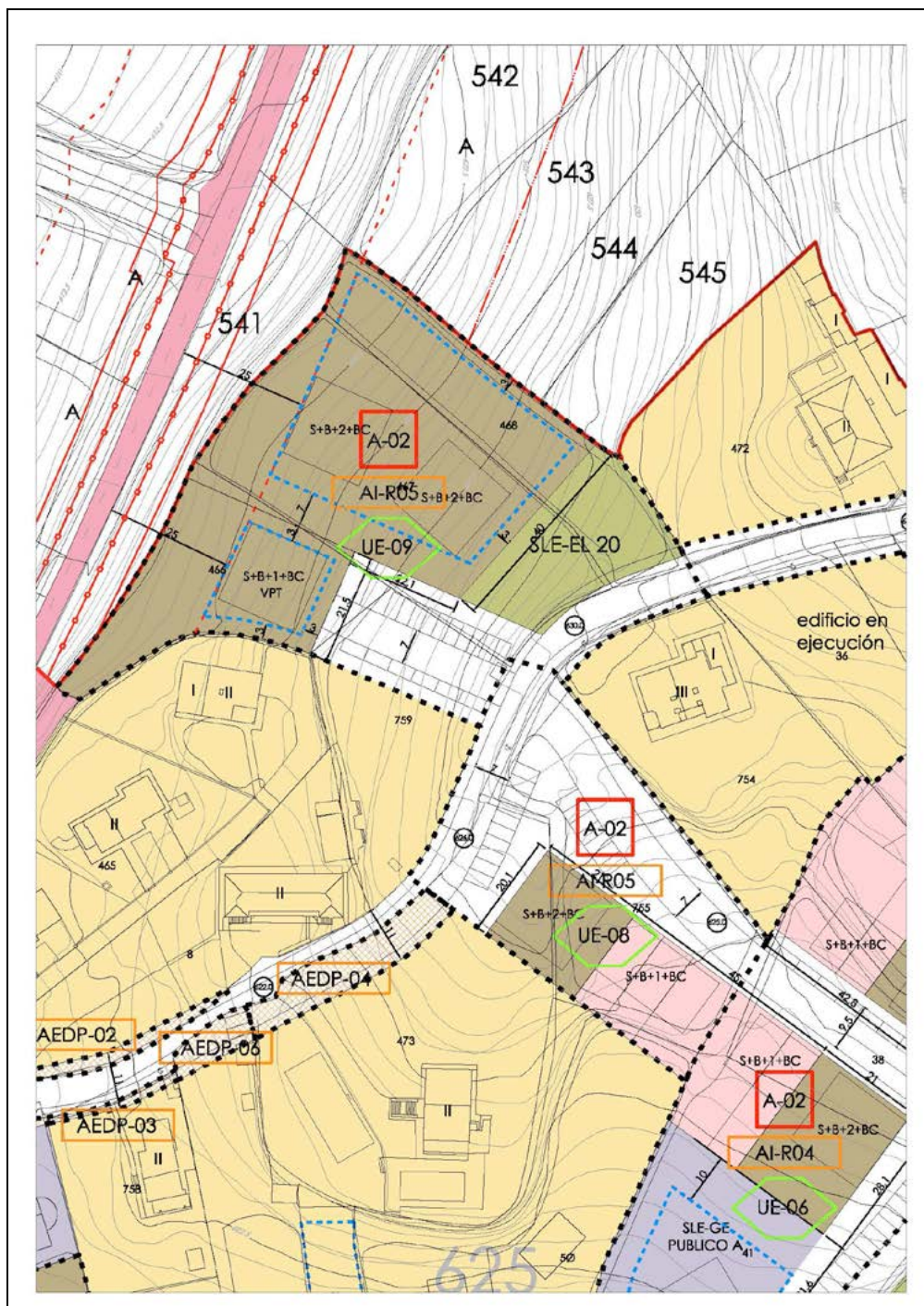
	<i>Ocupación de parcela</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada							
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 805 m² No se limita el número de plantas bajo rasante.							
Vivienda colectiva en régimen libre (Bloque 2; B-2)	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	<table><tr><td>672</td><td><math>\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}</math></td></tr></table>	672	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	<table><tr><td>512</td><td><math>\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}</math></td></tr></table>	512	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	672	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$							
	512	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$							
	<i>Número de viviendas</i>	5							
	<i>Número de plantas</i>	S+B+2							
	<i>Parcela mínima</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada							
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación							
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada							
	<i>Ocupación de parcela</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada							
<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 483 m² No se limita el número de plantas bajo rasante.								

**Artículo. 45 Actuación Integrada AI-R05 (Mendico)**

**Suelo Urbano No Consolidado**

**AI-R05**

**Mendico**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial mediana densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	4.086 m <sup>2</sup> <sub>1</sub>
	Bajo rasante	2.426 m <sup>2</sup> <sub>1</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	5	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	Se adscriben 1.000 m <sup>2</sup> de Campo Redondo	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	8.444		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		818
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		747
	*Arbolado		41
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	26
		En parcela privada	58
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevén dos unidades de ejecución.		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	6 años		



419/733

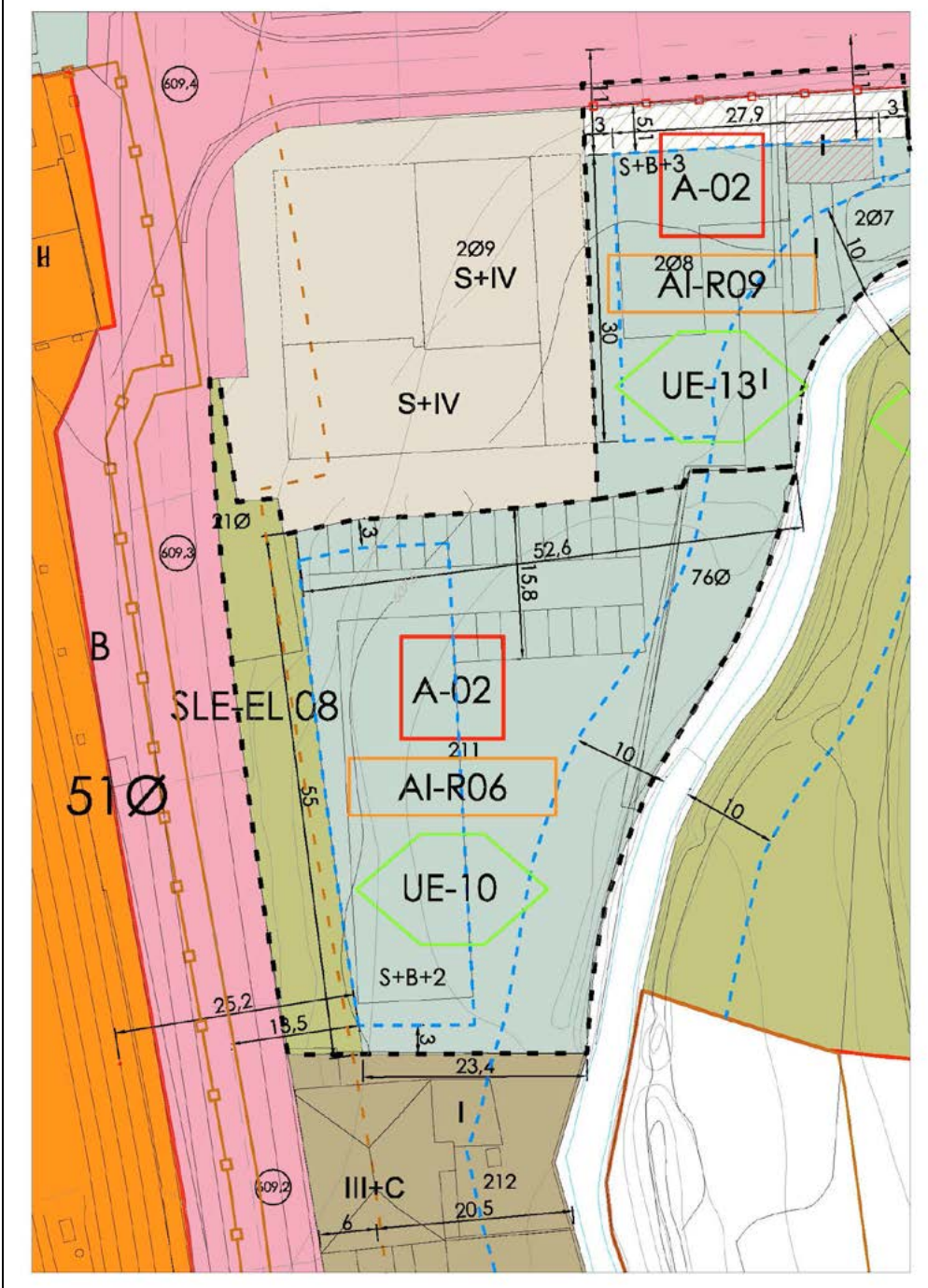


		asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.094 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.
--	--	--

## Artículo. 46 Actuación Integrada AI-R06

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R06



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial alta densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	1.440 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	2.160 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	Se adscriben 1.200 m <sup>2</sup> de Campo Redondo.	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

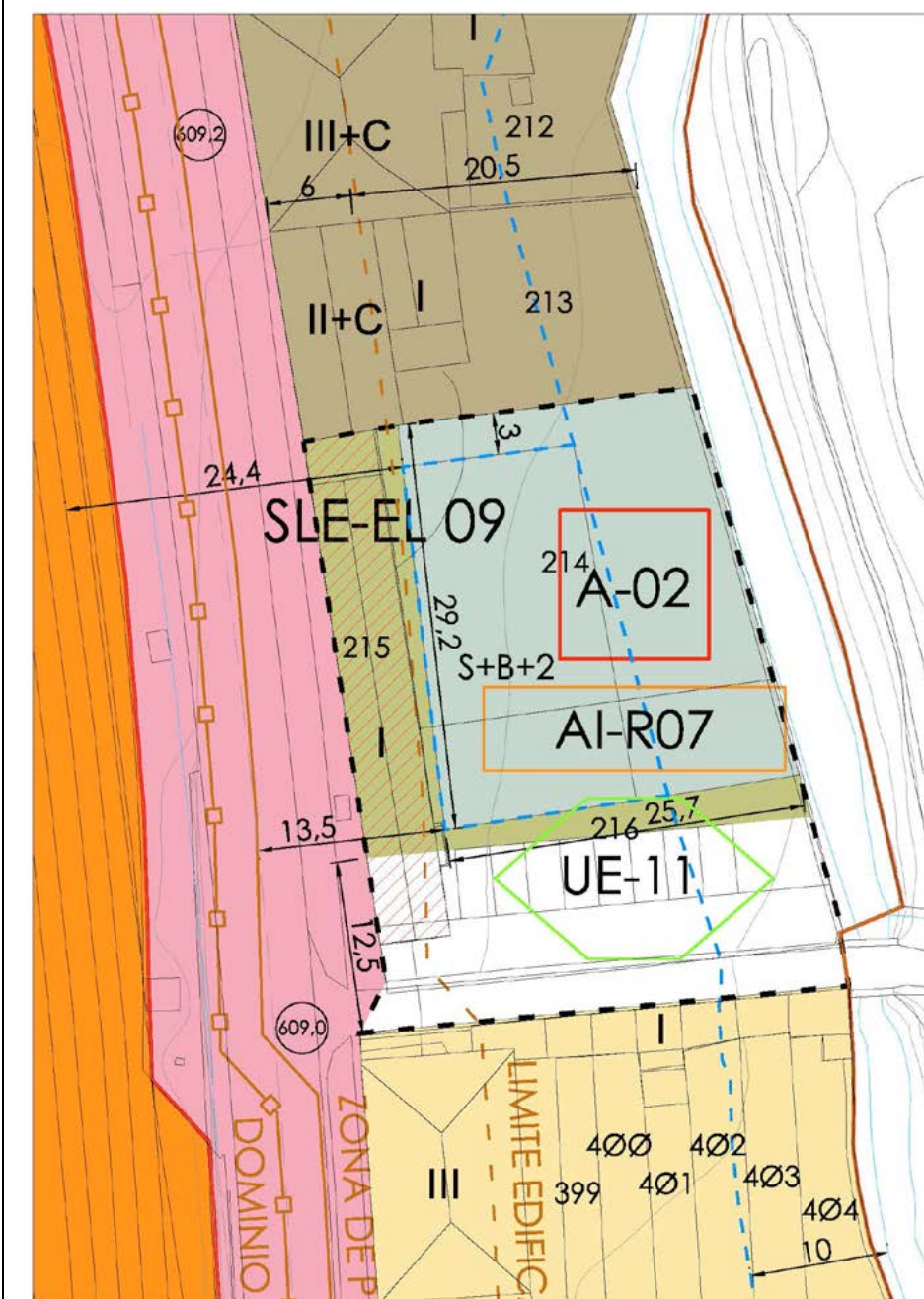
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	2.561		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		288
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		430
	*Arbolado		15
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	-
		En parcela privada	21
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Preexistentes		-	
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución	
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años	

Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-10							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.440	$m^2t$	bajo rasante	2.160	$m^2t$
			$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$	
	Número de viviendas	12					
	Número de plantas	S+B+2					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.131 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					

## Artículo. 47 Actuación Integrada AI-R07

Suelo Urbano No Consolidado

AI-R07



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R07	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial alta densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	950 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	1.000 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	Se adscriben 1.000 m <sup>2</sup> de Campo Redondo.	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	1.339		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		190
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		240
	*Arbolado		10
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	-
		En parcela privada	14
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Preexistentes		-	
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución	
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años	



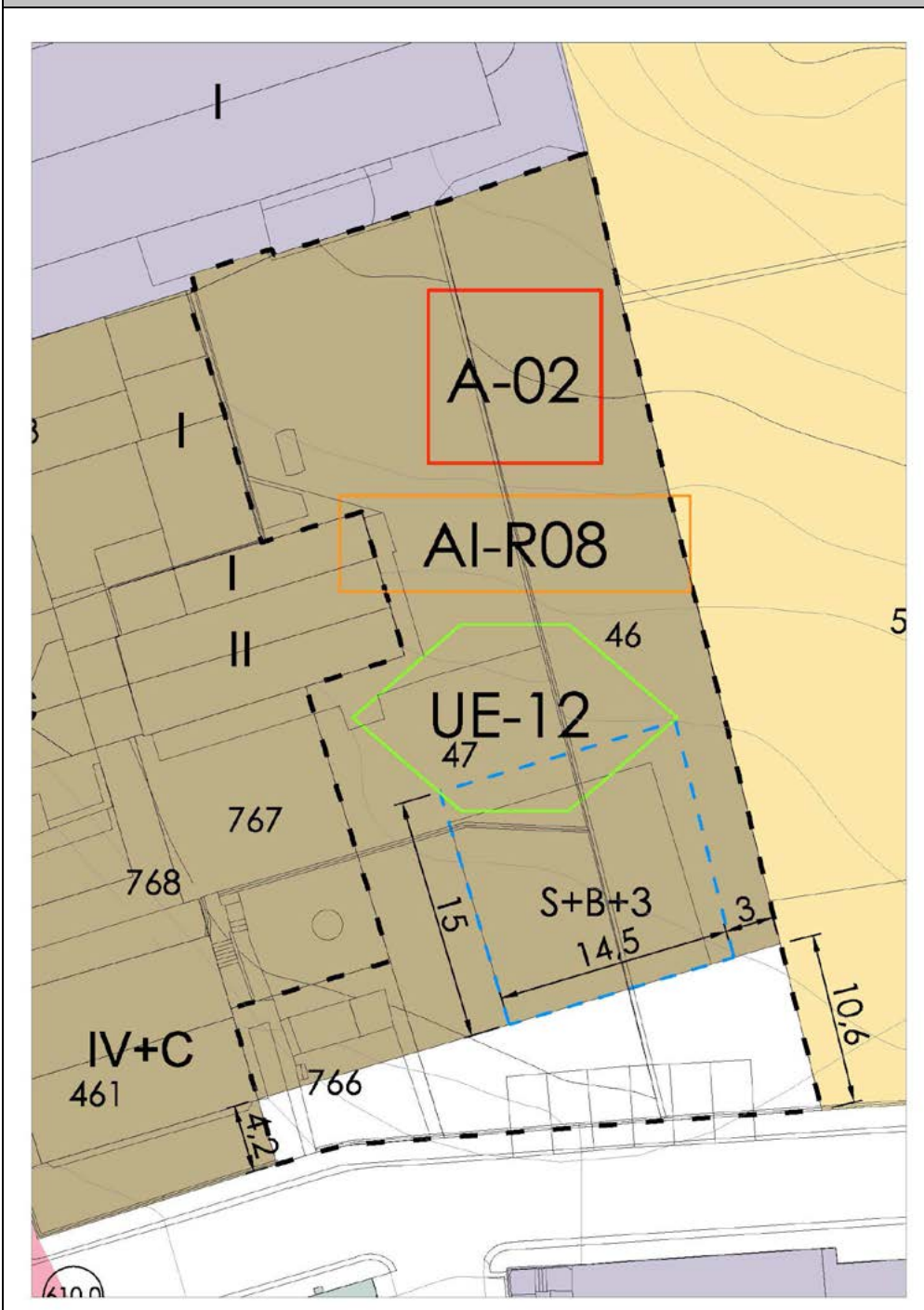
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-11							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	950	$m^2t$	bajo rasante	1.000	$m^2t$
			$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$	
	Número de viviendas	9					
	Número de plantas	S+B+2					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 690 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					



## Artículo. 48 Actuación Integrada AI-R08

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R08



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R08	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial alta densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	676 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	350 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN FORMEROSA

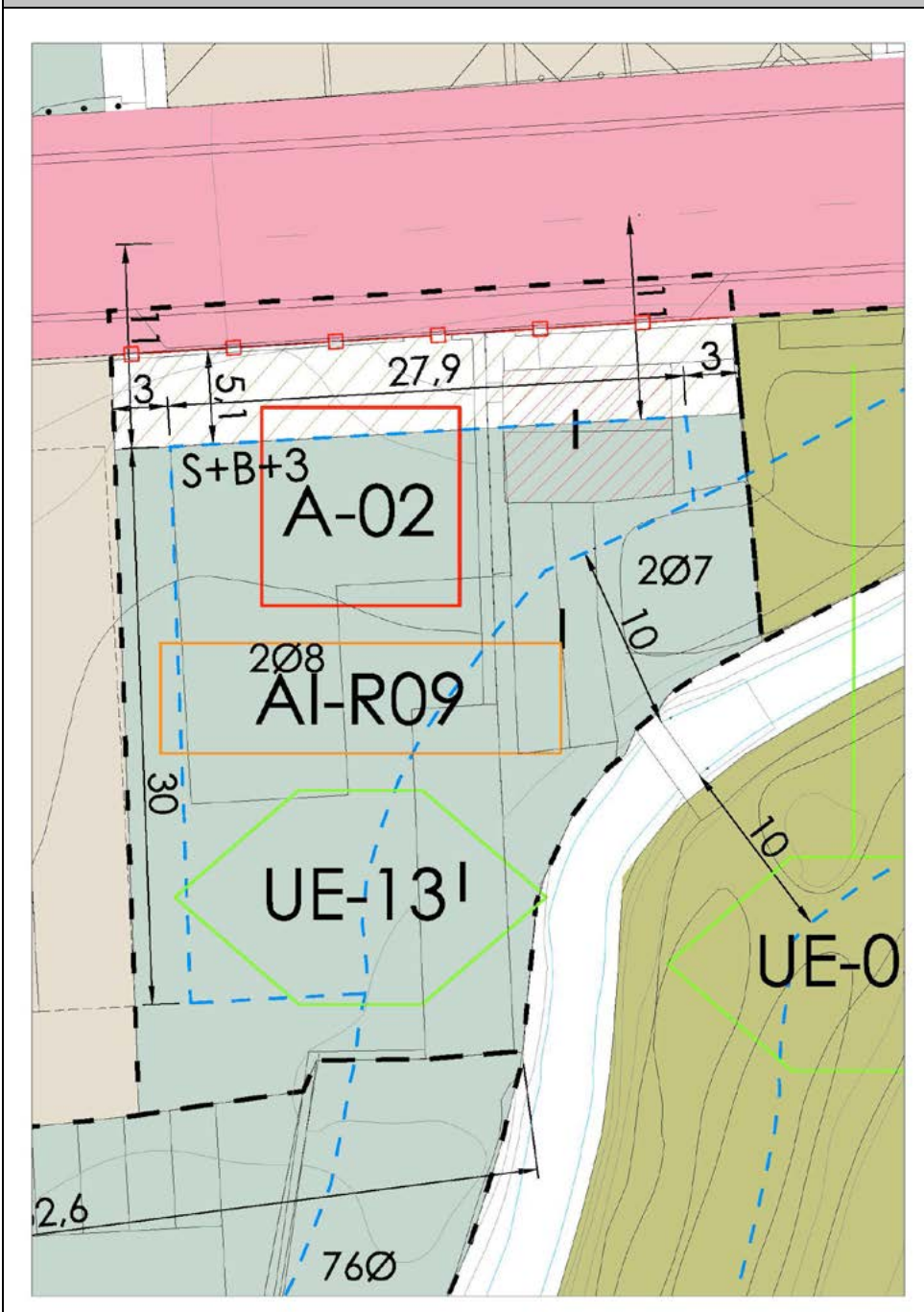
Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.			
Superficie del ámbito (m²)		1.469			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Otras dotaciones públicas (m2)		136	
		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		-	
		*Arbolado		7	
		*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas		5
			En parcela privada		10
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Preexistentes		-			
Condiciones para la ejecución					
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución			
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años			

Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-12							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	676	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	350	m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
	Número de viviendas	7					
	Número de plantas	S+B+3					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No obstante, bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.237 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					

## Artículo. 49 Actuación Integrada AI-R09

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R09



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R09	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona residencial alta densidad	
Área	AR-02 Izarra La Estación	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	960 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	700 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda colectiva	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	Se adscriben 1.000 m <sup>2</sup> de Campo Redondo.	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

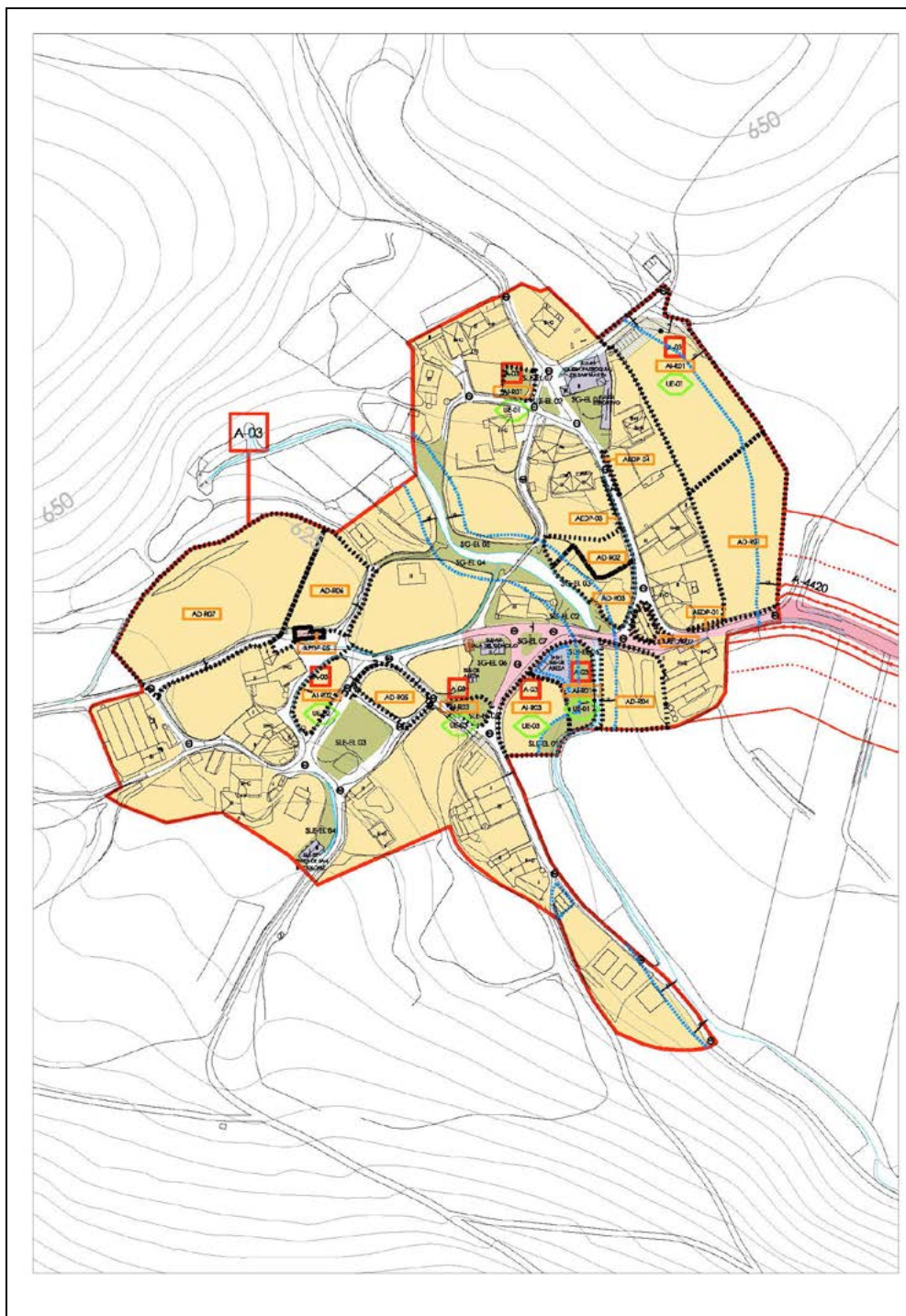
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	1.213		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		-
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		-
	*Arbolado		10
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	-
		En parcela privada	14
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Preexistentes		-	
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución	
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años	

Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-13							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda colectiva en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	960	$m^2t$	bajo rasante	700	$m^2t$
			$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$	
	Número de viviendas	8					
	Número de plantas	S+B+3					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 965 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					



## CAPITULO III ABEZIA



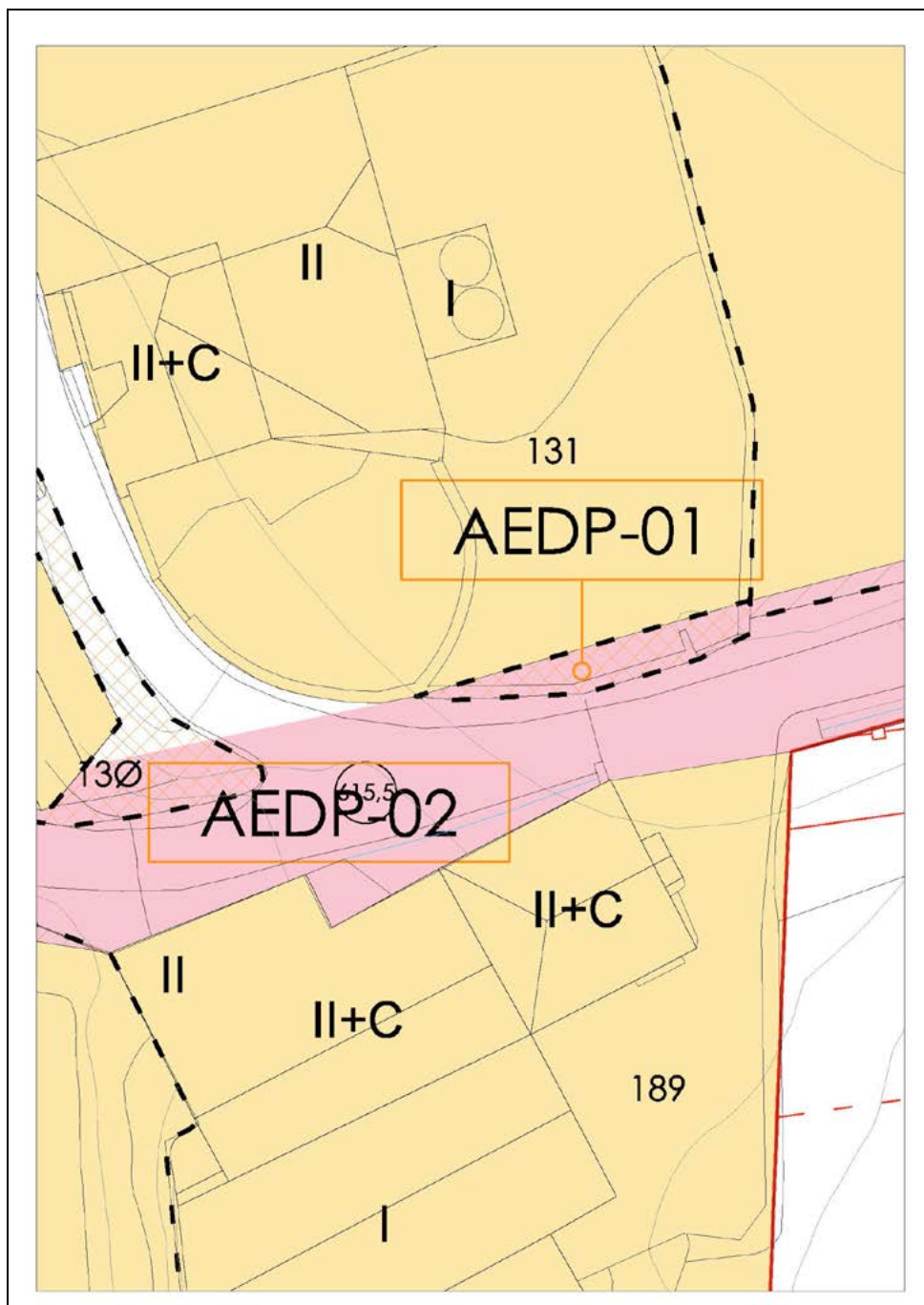


**SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Artículo. 50 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01**

**Suelo Urbano Consolidado**

**AEDP-01**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

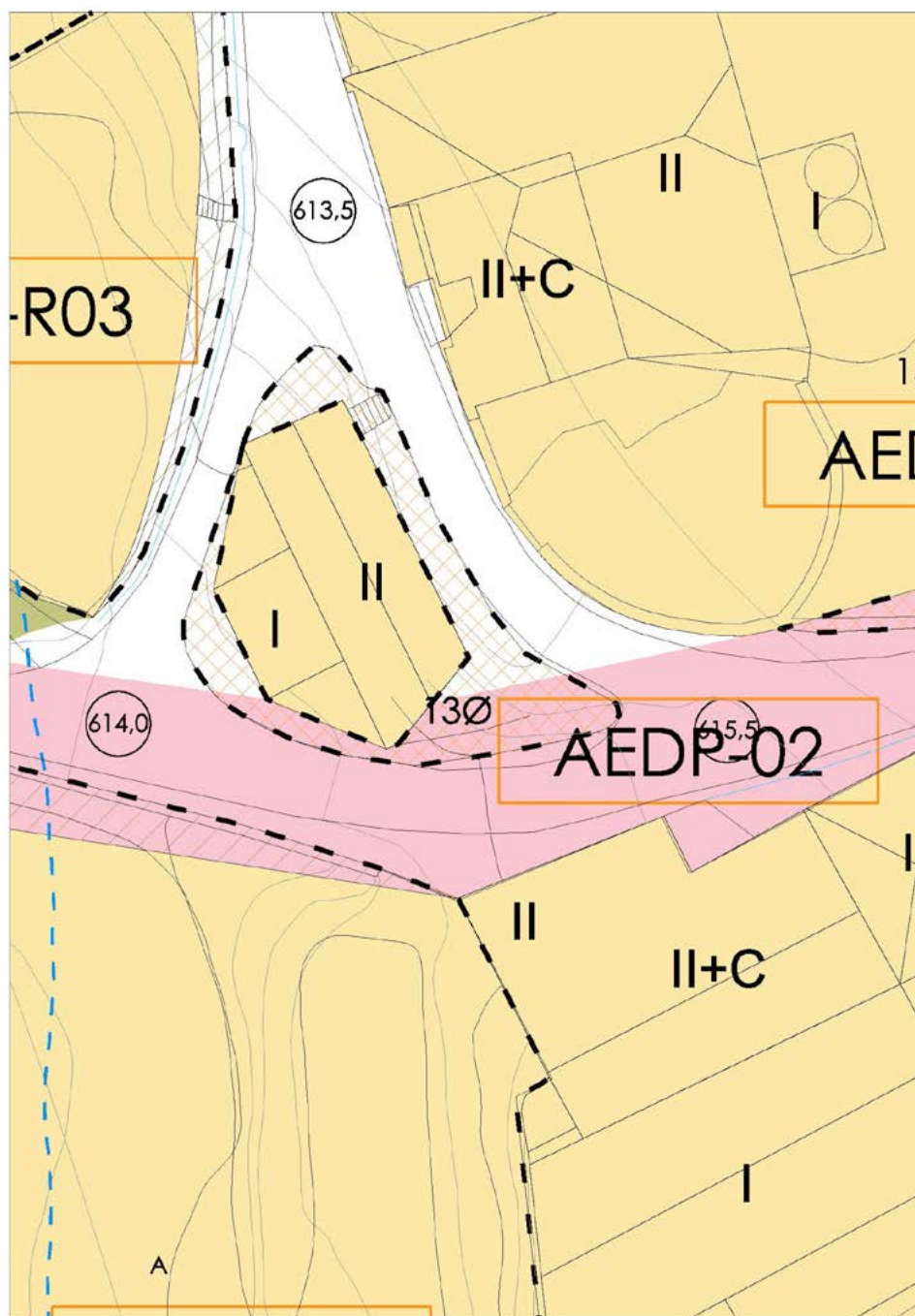
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	41
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 41 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 51 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-02
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

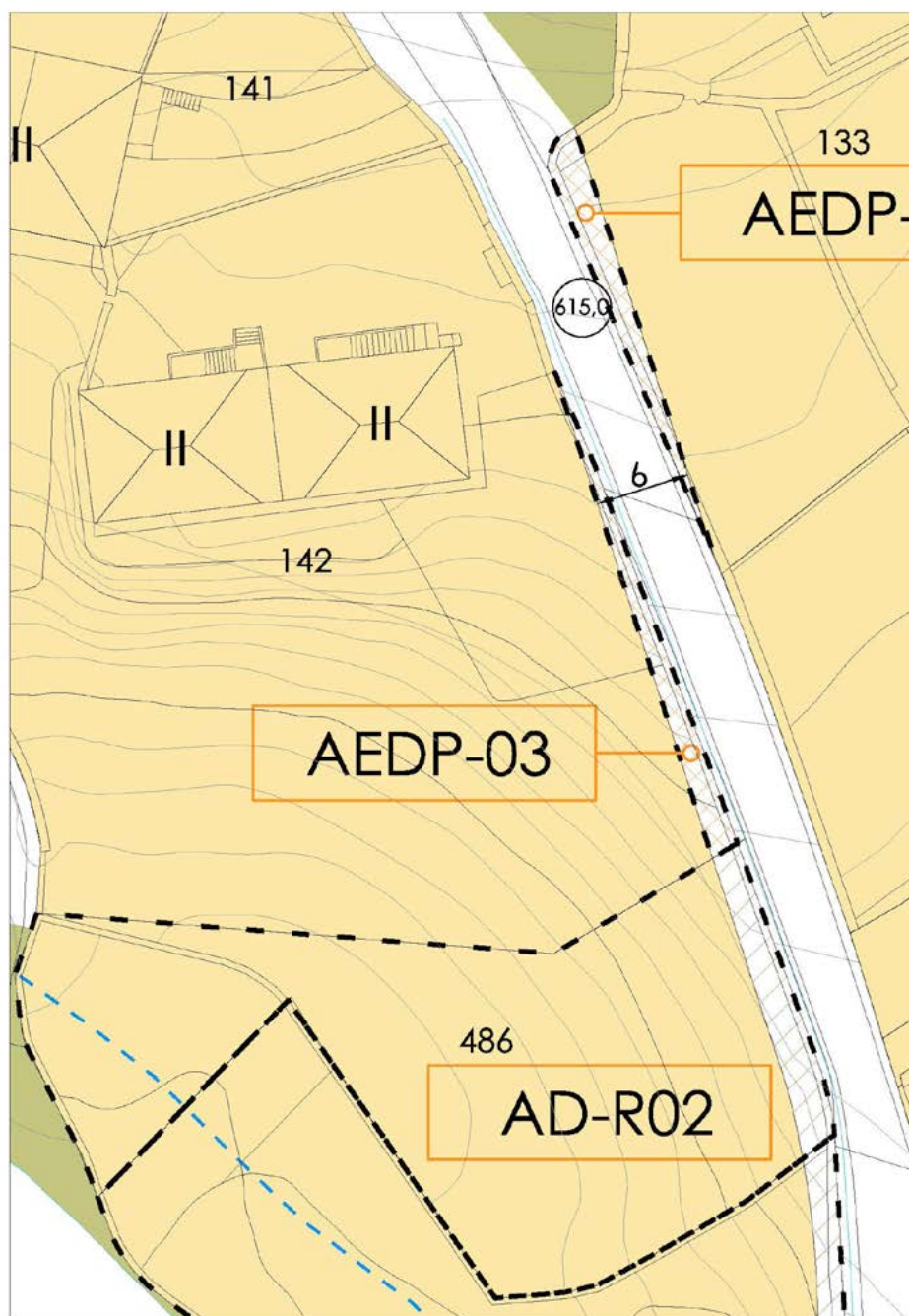
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	137
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 137 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 52 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-03





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-03
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

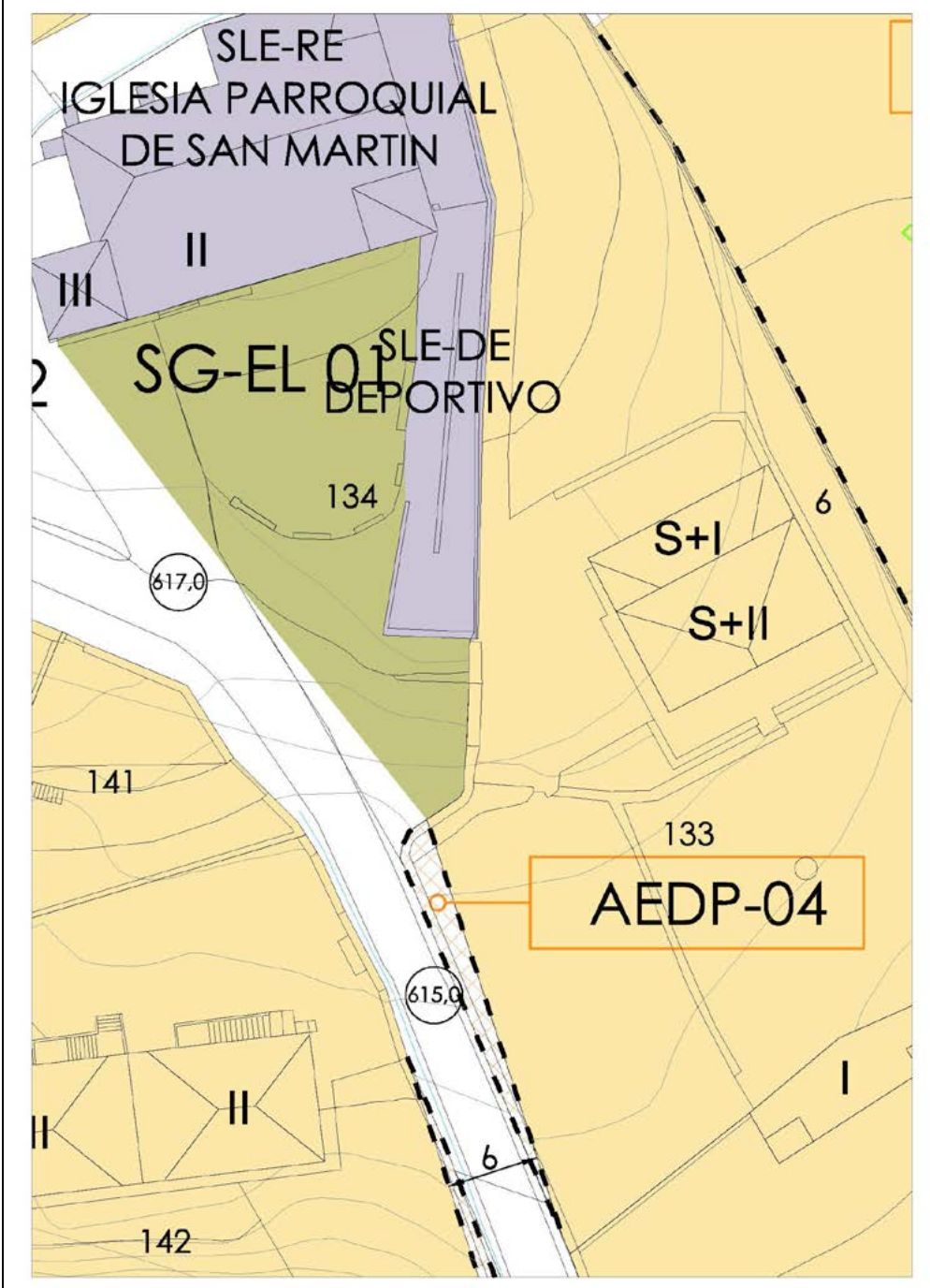
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	33
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 33 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



## Artículo. 53 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-04



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-04
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

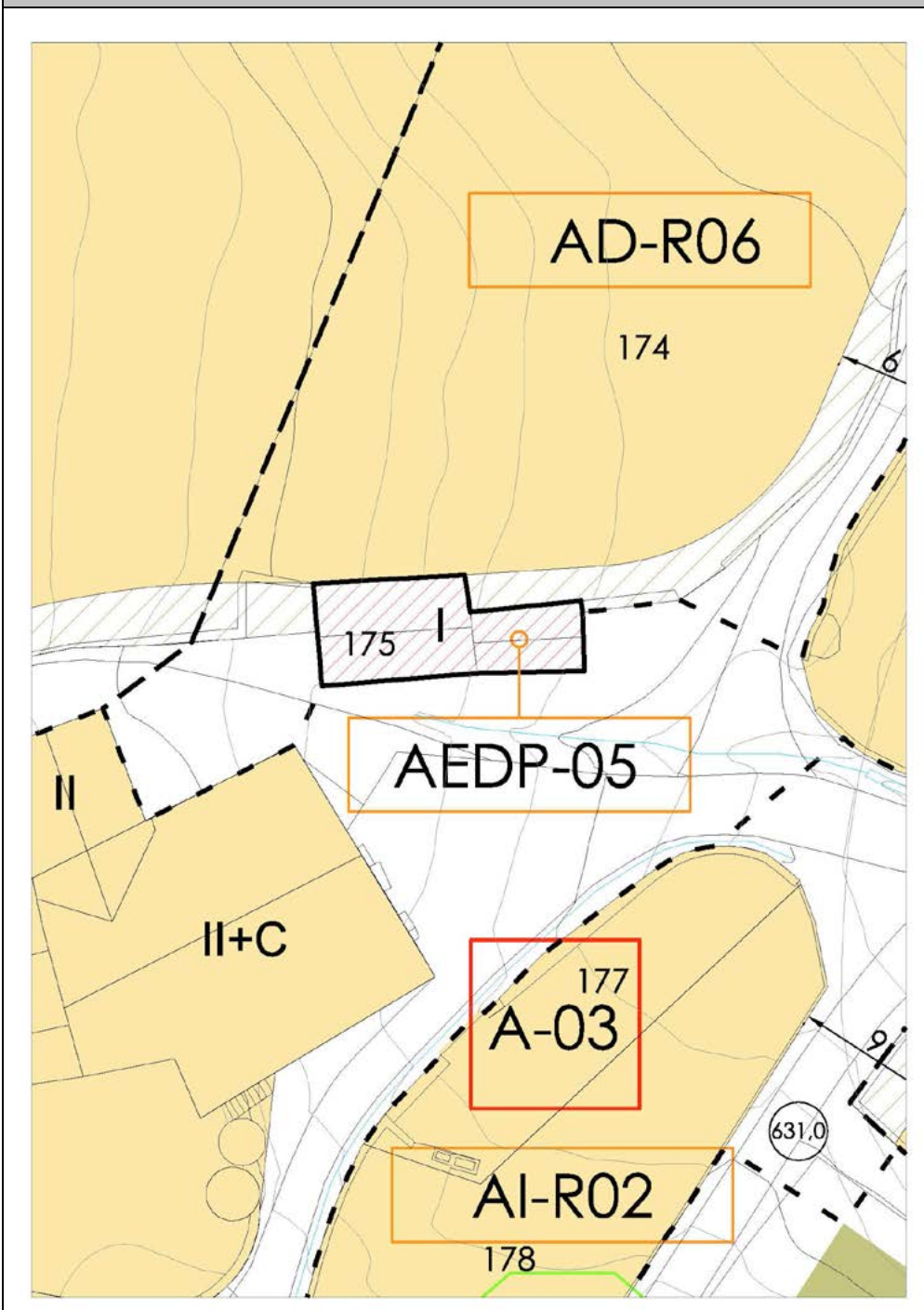
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	35
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 35 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 54 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-05



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

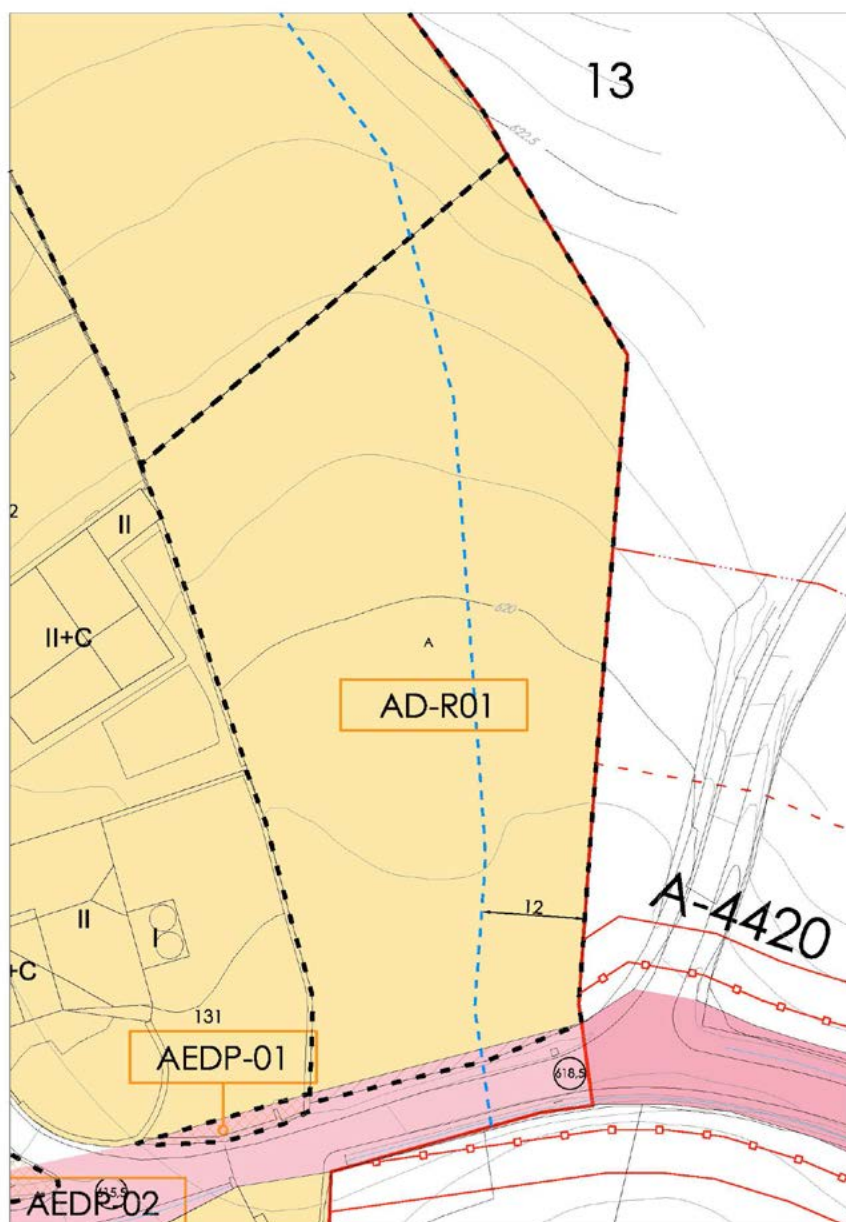
<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-05
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	91
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 91 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 55 Actuación de Dotación AD-R01

**AD-R01**





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 35 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.  En el caso de que se realice cesión de espacios libre, éste se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		3.985	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		598
	*Otras dotaciones públicas		255
	*Arbolado		13
	*Aparcamiento	En parcela privada	18
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

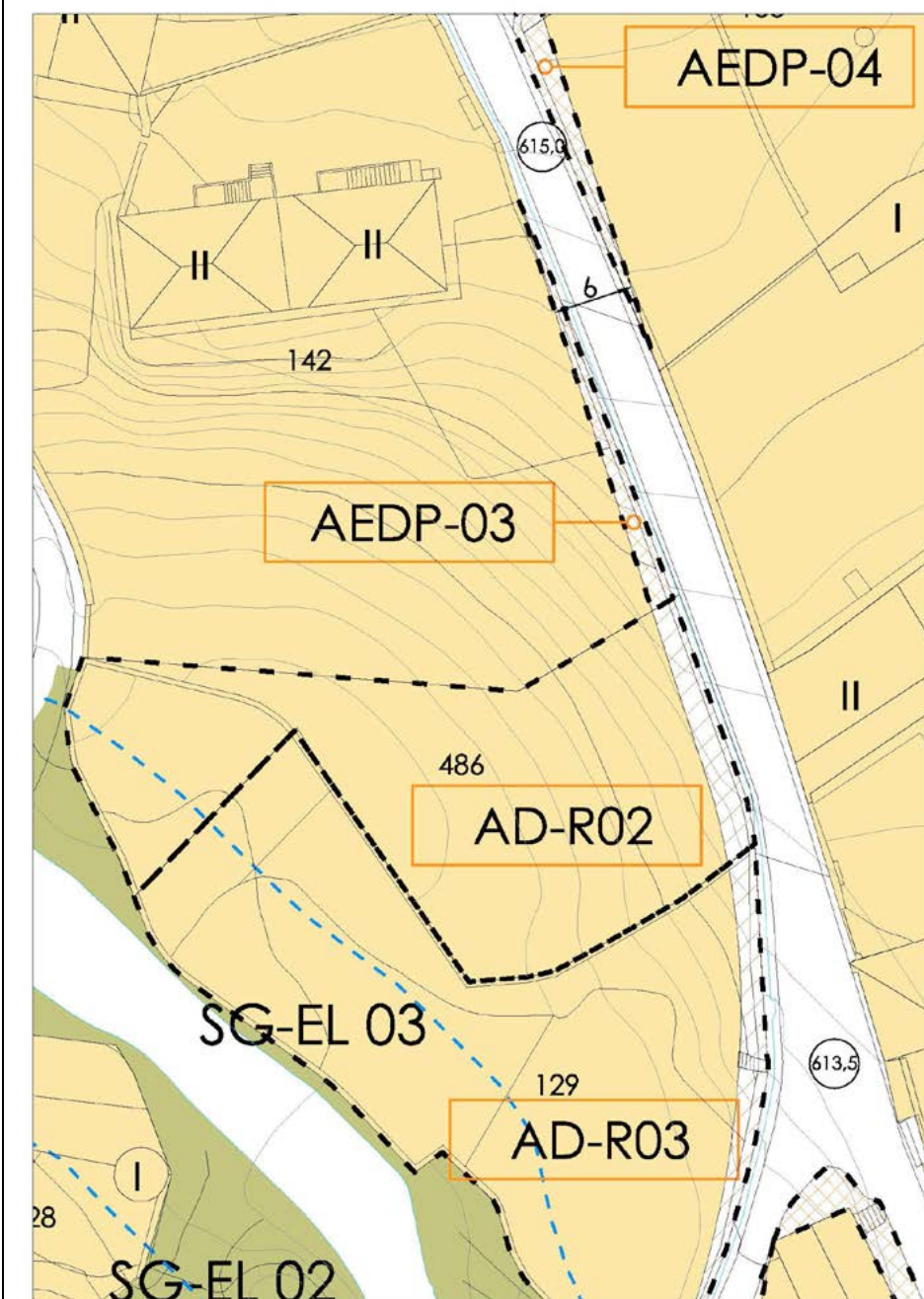
proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	1.275 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	600 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	4			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	700 $m^2$			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 56 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 42 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

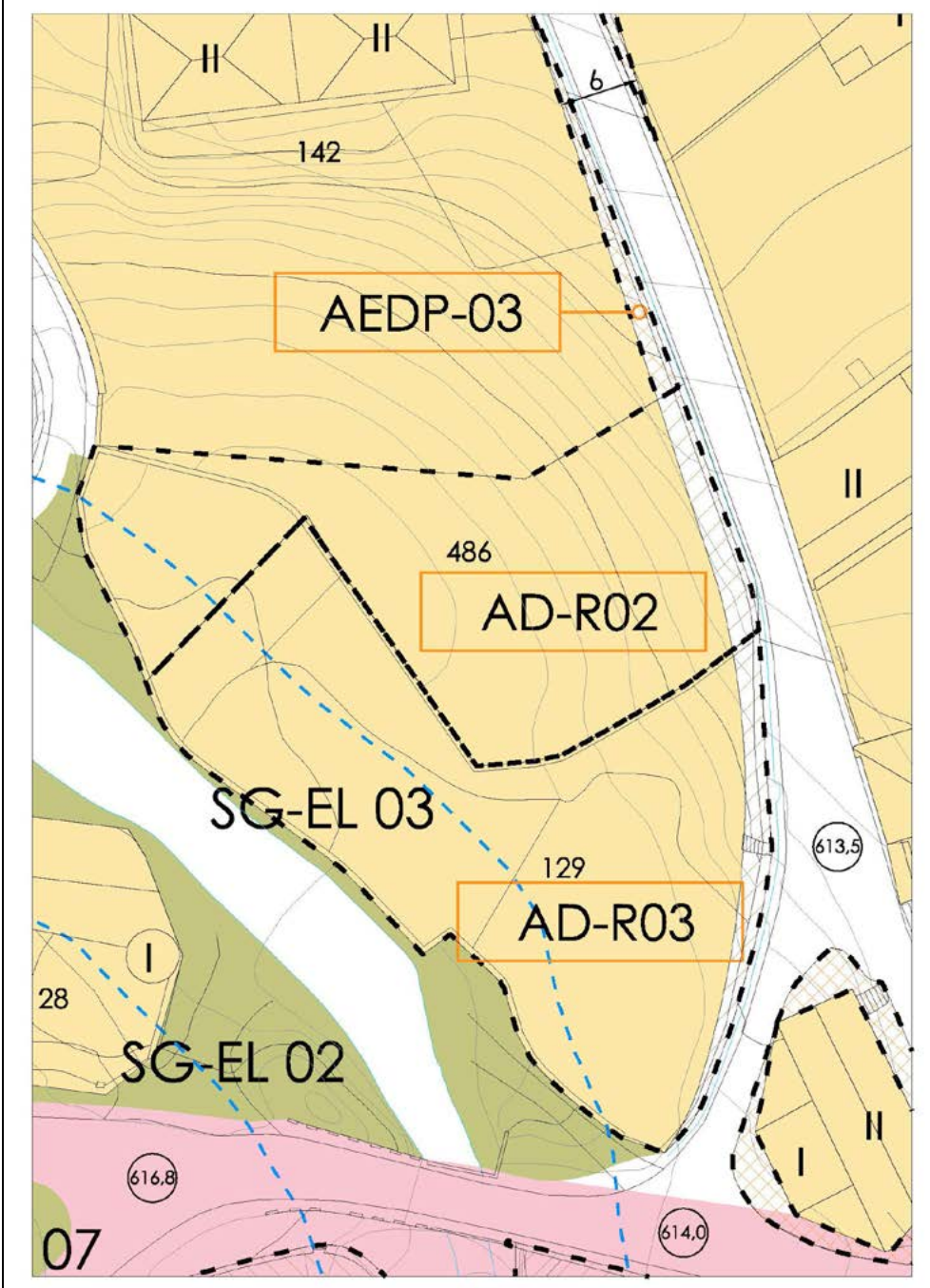
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	781		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		118
	*Otras dotaciones públicas		50
	*Arbolado		3
	*Aparcamiento	En parcela privada	1
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	125 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 57 Actuación de Dotación AD-R03

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R03



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 58 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		1.025			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		154	
		*Otras dotaciones públicas		66	
		*Arbolado		4	
		*Aparcamiento		En parcela privada	5
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

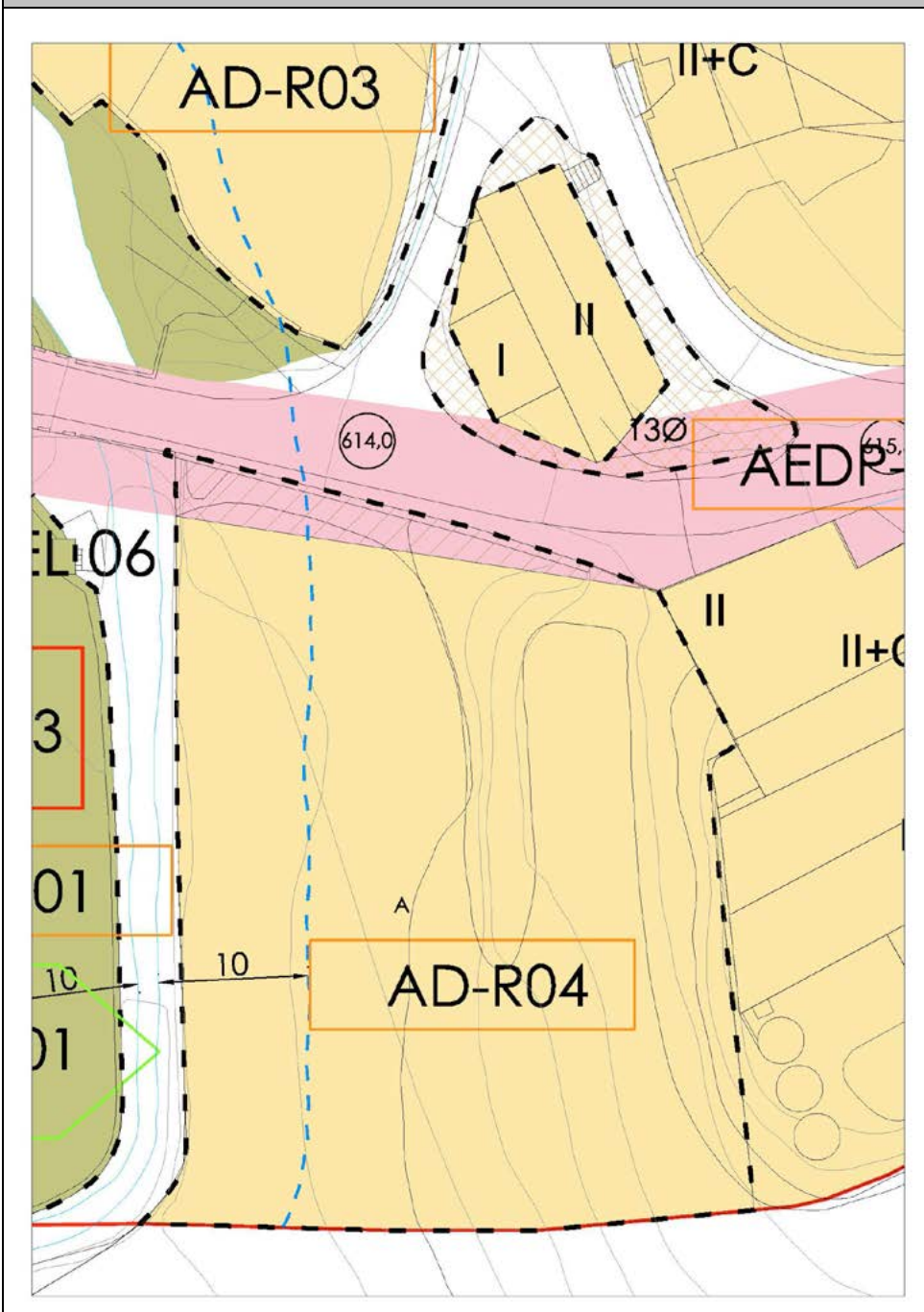
urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	328	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					



## Artículo. 58 Actuación de Dotación AD-R04

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R04





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 80 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

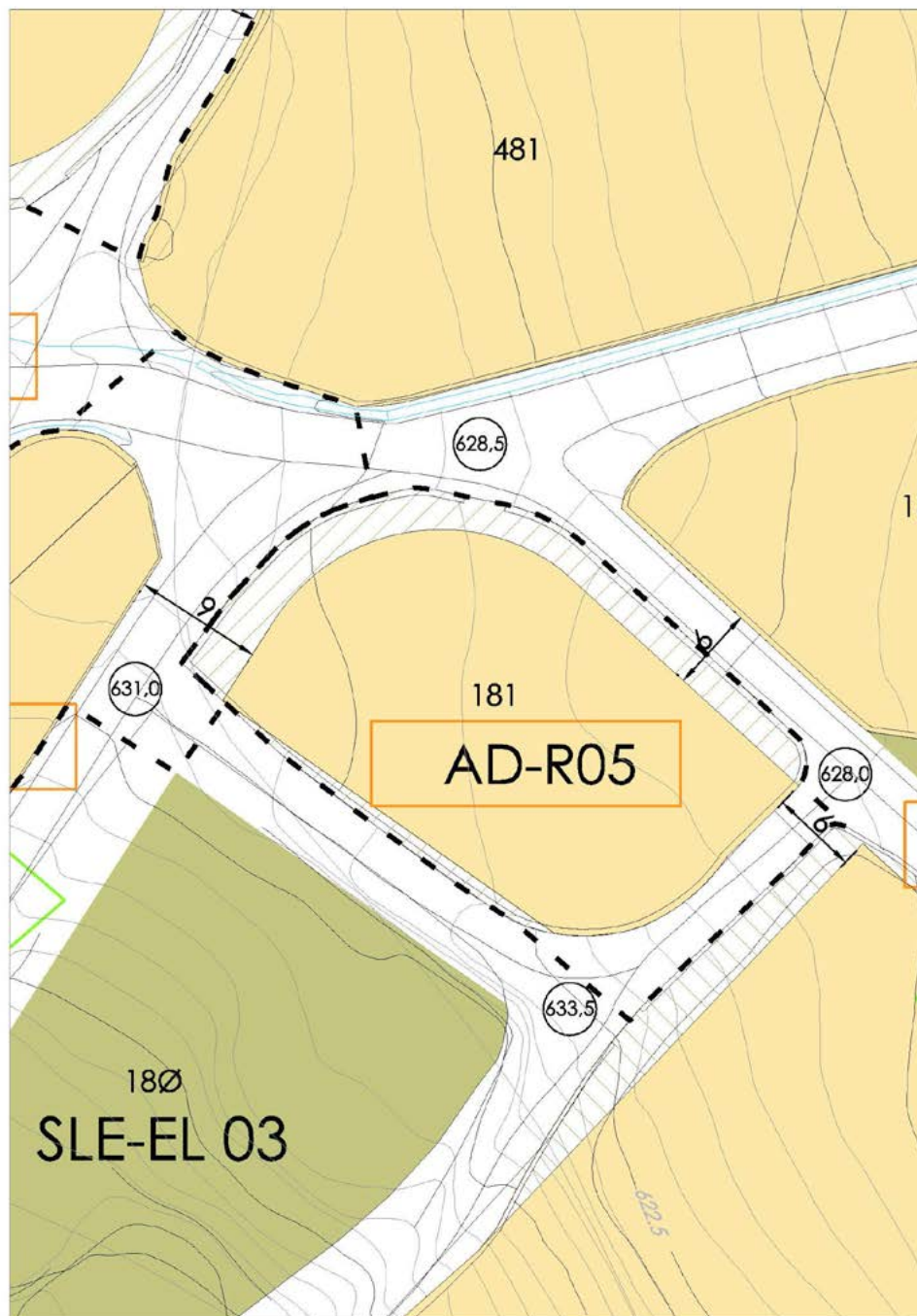
Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		1.694			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		255	
		*Otras dotaciones públicas		100	
		*Arbolado		5	
		*Aparcamiento		En parcela privada	7
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	bajo rasante	250	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	700 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

## Artículo. 59 Actuación de Dotación AD-R05

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R05



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 170 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

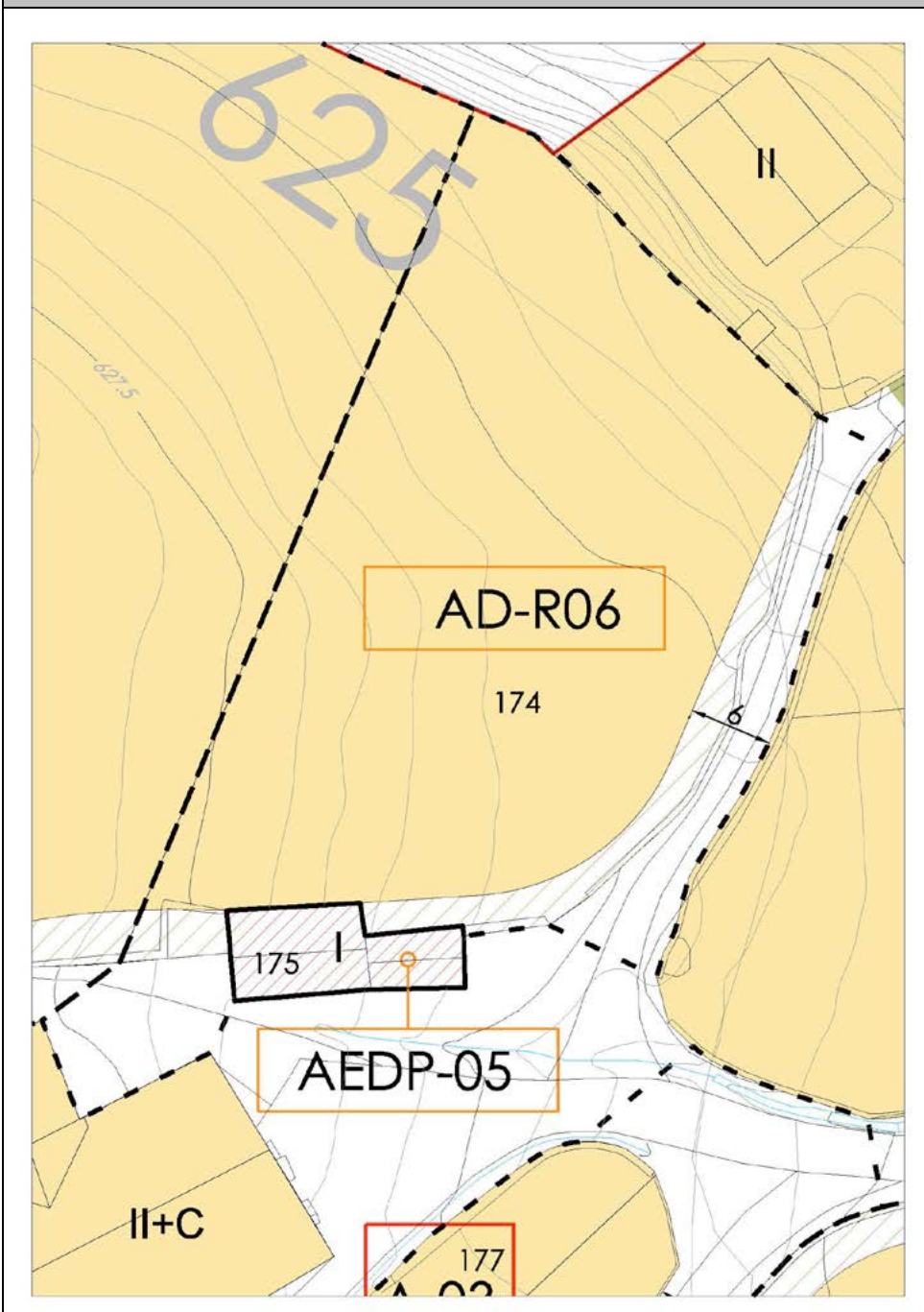
Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)		916		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		138
		*Otras dotaciones públicas		53
		*Arbolado		3
		*Aparcamiento	En parcela privada	4
			Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Condiciones para la ejecución				
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de				

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	265 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	120 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 60 Actuación de Dotación AD-R06

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R06



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 142 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		1.967			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		296	
		*Otras dotaciones públicas		100	
		*Arbolado		5	
		*Aparcamiento		En parcela privada	7
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

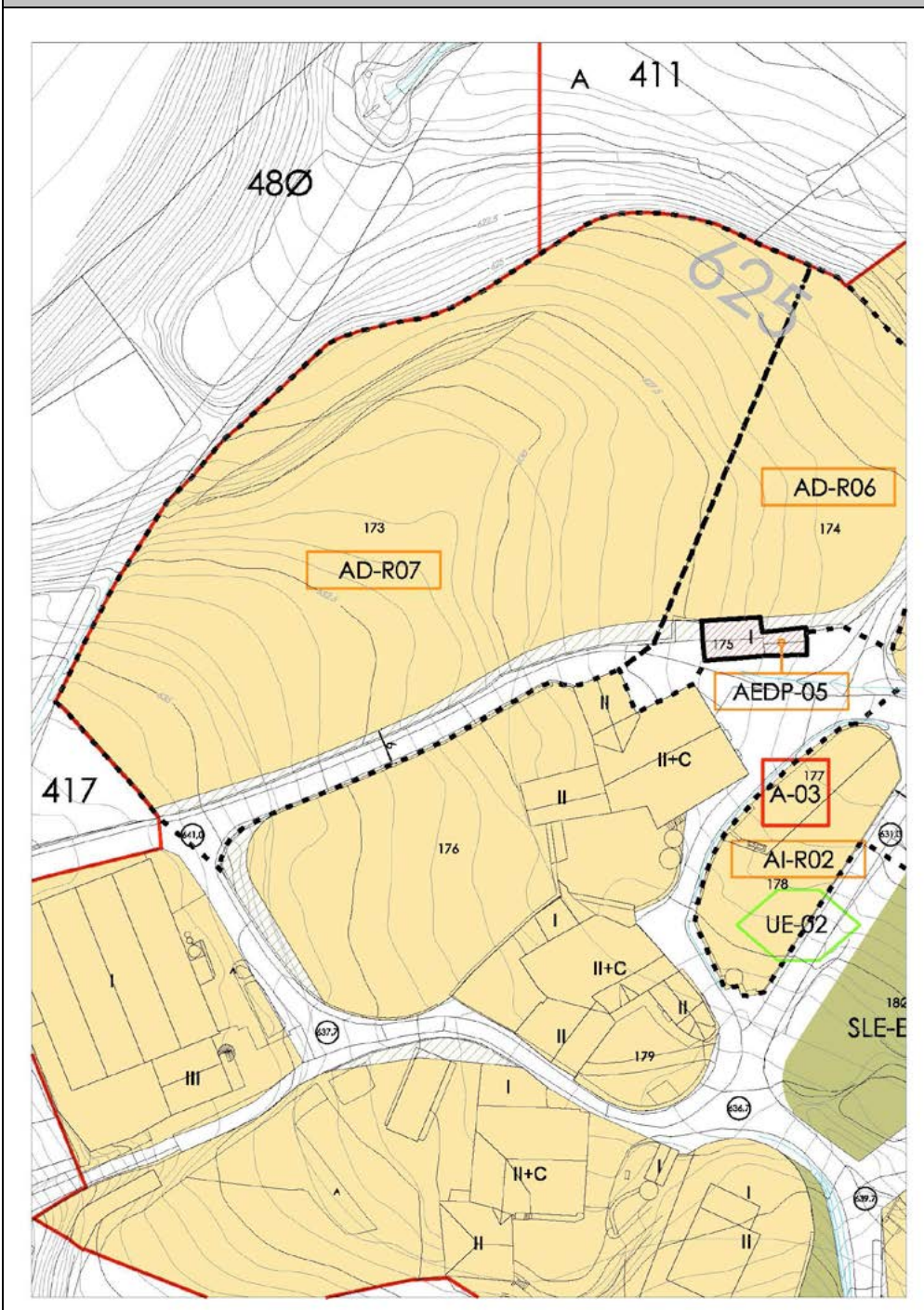


urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	bajo rasante	250	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	700 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

## Artículo. 61 Actuación de Dotación AD-R07

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R07



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R07	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 173 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.  En el caso de que se plantee la disposición de espacio libre, preferiblemente se dispondrá una franja en paralelo al sistema viario existente.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		6.922	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		1039
	*Otras dotaciones públicas		350
	*Arbolado		18
	*Aparcamiento	En parcela privada	25
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

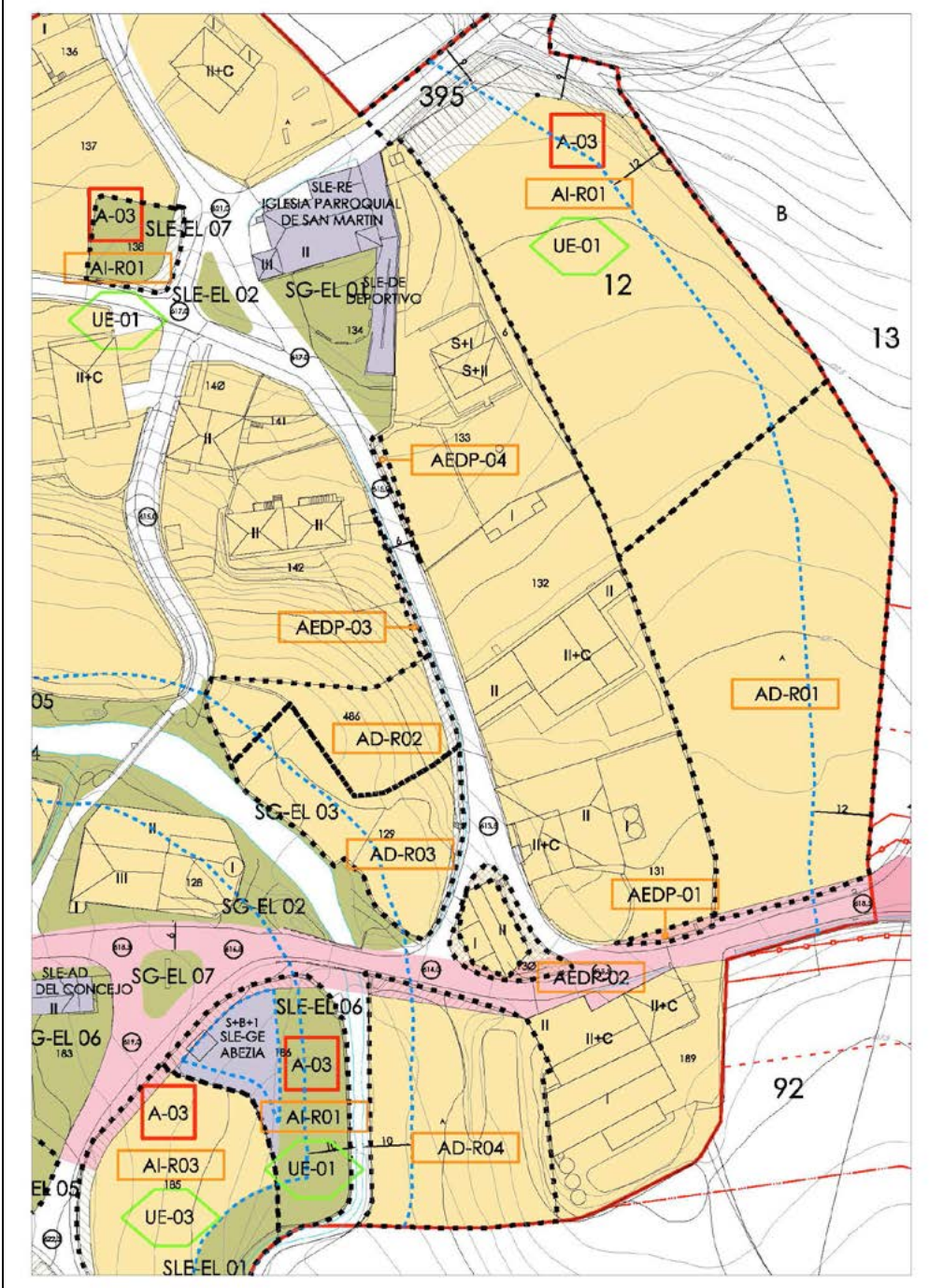
proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	1.750 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	1.050 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	7			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 62 Actuación Integrada AI-R01

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	1.700 m <sup>2</sup> <sub>1</sub>
	Bajo rasante	900 m <sup>2</sup> <sub>1</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se reservarán 250 y 673 m2 de espacios libres de cesión con carácter estructurante de acuerdo a lo establecido en la normativa gráfica, en sendos ámbitos adscritos a la AI-R01. Se reservarán 340 m2 de parcela para equipamiento público de cesión con carácter estructurante de acuerdo a lo establecido en la normativa gráfica, en el ámbito adscrito a la AI-R01. (la edificabilidad sera de 400m <sup>2</sup> )	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	6.160		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2) (Se incluyen 340m² destinados a equipamiento – Estructurante)		255
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		923
	*Arbolado		17
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	11
		En parcela privada	24
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución discontinua.		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		

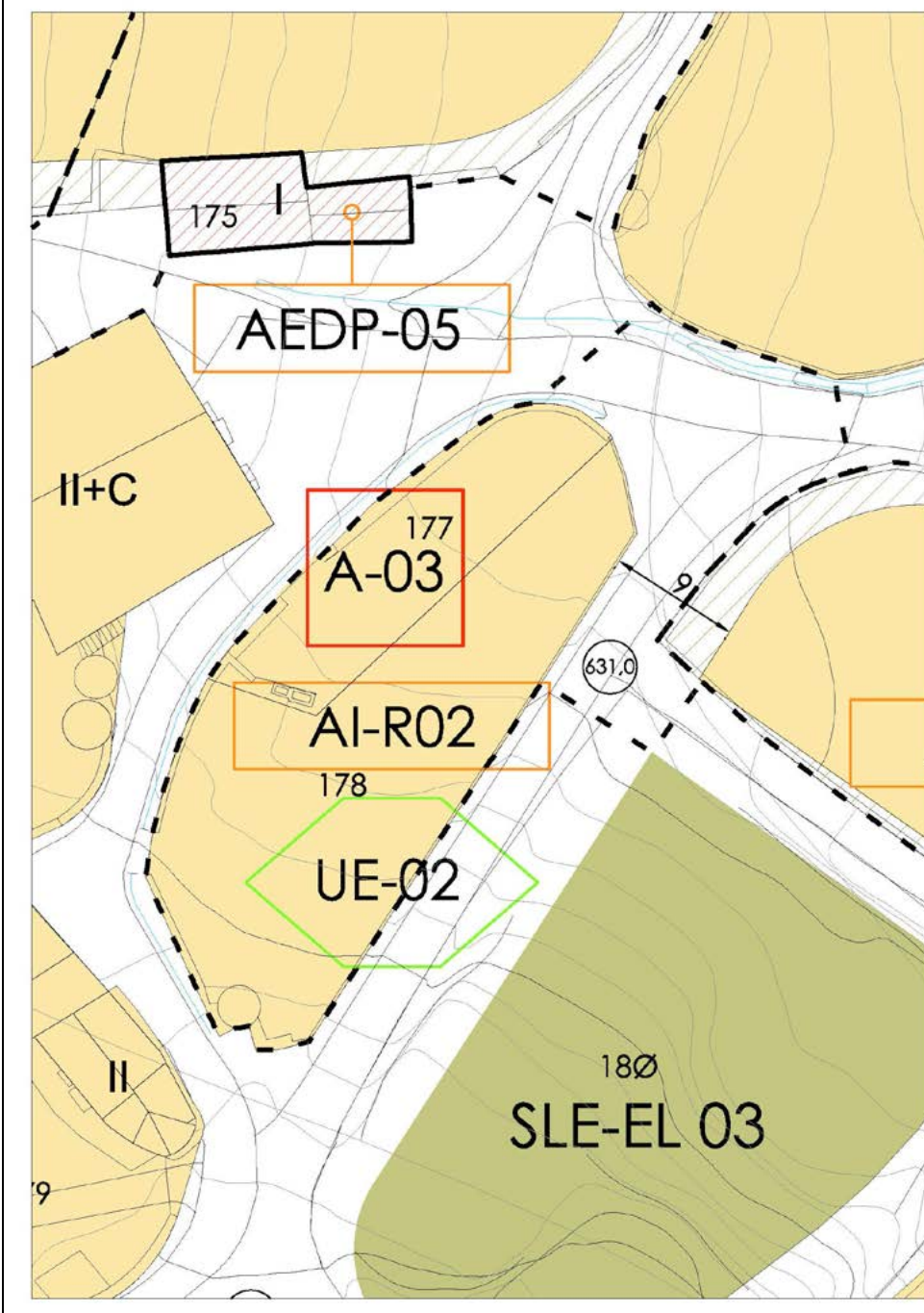
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-01					
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares				
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.700 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	900 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	6			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 3.706 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			
	Equipamiento Genérico público	Edificabilidad física	sobre rasante	400 m <sup>2</sup> t	bajo rasante
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie de parcela		340 m <sup>2</sup>			
Número de plantas		S+B+1			
Parcela mínima		La delimitada en los planos de ordenación			
Alineaciones oficiales		Las establecidas en los planos de ordenación			
Alineaciones constructivas		Las establecidas en los planos de ordenación			
Ocupación de parcela		Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asionada.				



## Artículo. 63 Actuación Integrada AI-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	240 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	70 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN FORMERONERÍA

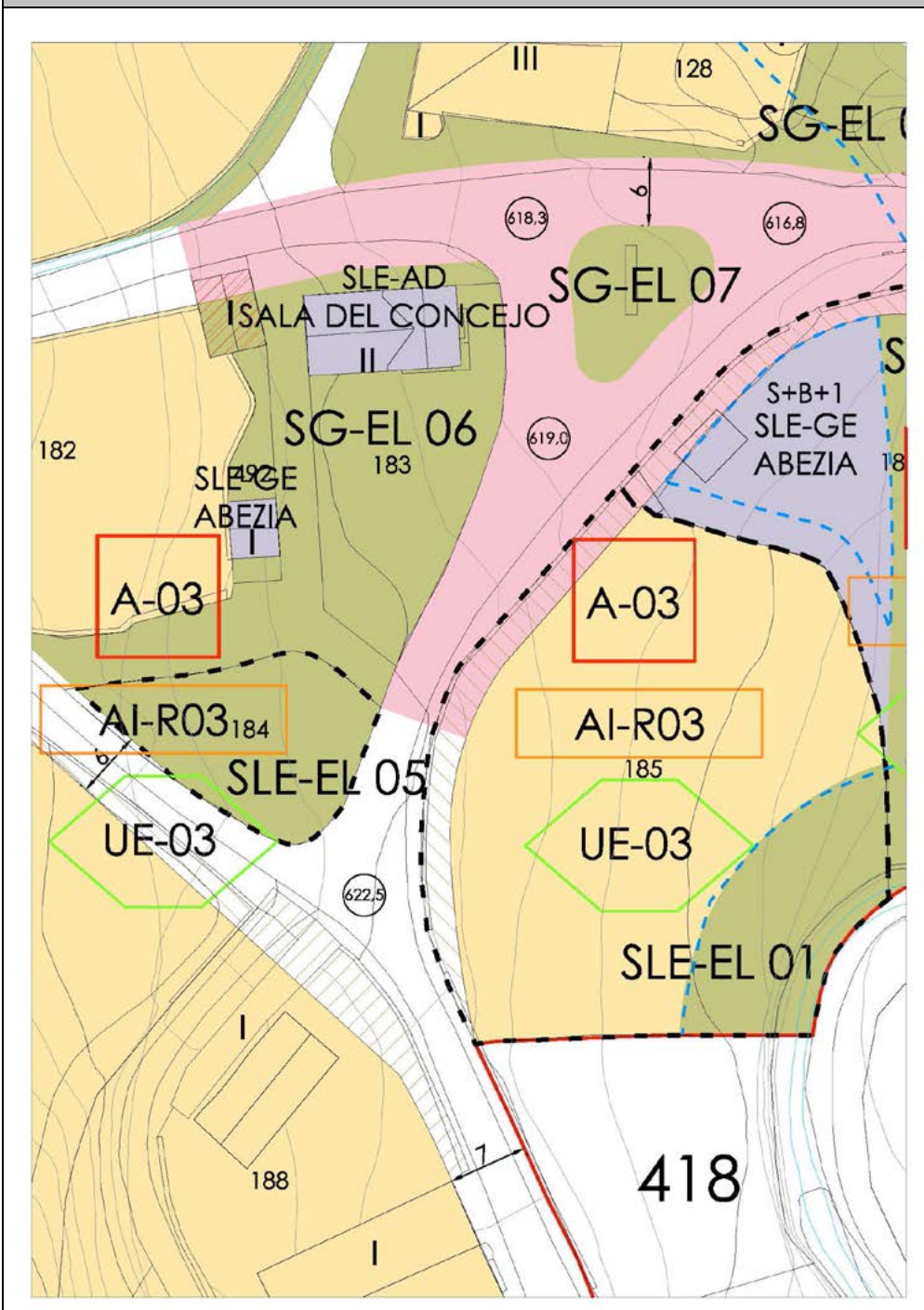
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)	1.061		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		160
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		160
	*Arbolado		3
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	2
		En parcela privada	4
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas	De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			

Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-02					
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares				
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	240 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	70 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 764 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			

## Artículo. 64 Actuación Integrada AI-R03

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R03



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	540 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	300 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 133 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

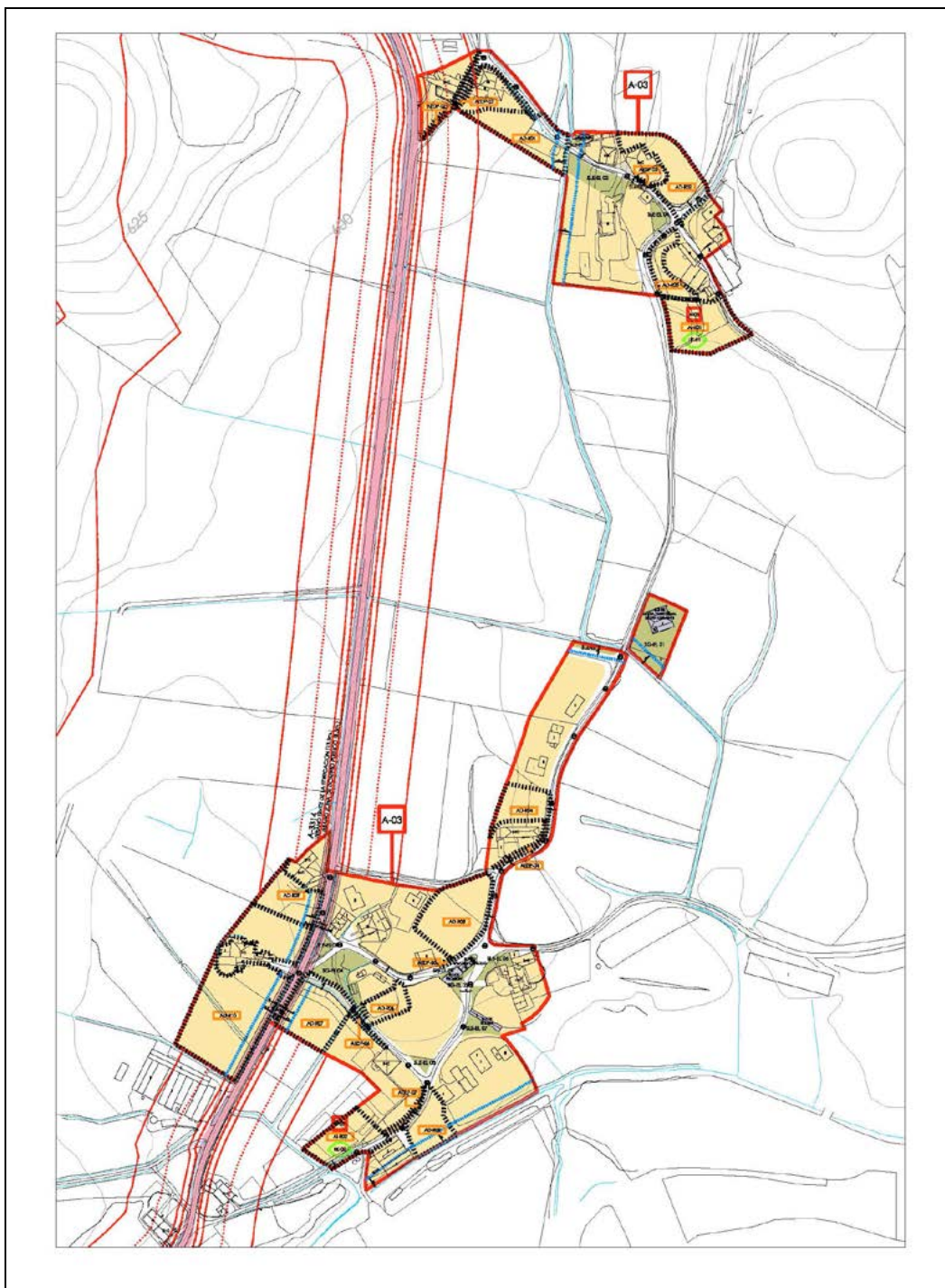
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.			
Superficie del ámbito (m²)		1.837			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Otras dotaciones públicas (m2)		108	
		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		527	
		*Arbolado		6	
		*Aparcamiento (mínimo)		En parcelas dotacionales públicas	4
				En parcela privada	8
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área.					
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Preexistentes		-			
Condiciones para la ejecución					
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución			
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años			

Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-03							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	540	$m^2t$	bajo rasante	300	$m^2t$
			$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$	
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 1.177 $m^2$ No se limita el número de plantas bajo rasante.					



## CAPITULO IV ABORNIKANO



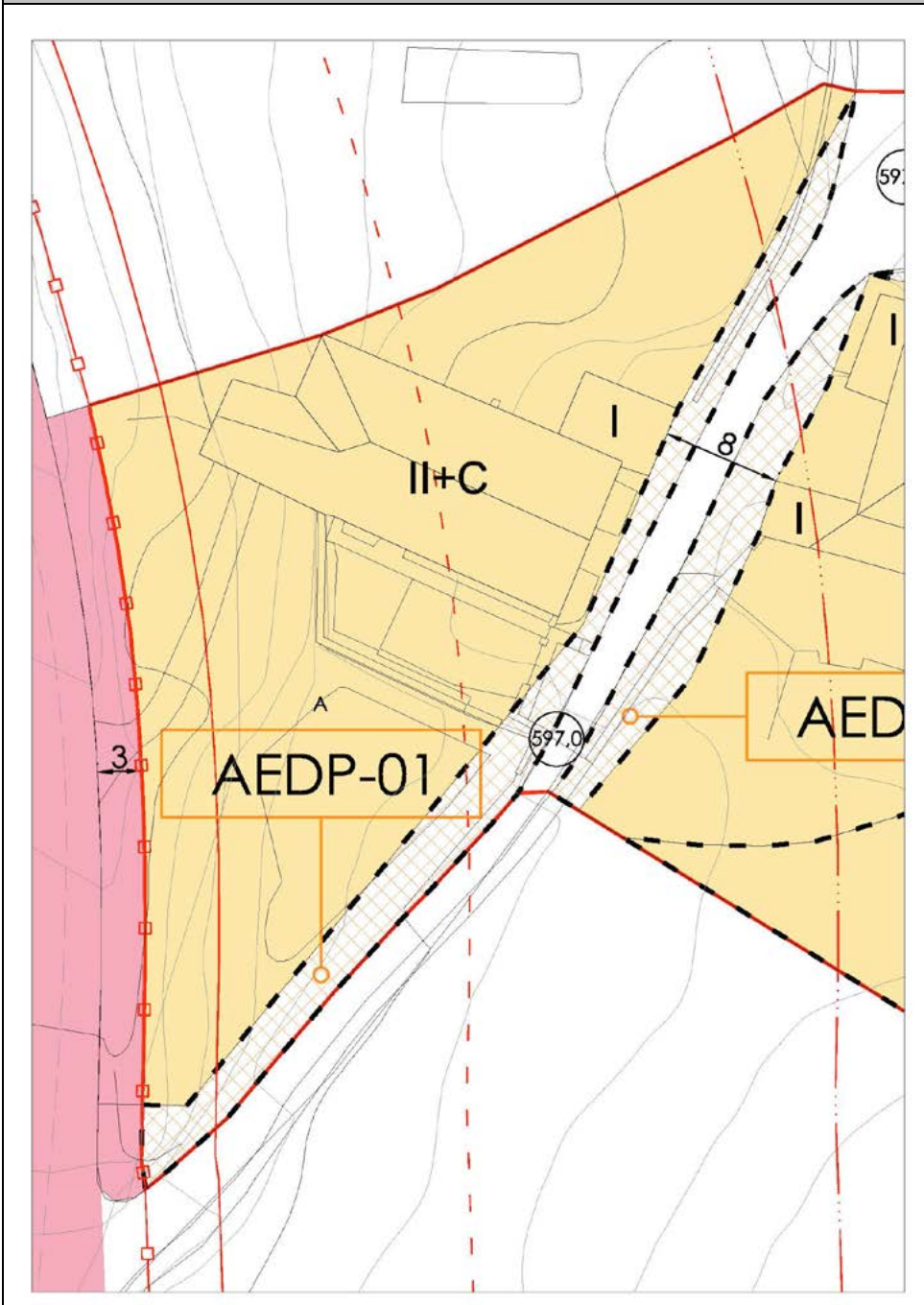


## SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 65 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

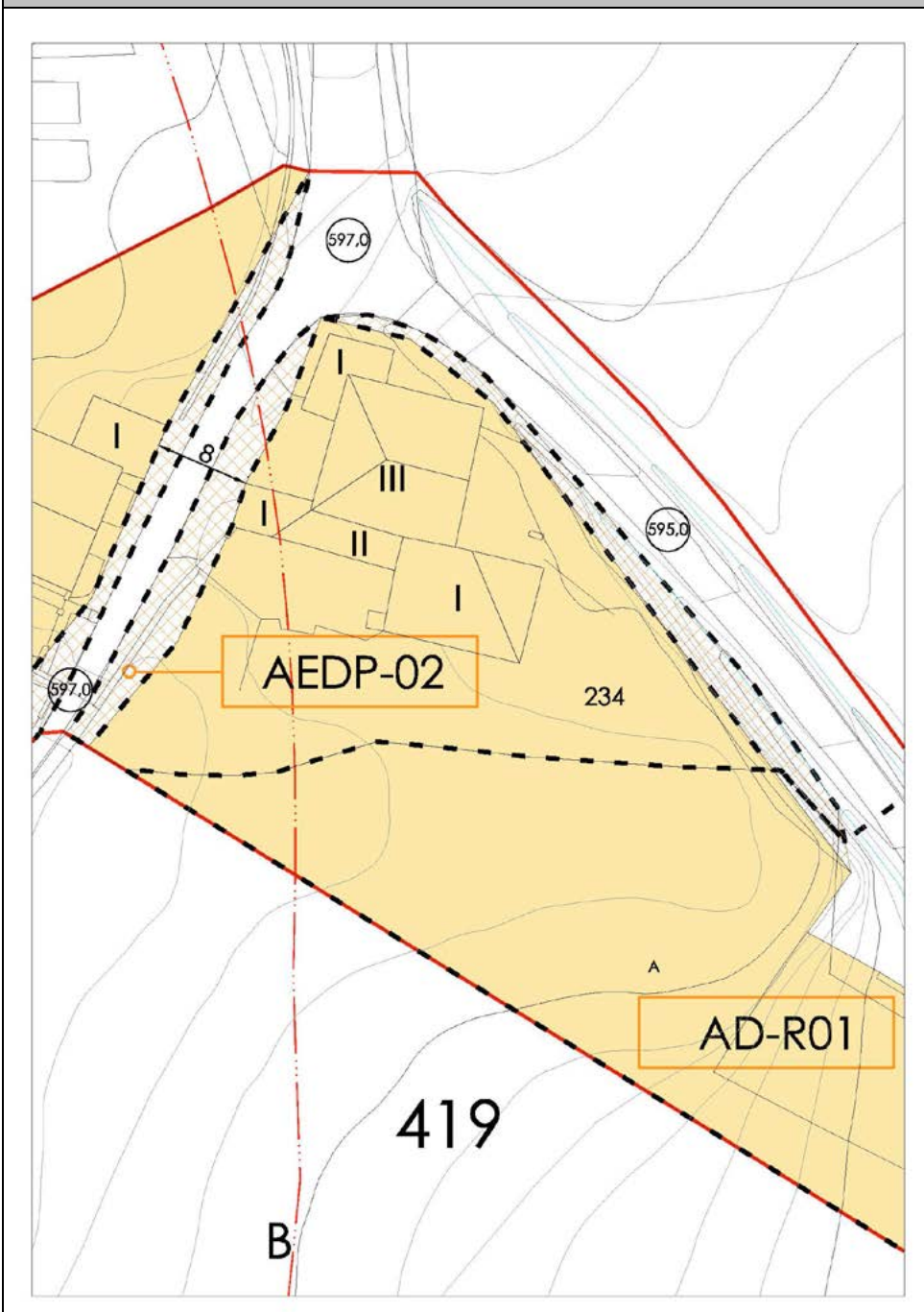
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	205
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 205 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Álava.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 66 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-02
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

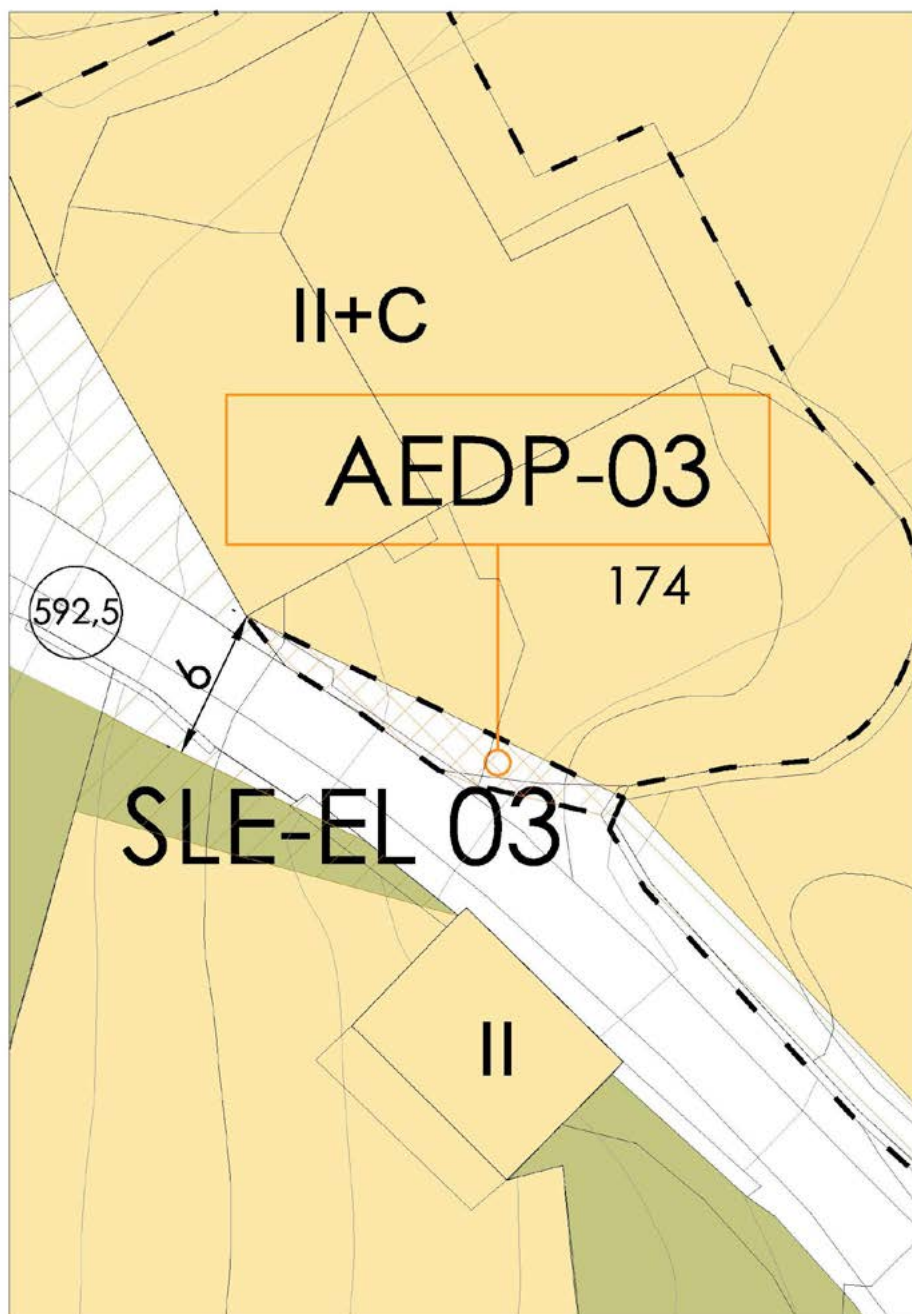
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	243
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 243 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Álava.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 67 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-03



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-03
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

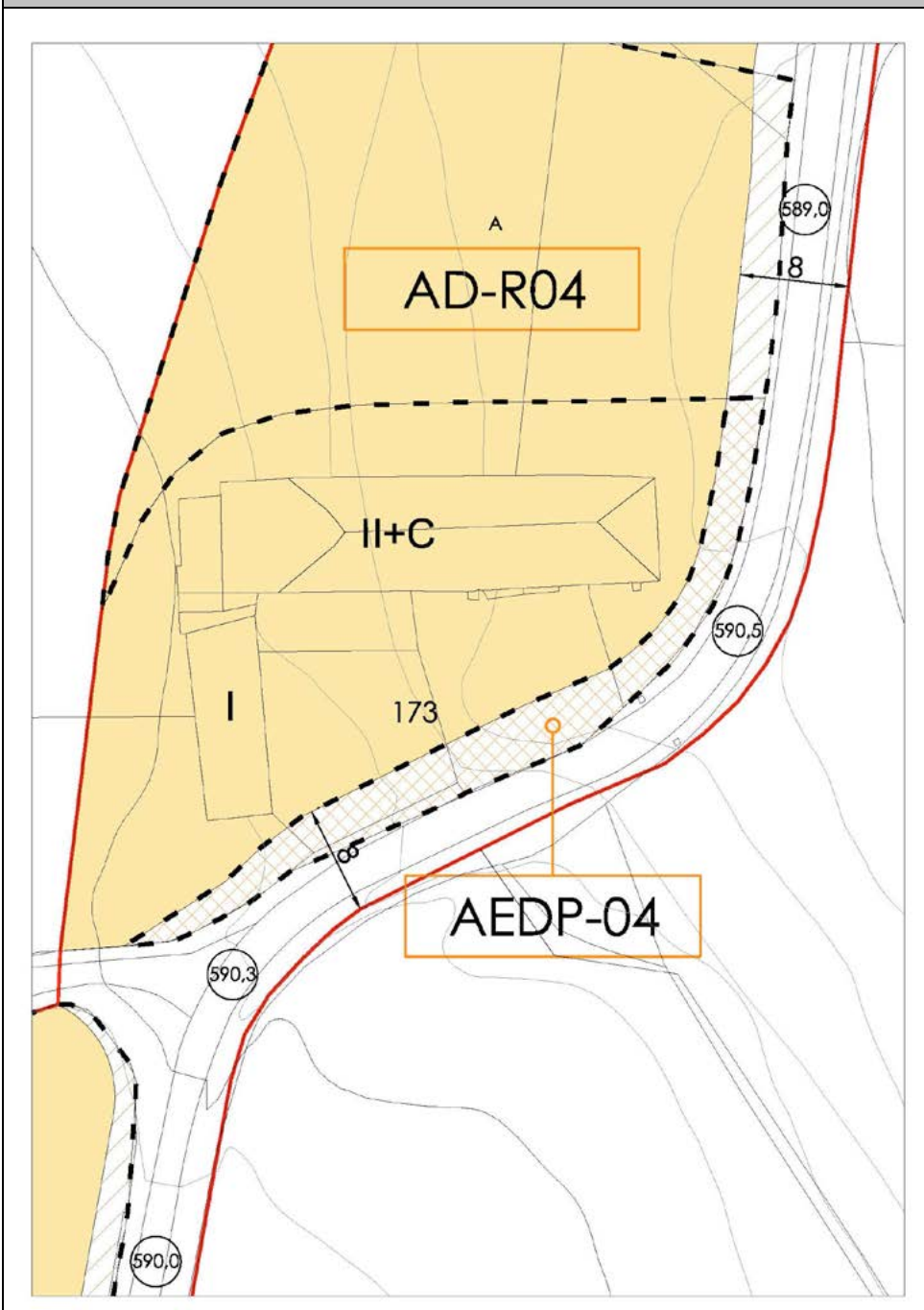
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	25
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 25 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



## Artículo. 68 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-04





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-04
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

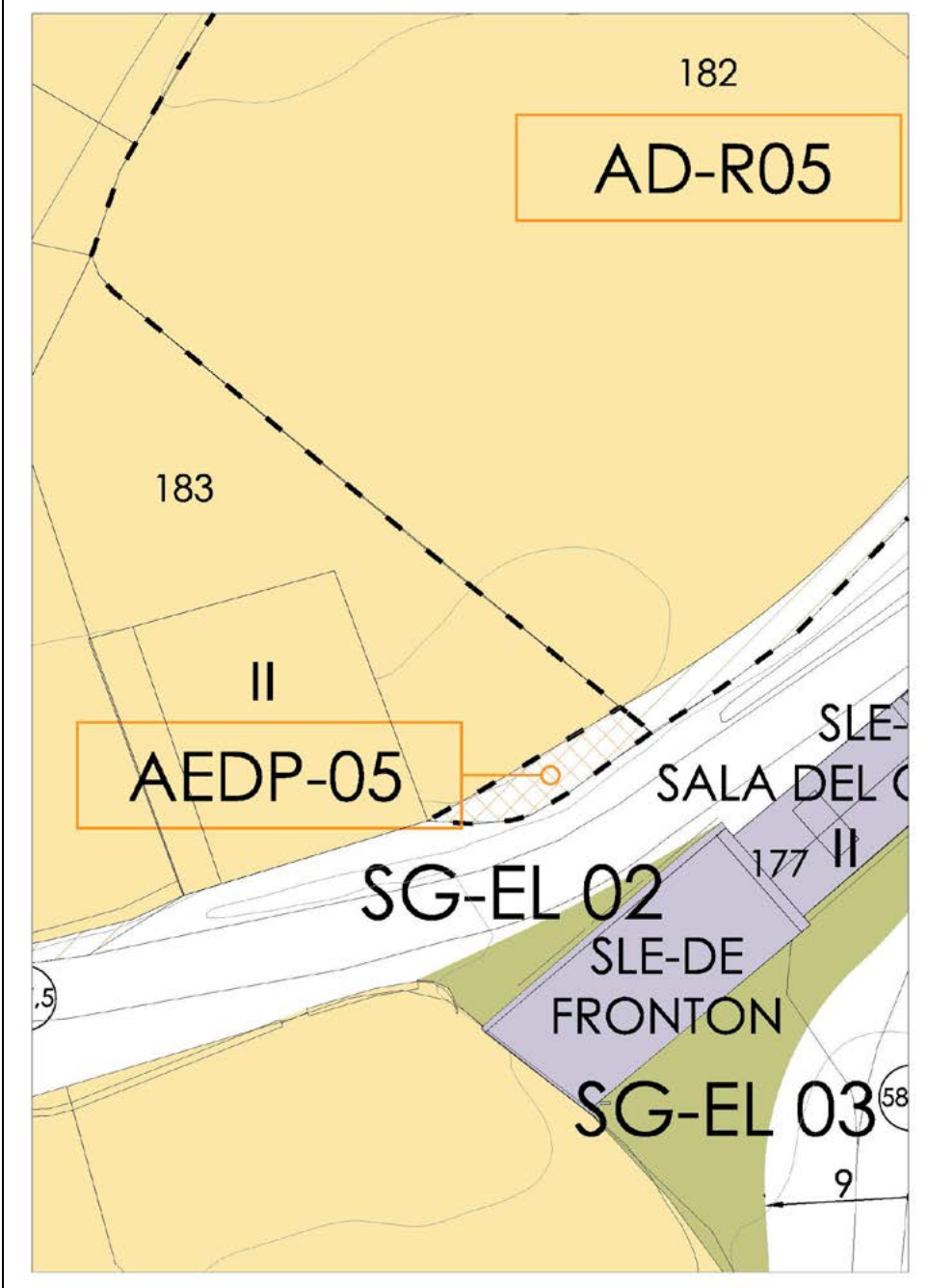
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	191
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 191 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 69 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-05

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-05



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

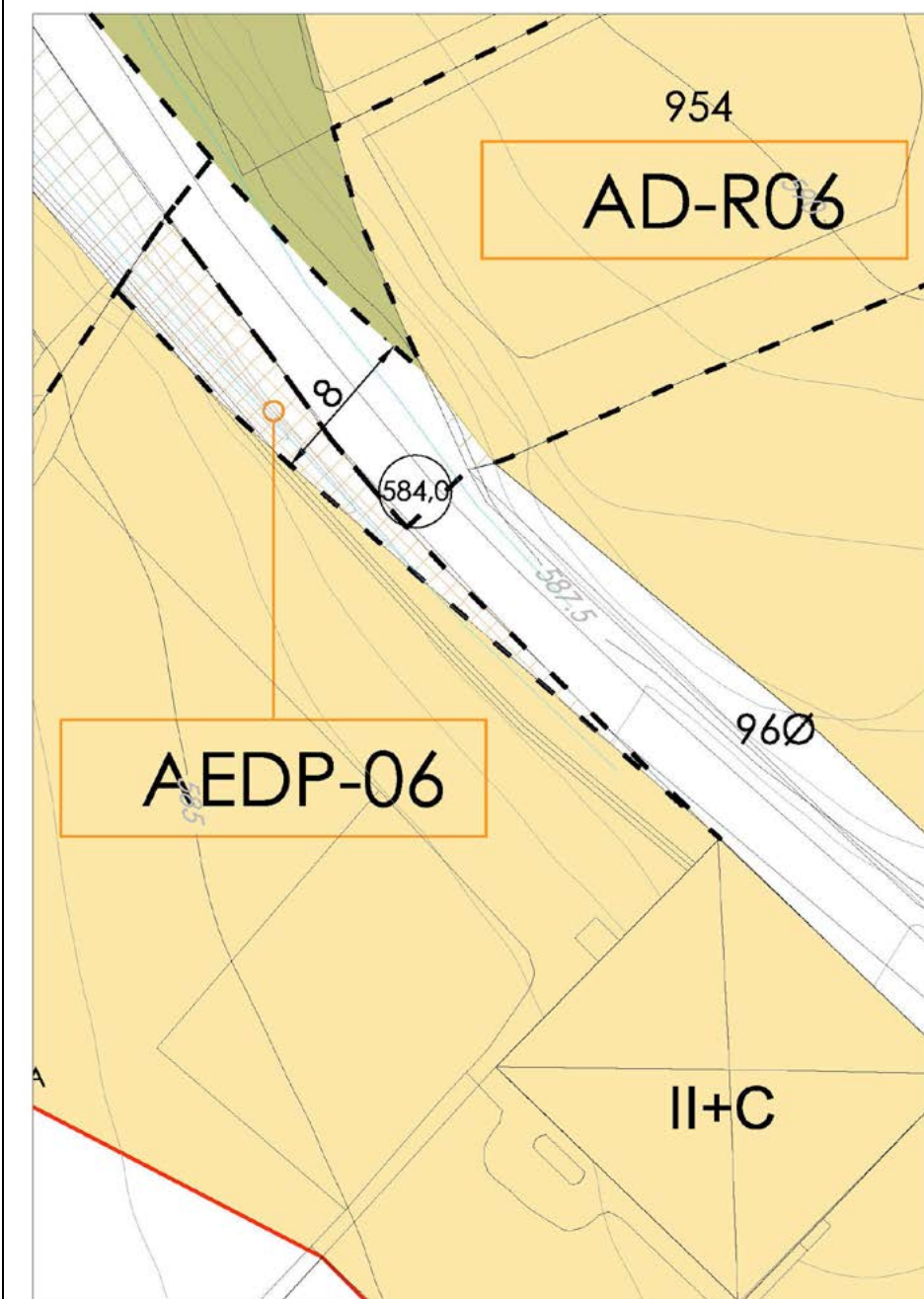
<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-05
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	27
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 27 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 70 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-06

Suelo Urbano Consolidado

**AEDP-06**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-06
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

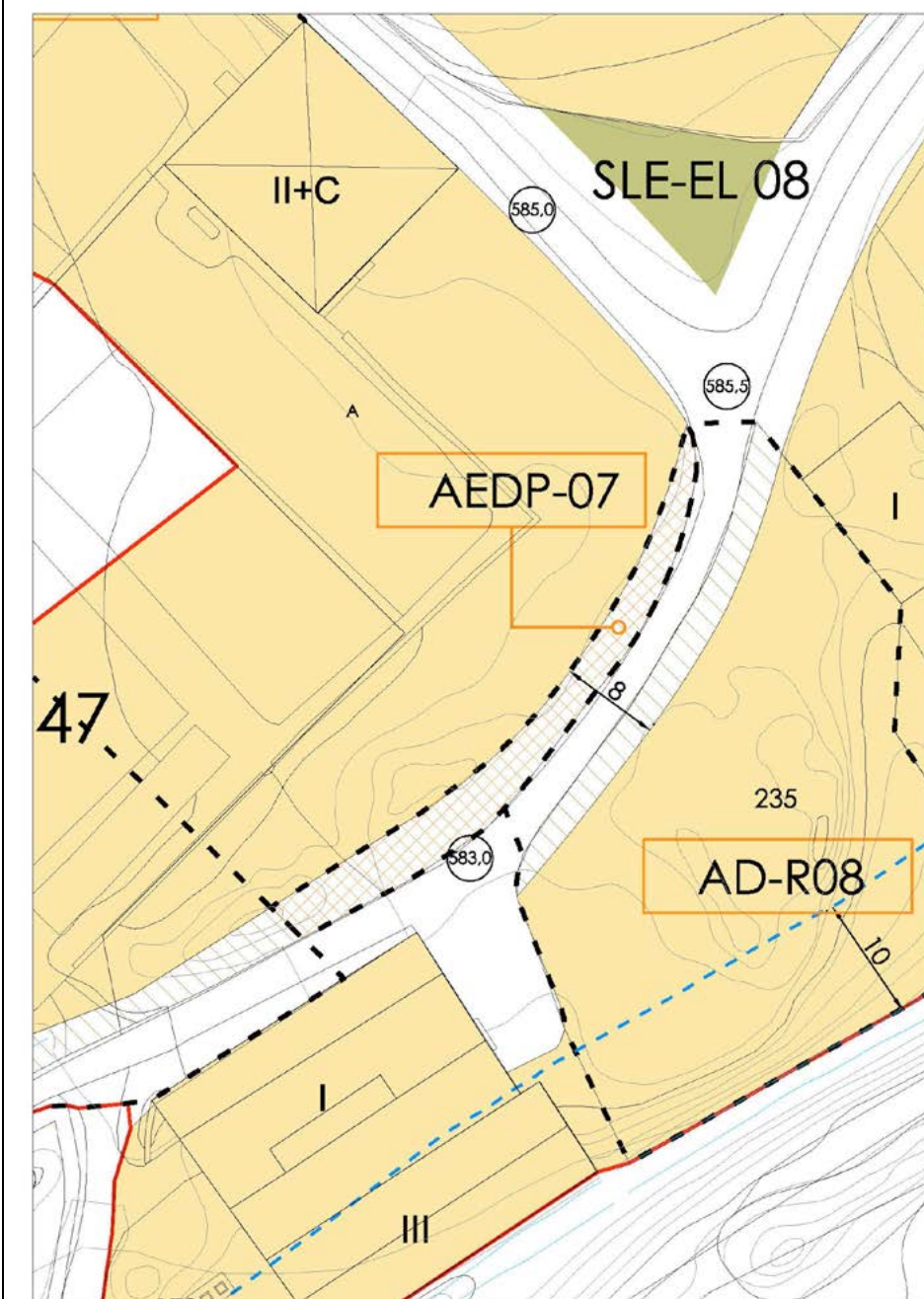
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	74
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Viario: 74 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



## Artículo. 71 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-07

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-07



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-07
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	164
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 164 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

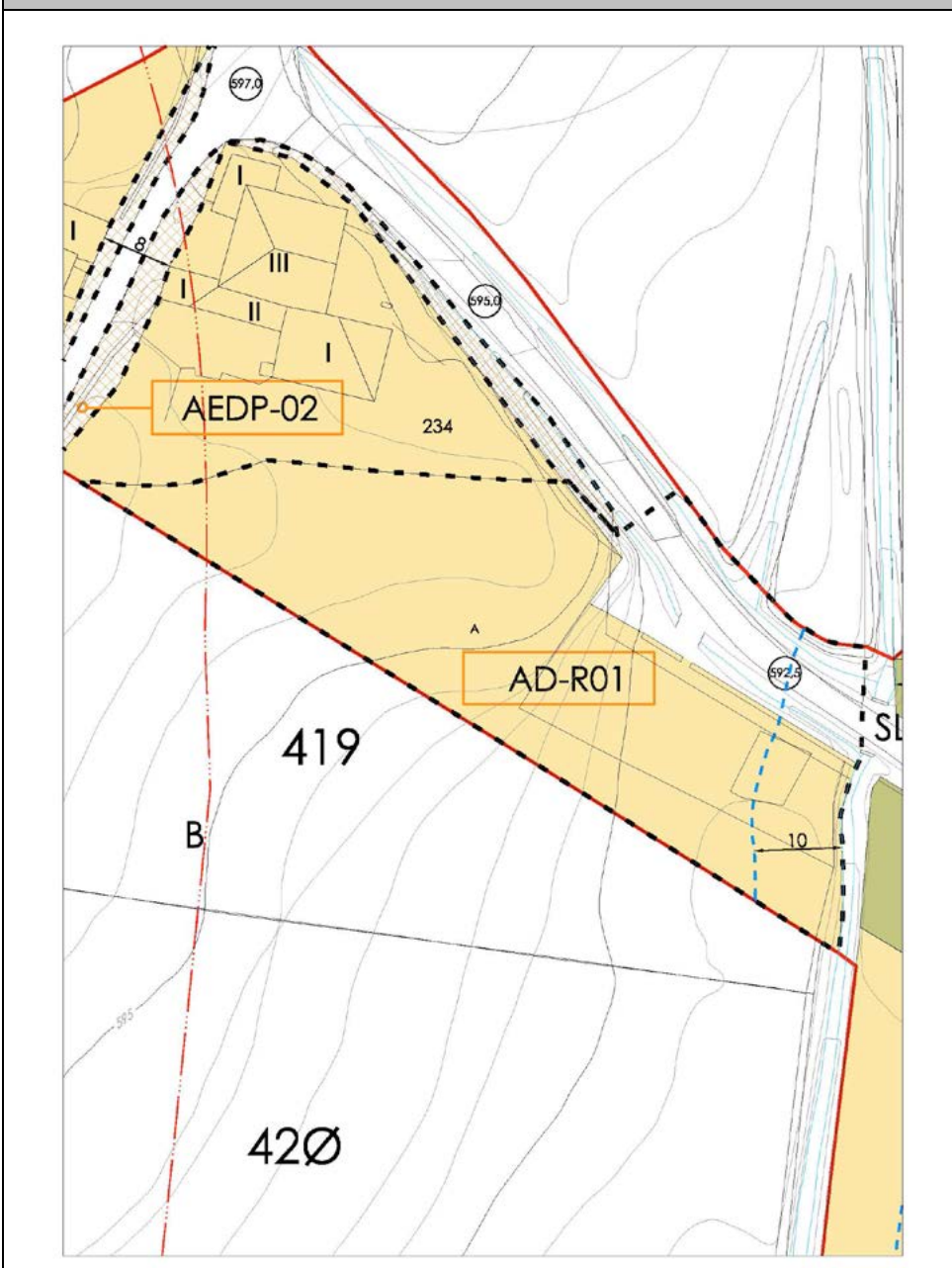


## SECCION 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 72 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 8 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

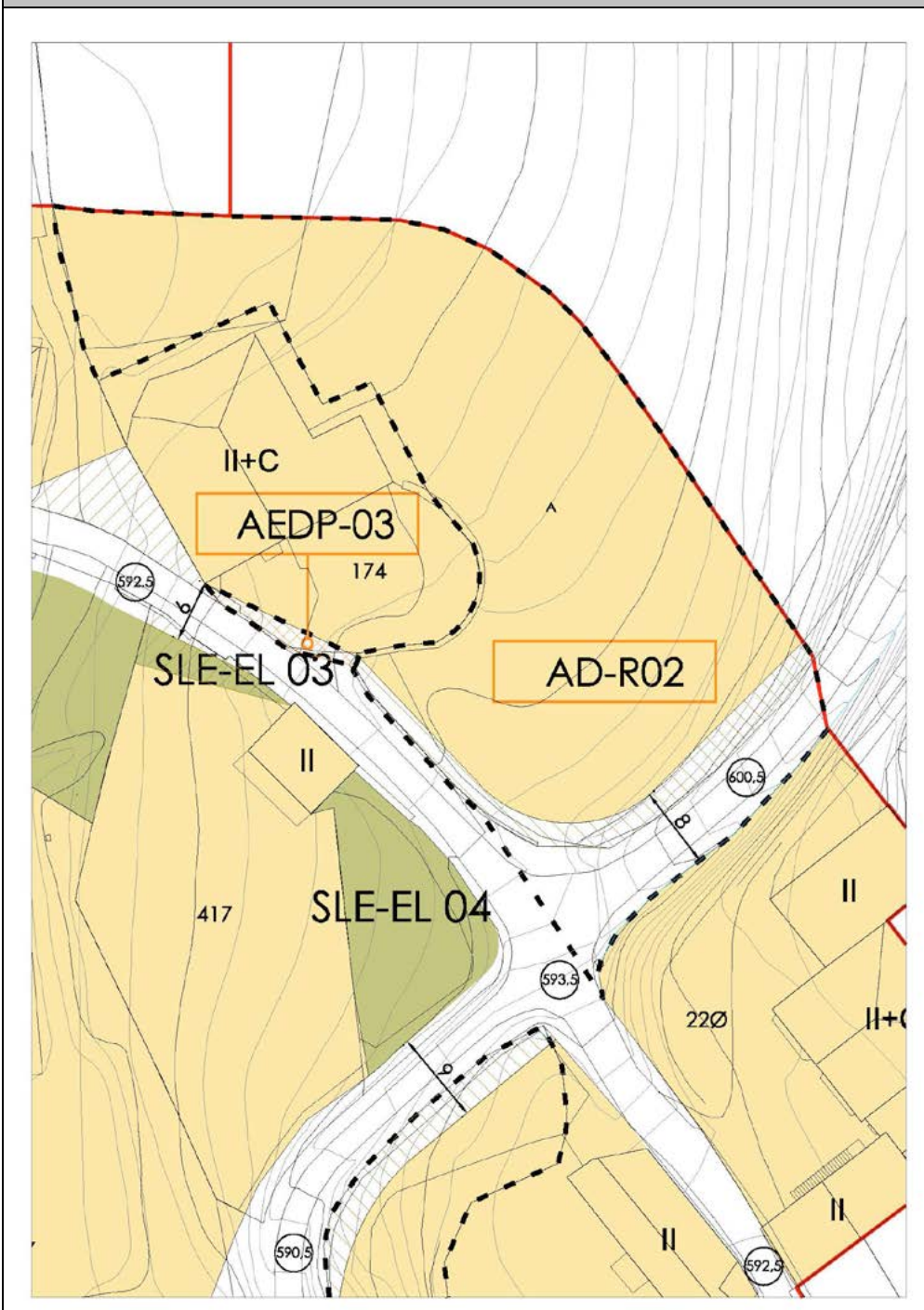
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	2.134		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		321
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	2			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	700 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 73 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 136 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		2.208	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		332
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

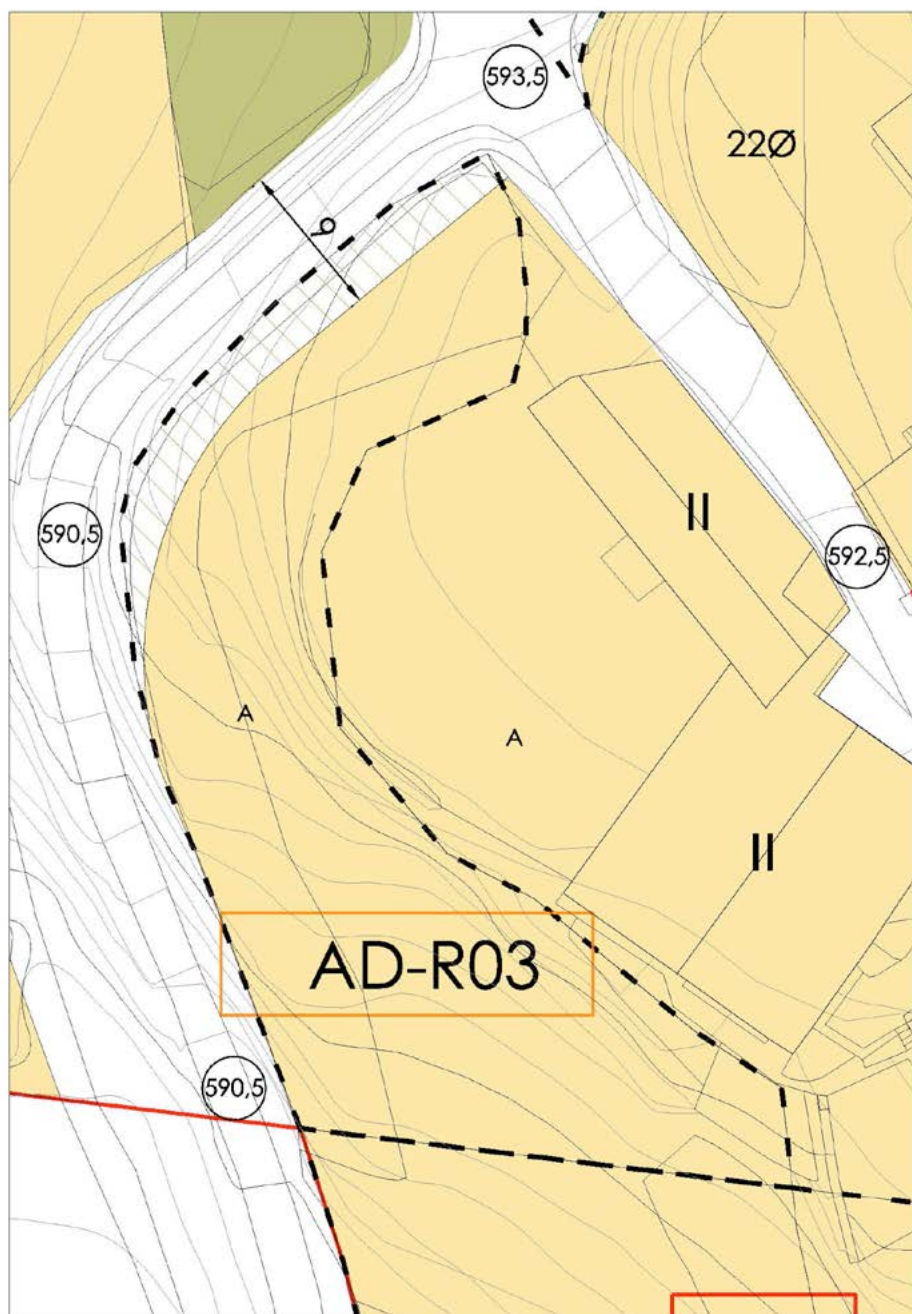
urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	bajo rasante	250	$\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	700 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					



Artículo. 74 Actuación de Dotación AD-R03

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R03





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 96 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene caractre estructurante.	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales		
Clase de suelo	Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)	917	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	
	138	
	*Otras dotaciones públicas	
	59	
	*Arbolado	
3		
*Aparcamiento	En parcela privada	5
	Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.		
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.		
Precisiones normativas		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento		
Fuera de ordenación	-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-	
Condiciones para la ejecución		
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución		
Programación		
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)		
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)		
Plazos para la ejecución y recepción de obras de		

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	293 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

**Suelo Urbano No Consolidado**

Topographic map of the AD-R04 area. The map shows a yellow-shaded area labeled 'AD-R04' and 'A'. A dashed line runs through the area, and a red line is visible on the left. A road with a width of 18m is shown on the right. A distance of 173m is marked. Elevation points are marked as 589.0, 590.5, and 590.3. The area is labeled 'II+C' and 'AEDP-04'.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 66 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		1.195		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		180
		*Otras dotaciones públicas		60
		*Arbolado		4
		*Aparcamiento	En parcela privada	5
			Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas				
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Condiciones para la ejecución				
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución				
Programación				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de				

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	300 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

**Suelo Urbano No Consolidado**

This topographic map illustrates the Sala del Concejo area, featuring several land parcels and elevation points. The map includes the following details:

- Parcel AD-R05:** A large yellow-shaded parcel in the upper center, labeled with the number 182.
- Parcel AEDP-05:** A yellow-shaded parcel in the lower left, labeled with the number 183.
- Parcel SLE-AD:** A purple-shaded parcel labeled "SALA DEL CONCEJO" and "SLE-AD", with the number 177.
- Parcel SLE-EL 06:** A green-shaded parcel in the lower right, labeled with the number 40.
- Parcel SLE-DE FRONTON:** A purple-shaded parcel labeled "SLE-DE FRONTON".
- Parcel SG-EL 02:** A yellow-shaded parcel labeled "SG-EL 02".
- Parcel SG-EL 03:** A yellow-shaded parcel labeled "SG-EL 03".
- Elevation Points:** Several circular markers indicate specific elevations: 590.3, 590.0, 589.5, 587.9, and 956.
- Dimensions:** Two horizontal dimensions are shown: 8 and 9.
- Other Labels:** The numbers 182 and 183 are also present near the parcels.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 184 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		2.832			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		425	
		*Otras dotaciones públicas		150	
		*Arbolado		8	
		*Aparcamiento		En parcela privada	11
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					



urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	750 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	450 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	3			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	700 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

**Suelo Urbano No Consolidado**

Topographic map showing a site with contour lines and various features. A dashed line outlines a large area labeled **AD-R06** with an area of 954. A smaller area labeled **AEDP-06** is indicated by an orange line and a point labeled 584.0. Other features include buildings labeled 188 and 42, a road labeled 6, and a stream labeled 587.5. Elevation points are marked as 585.0, 587.5, and 584.0.

[www.alava.net](http://www.alava.net)

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 4 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

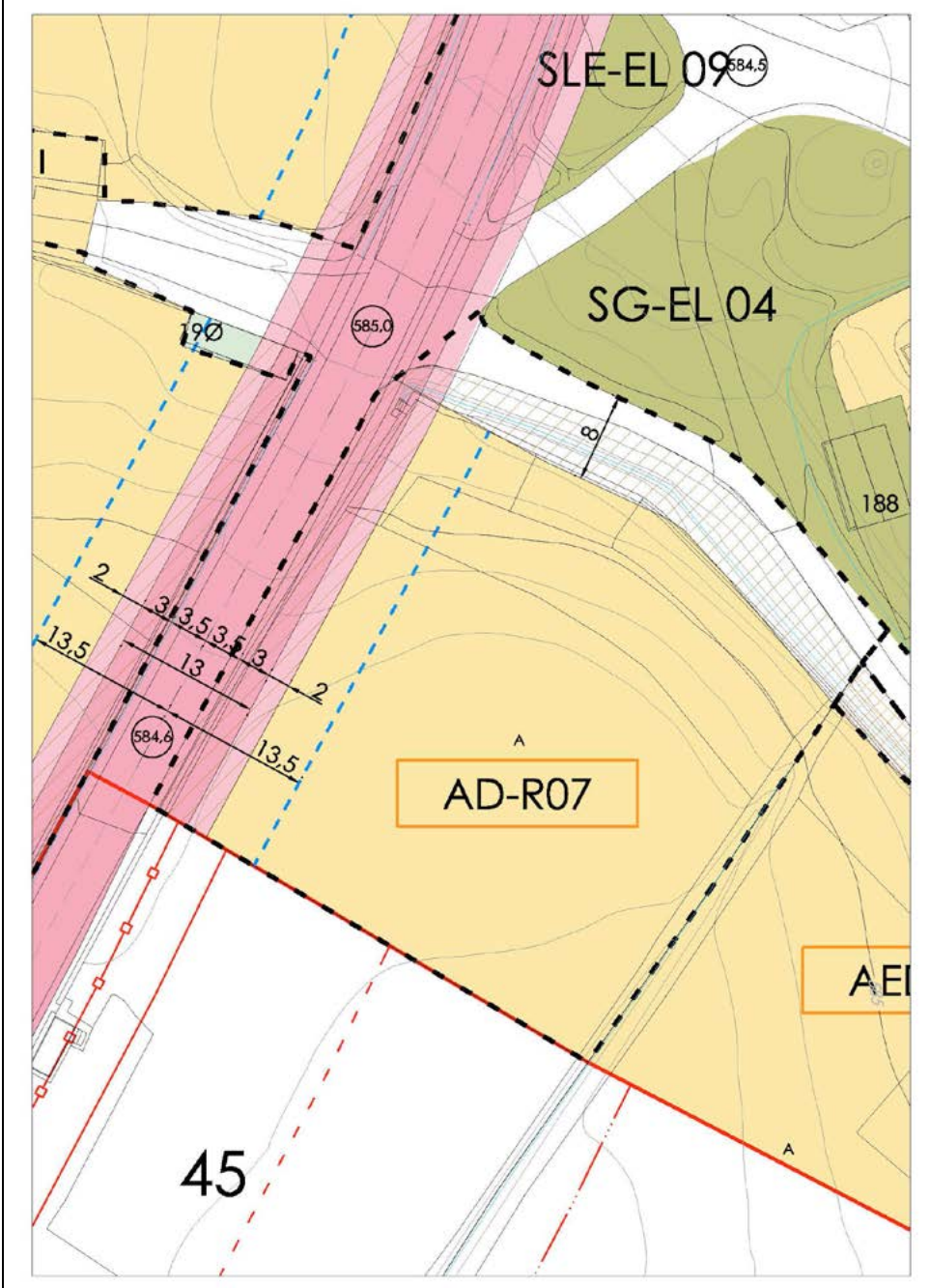
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	864		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	130	
	*Otras dotaciones públicas	50	
	*Arbolado	3	
	*Aparcamiento	En parcela privada	4
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.			
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización			
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA			

Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 78 Actuación de Dotación AD-R07

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R07



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R07	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 500 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	2.498		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	375	
	*Otras dotaciones públicas	119	
	*Arbolado	6	
	*Aparcamiento	En parcela privada	9
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

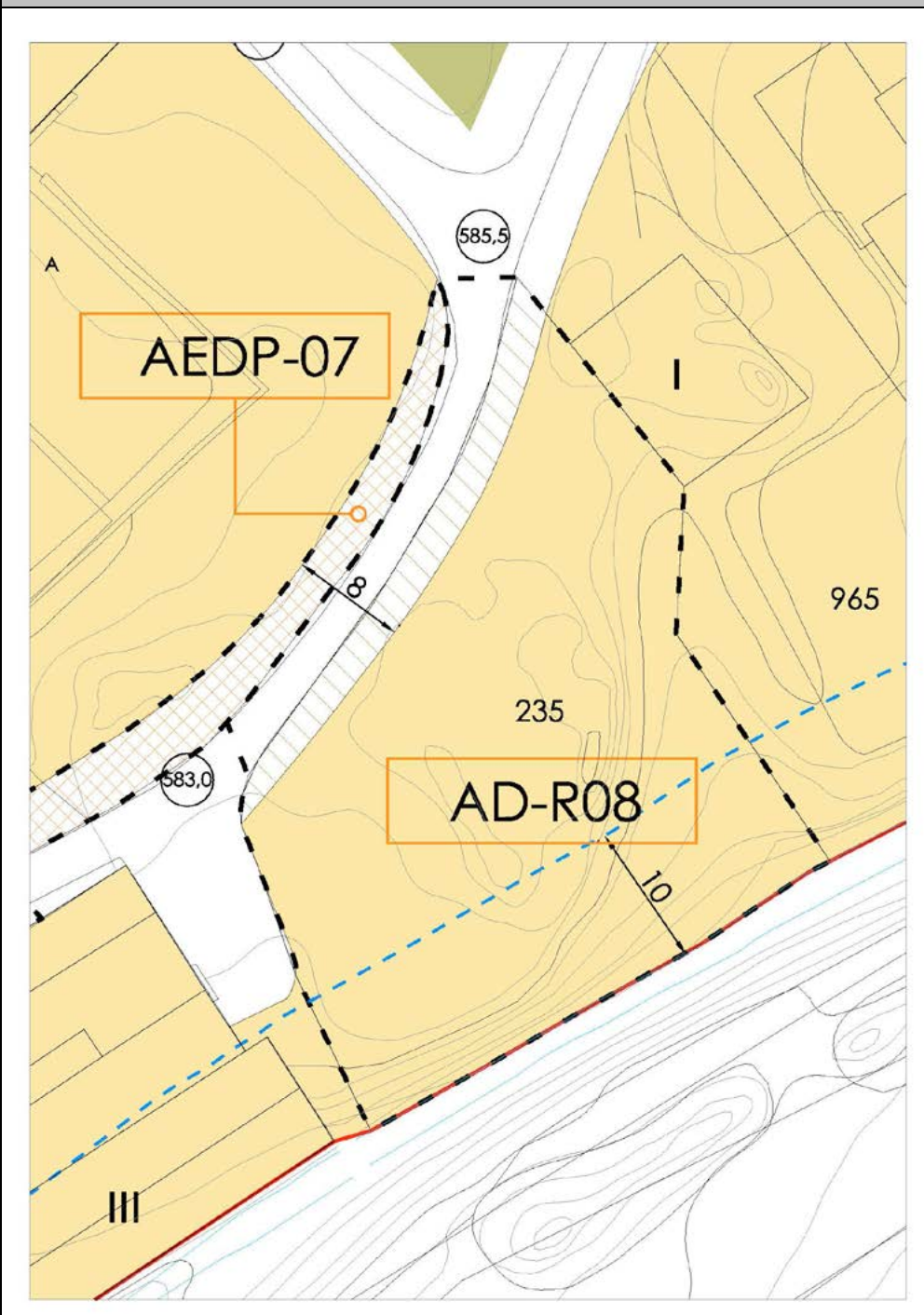
urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	592	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	300	m <sup>2</sup> t
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					



## Artículo. 79 Actuación de Dotación AD-R08

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R08



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R08	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 100 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

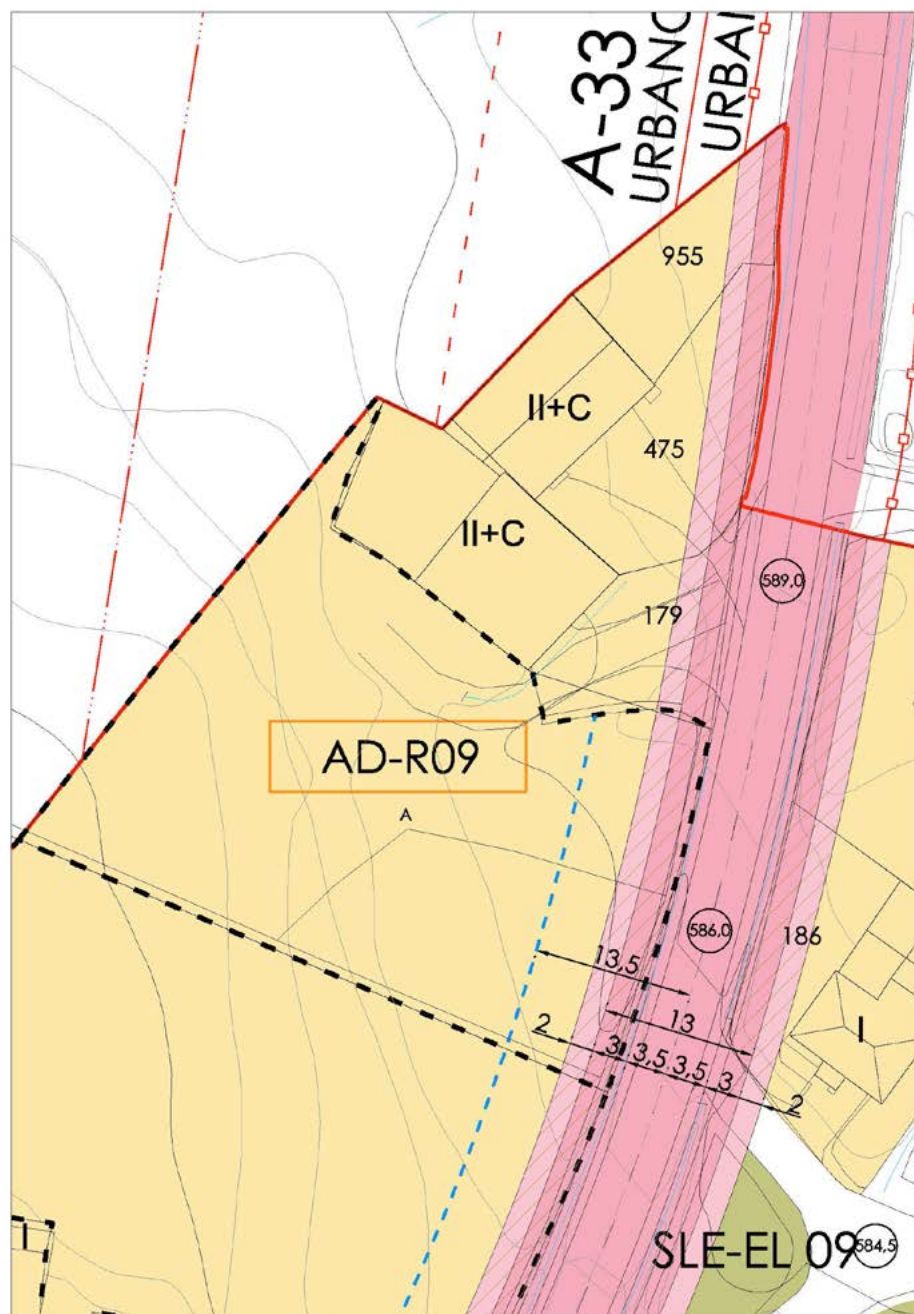
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	1.360		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	204	
	*Otras dotaciones públicas	60	
	*Arbolado	3	
	*Aparcamiento	En parcela privada	5
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	300	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

## Artículo. 80 Actuación de Dotación AD-R09

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R09



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales

Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R09	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 150 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones generales						
Clase de suelo		Urbano no consolidado				
Superficie del ámbito (m²)		1.548				
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas						
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		233		
		*Otras dotaciones públicas		60		
		*Arbolado		3		
		*Aparcamiento		En parcela privada		5
				Mínimo en espacio público		-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.						
Precisiones normativas						
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento						
Fuera de ordenación		-				
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-				
Condiciones para la ejecución						
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.				
Consideraciones específicas para la ejecución						
Programación						
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA						
Vivienda unifamiliar aislada o pareada		Edificabilidad física	sobre rasante	300 m²t	bajo rasante 150 m²t	

		$m^2t/m^2s$	$m^2t/m^2s$
Número de viviendas	1		
Número de plantas	Ver normativa aplicable		
Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas		
Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación		
Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		
Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		



**Suelo Urbano No Consolidado**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R10	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 583 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. En el caso de que se realice la cesión de espacio libre, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

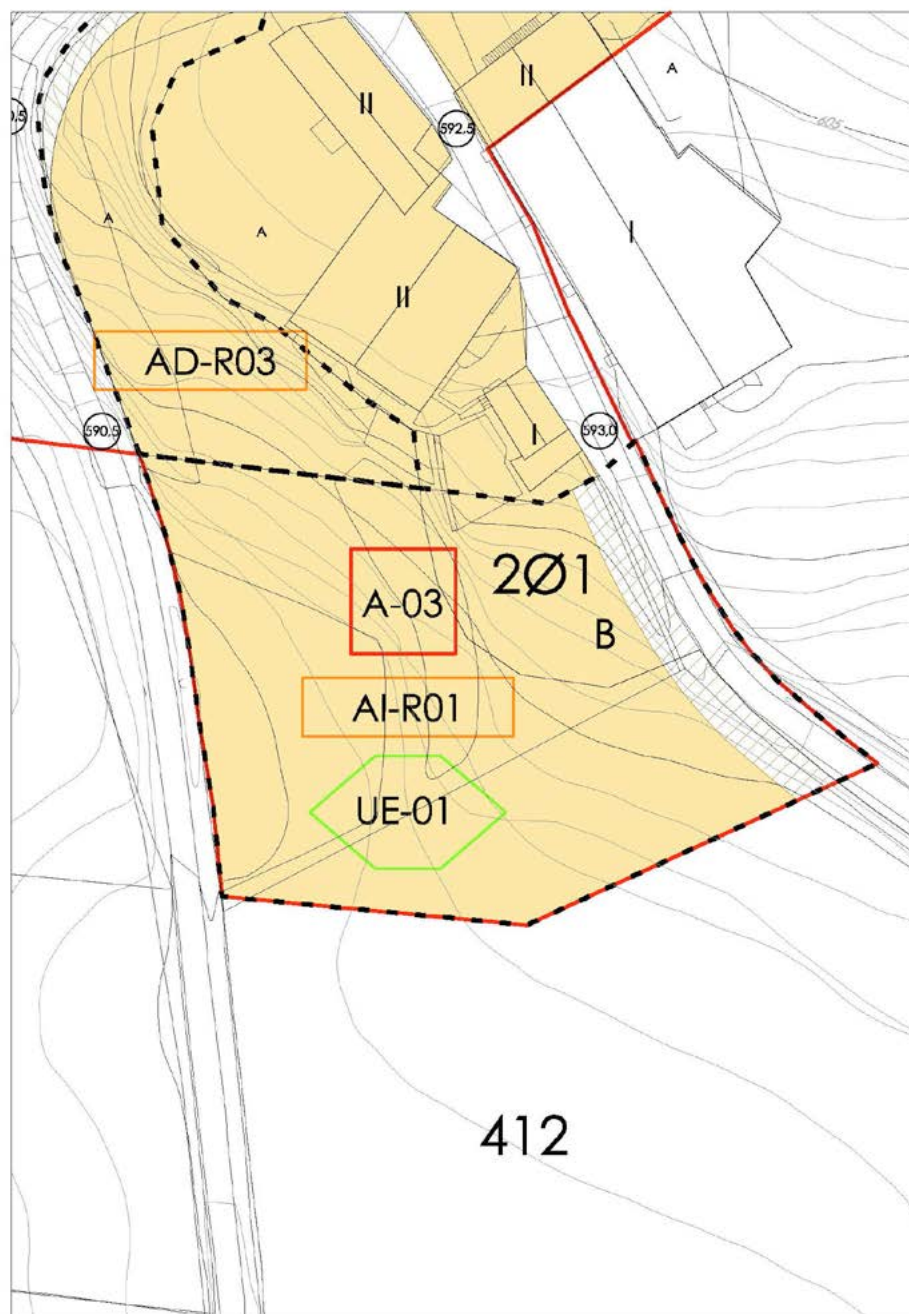
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		7.402	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		1.111
	*Otras dotaciones públicas		400
	*Arbolado		20
	*Aparcamiento	En parcela privada	28
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.			
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

<i>proyectos de urbanización (en su caso)</i>					
<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	2.000 $\frac{m^2 t}{m^2/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	1.200 $\frac{m^2 t}{m^2/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	8			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	750 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 82 Actuación Integrada AI-R01

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R01



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales

Tipo de actuación		Actuación Integrada	
Denominación del ámbito		AI-R01	
Delimitación de su perímetro		Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo		Urbano	
Calificación global		Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión..	
Área		AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
<b>Edificabilidad urbanística</b>			
Edificabilidad urbanística		Sobre rasante	680 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
		Bajo rasante	300 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>			
Uso característico		Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles		Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles		30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>			
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública		-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>			
Sistemas generales		-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales		-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>			
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		-	
<b>Patrimonio Cultural</b>			
Edificios protegidos		-	
Régimen de protección		-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>			
Determinación de la ordenación pormenorizada		El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>			
Programación general		De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo			
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>			

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

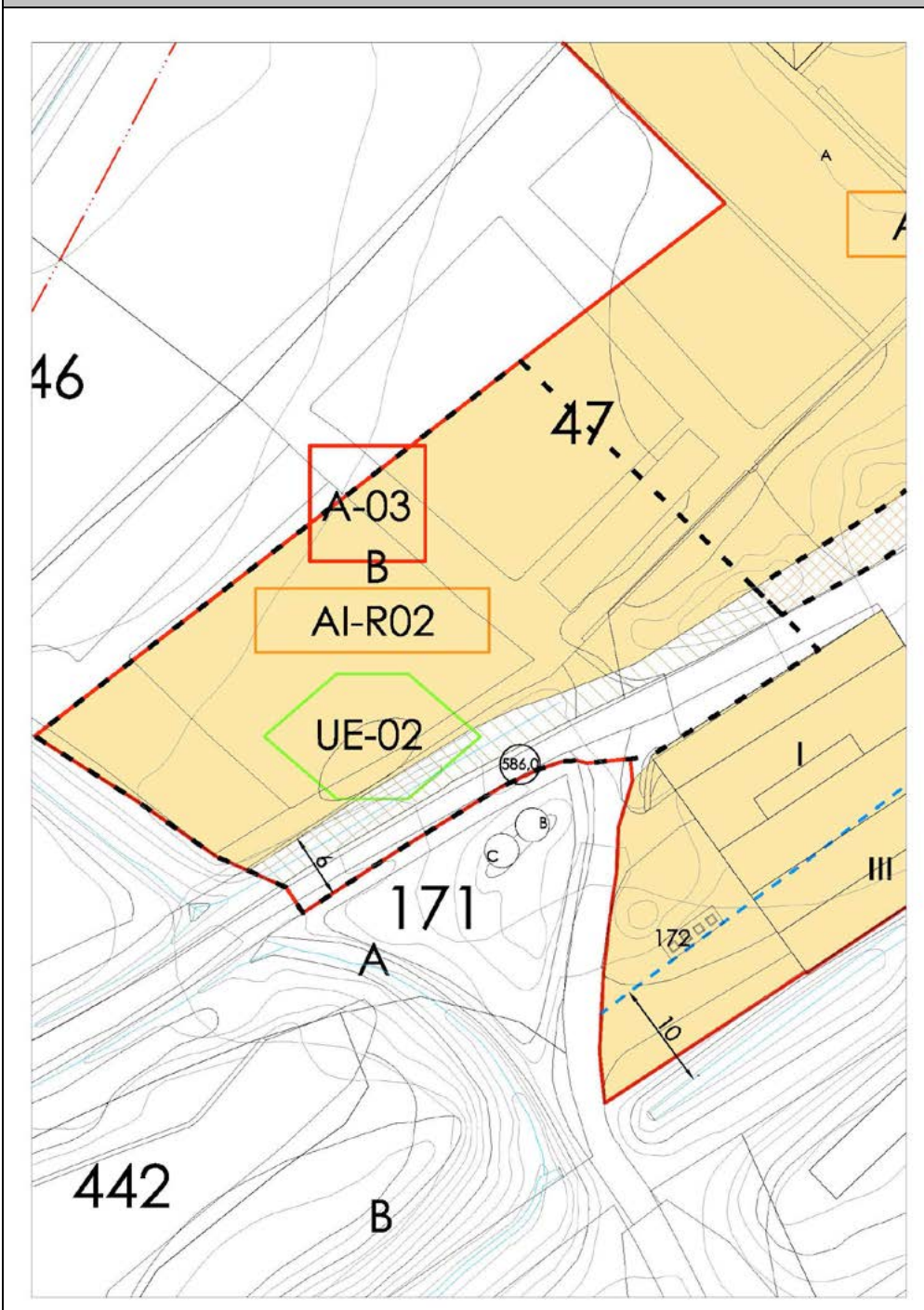
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	2.441		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Dotaciones públicas (m2)		136
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		366
	*Arbolado		7
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	4
		En parcela privada	10
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas	Se realiza una cesión para la ejecución de viales de 157 m <sup>2</sup> De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años		

Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-01							
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares						
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	680	$m^2t$	bajo rasante	300	$m^2t$
			$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$	
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.116 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					

## Artículo. 83 Actuación Integrada AI-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R02





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	460 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	200 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

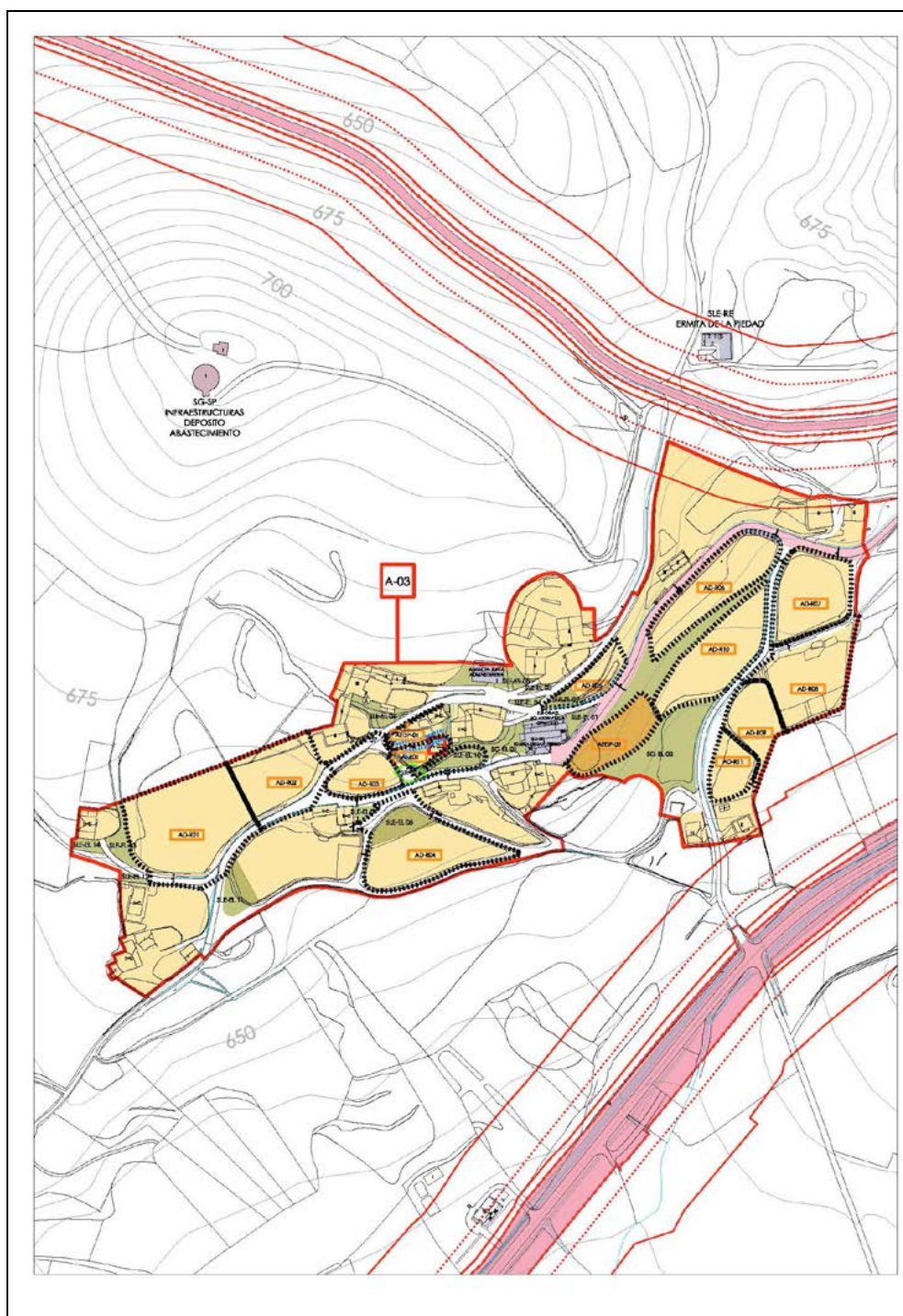
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales				
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m²)		1.747		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas				
Sistemas locales		*Dotaciones públicas (m2)	92	
		*Zonas verdes y espacio libre (m2)	392	
		*Arbolado	5	
		*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	4
			En parcela privada	9
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.				
Precisiones normativas		Se realiza una cesión para la ejecución de viales de 235 m² De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento				
Fuera de ordenación		-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-		
Preexistentes		-		
Condiciones para la ejecución				
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución.  El ámbito es objeto de redelimitación de parcelas en el momento de redacción del PGOU, de modo tal que el ámbito de la Actuación Integrada se habrá de corresponder con una única parcela, no clasificada en su totalidad como Suelo Urbano. Se podrá ajustar la delimitación de		



	ámbito en adaptación a la redlimitación definitiva.				
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.				
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-02					
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares			
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad fisica	sobre rasante	460 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	bajo rasante	200 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.330 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			

## CAPITULO V BELUNTZA

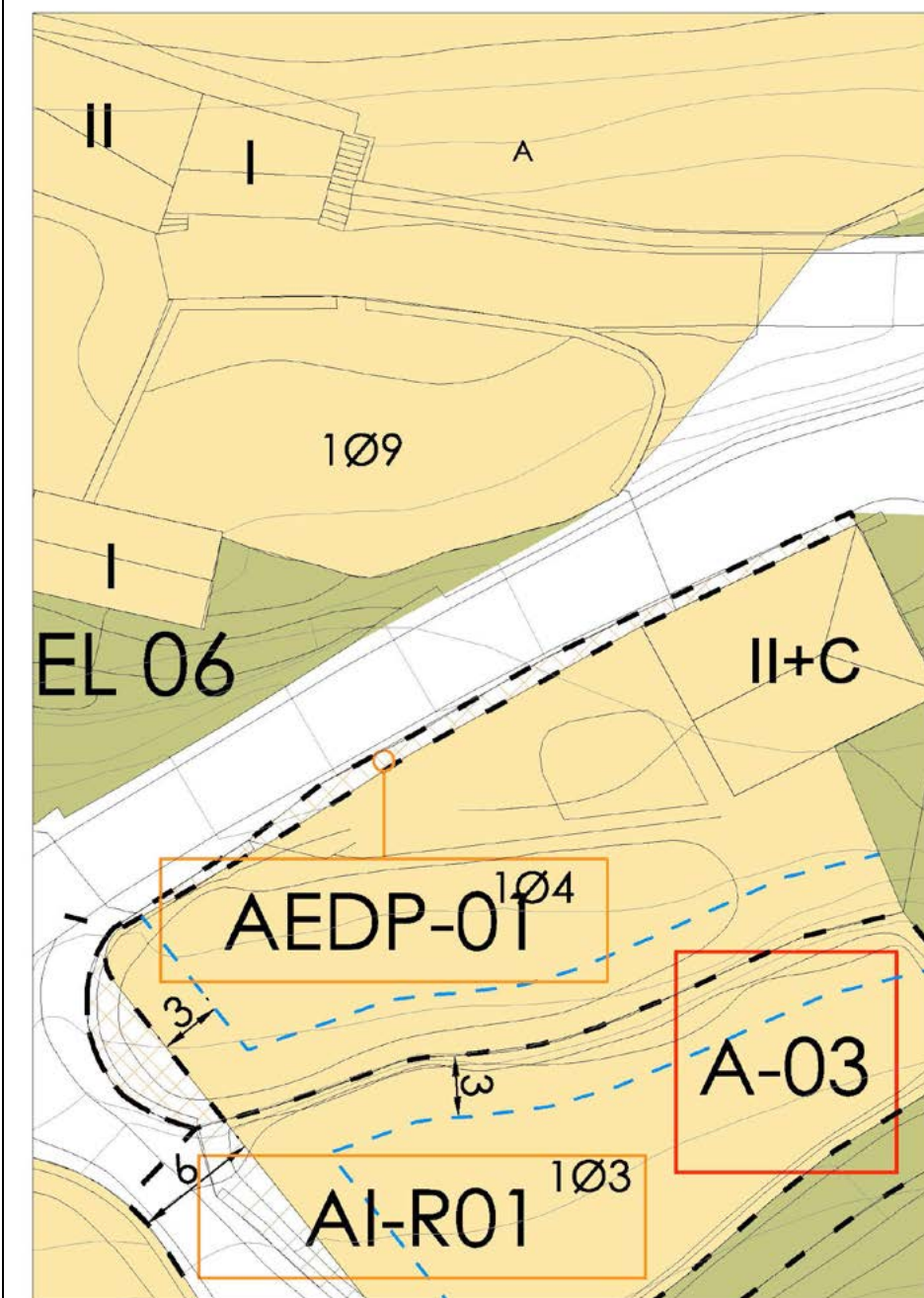


## SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 84 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-01



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

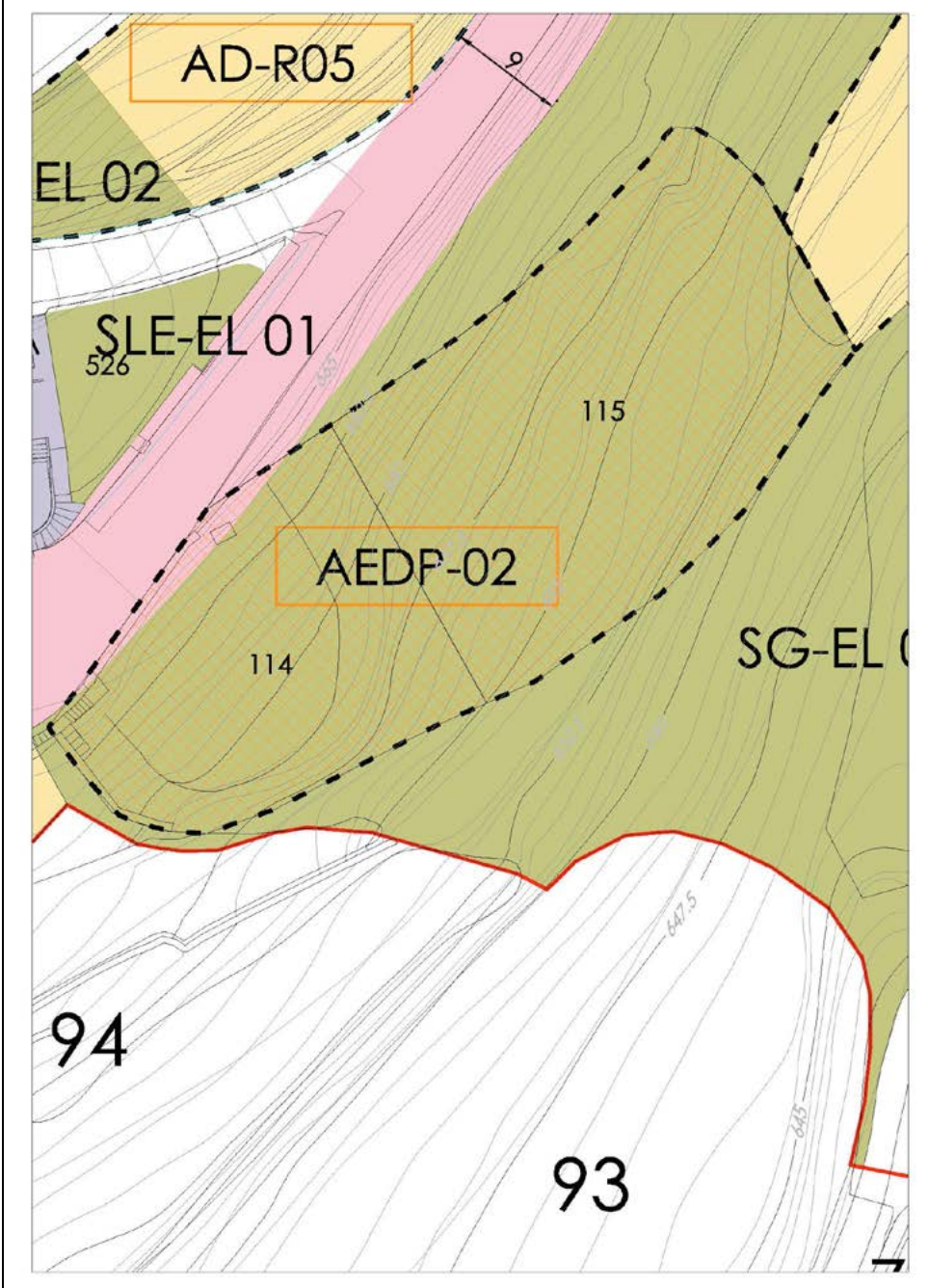
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	52
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Vial: 52 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



## Artículo. 85 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-02
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	Espacio Libre SG-EL-02: 1.513 m <sup>2</sup>
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

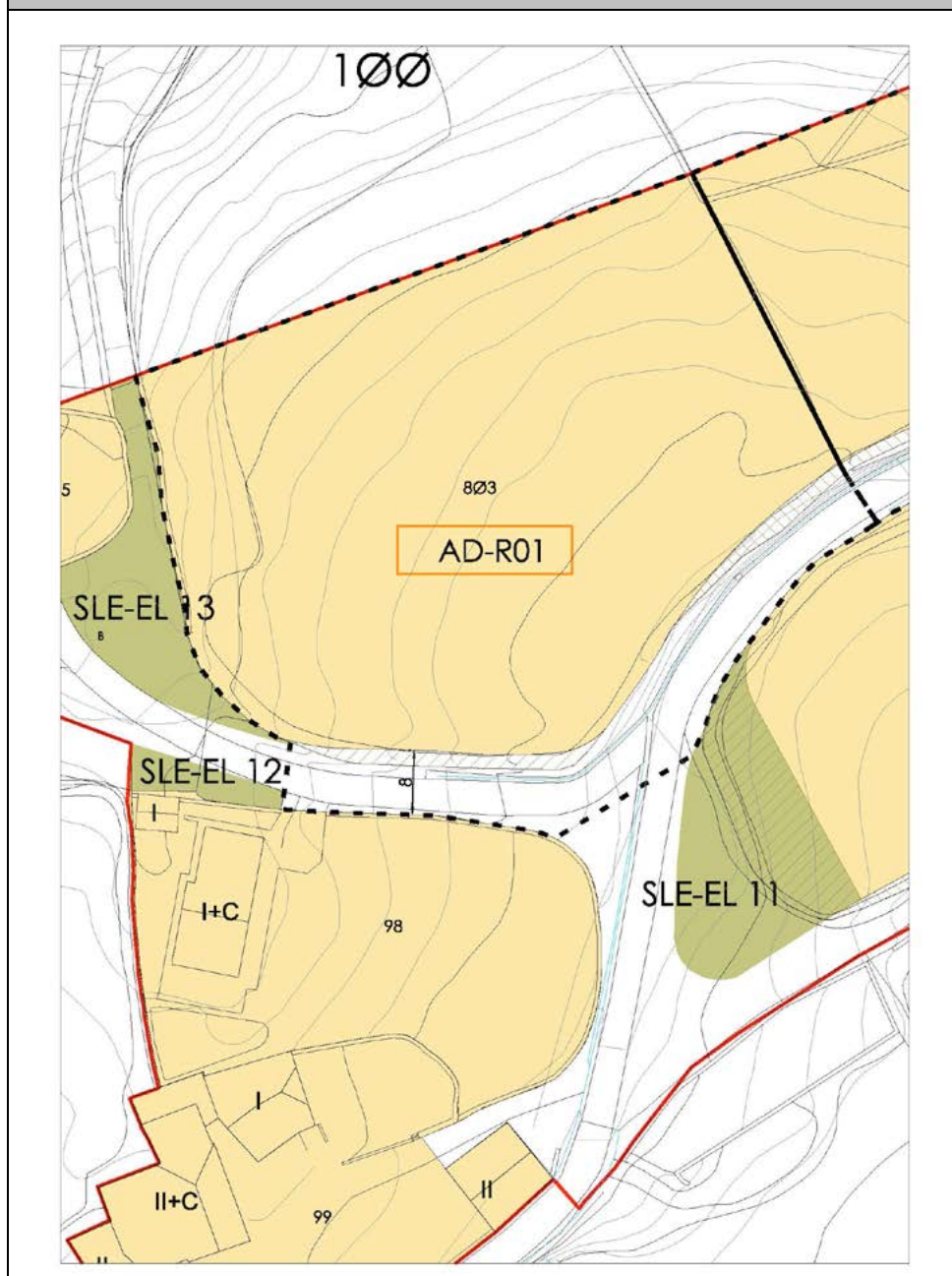
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	1.513
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	-
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## SECCION 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 86 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R01





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 103 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. En el caso de que se realice la cesión de espacio libre, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

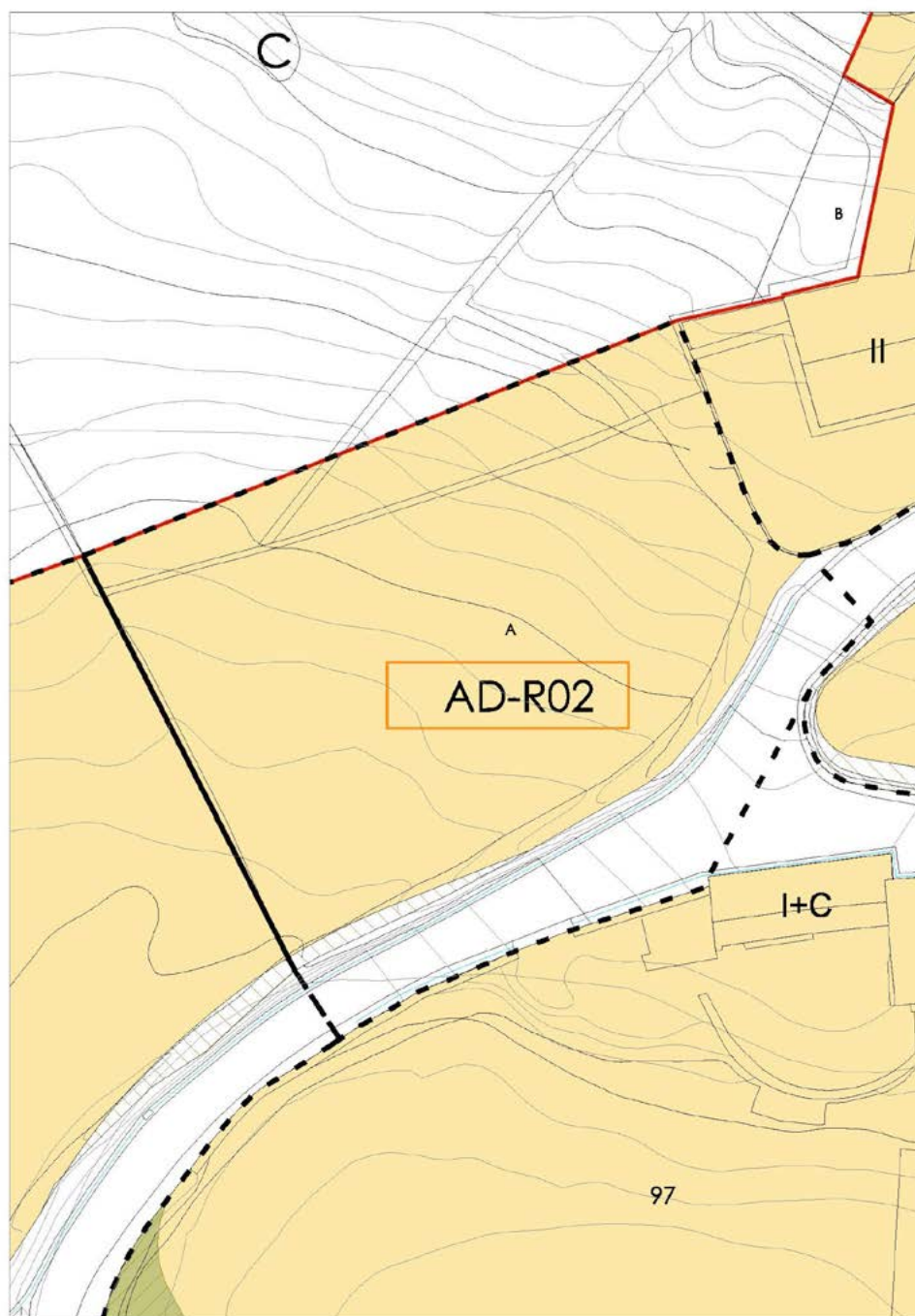
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		4.915	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		738
	*Otras dotaciones públicas		250
	*Arbolado		13
	*Aparcamiento	En parcela privada	18
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

<i>proyectos de urbanización (en su caso)</i>					
<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	1.250 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	750 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	5			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	700 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

Artículo. 87 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 24 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. En el caso de que se realice la cesión de espacio libre, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		2.564	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		385
	*Otras dotaciones públicas		120
	*Arbolado		6
	*Aparcamiento	En parcela privada	9
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

proyectos de urbanización (en su caso)							
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	600	$m^2t$	bajo rasante	300	$m^2t$
				$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

**Suelo Urbano No Consolidado**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 167 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	1.423		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	214	
	*Otras dotaciones públicas	70	
	*Arbolado	4	
	*Aparcamiento	En parcela privada	5
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

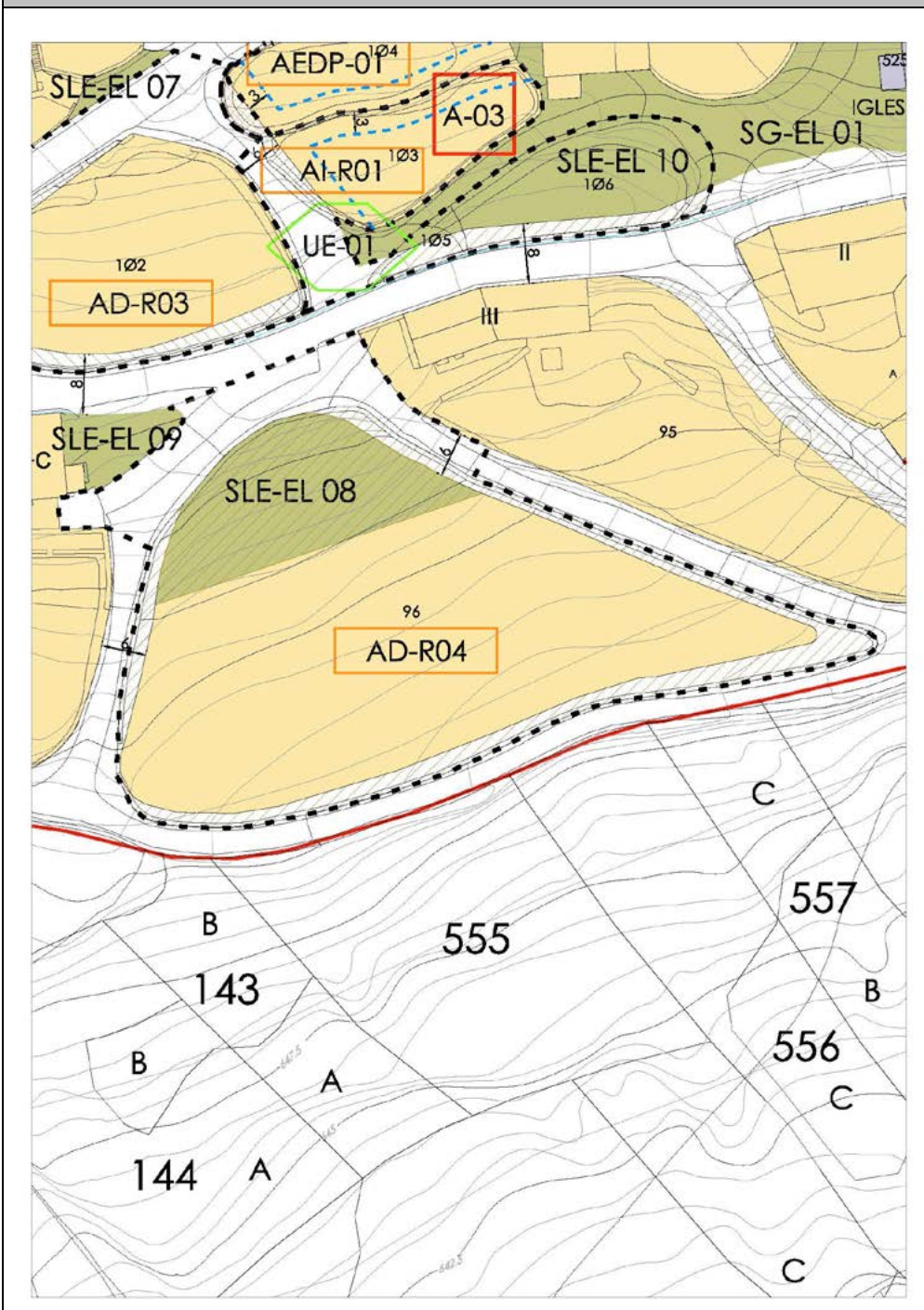


<i>urbanización</i>					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	350 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 89 Actuación de Dotación AD-R04

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R04



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 443 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 542 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN TERRITORIAL

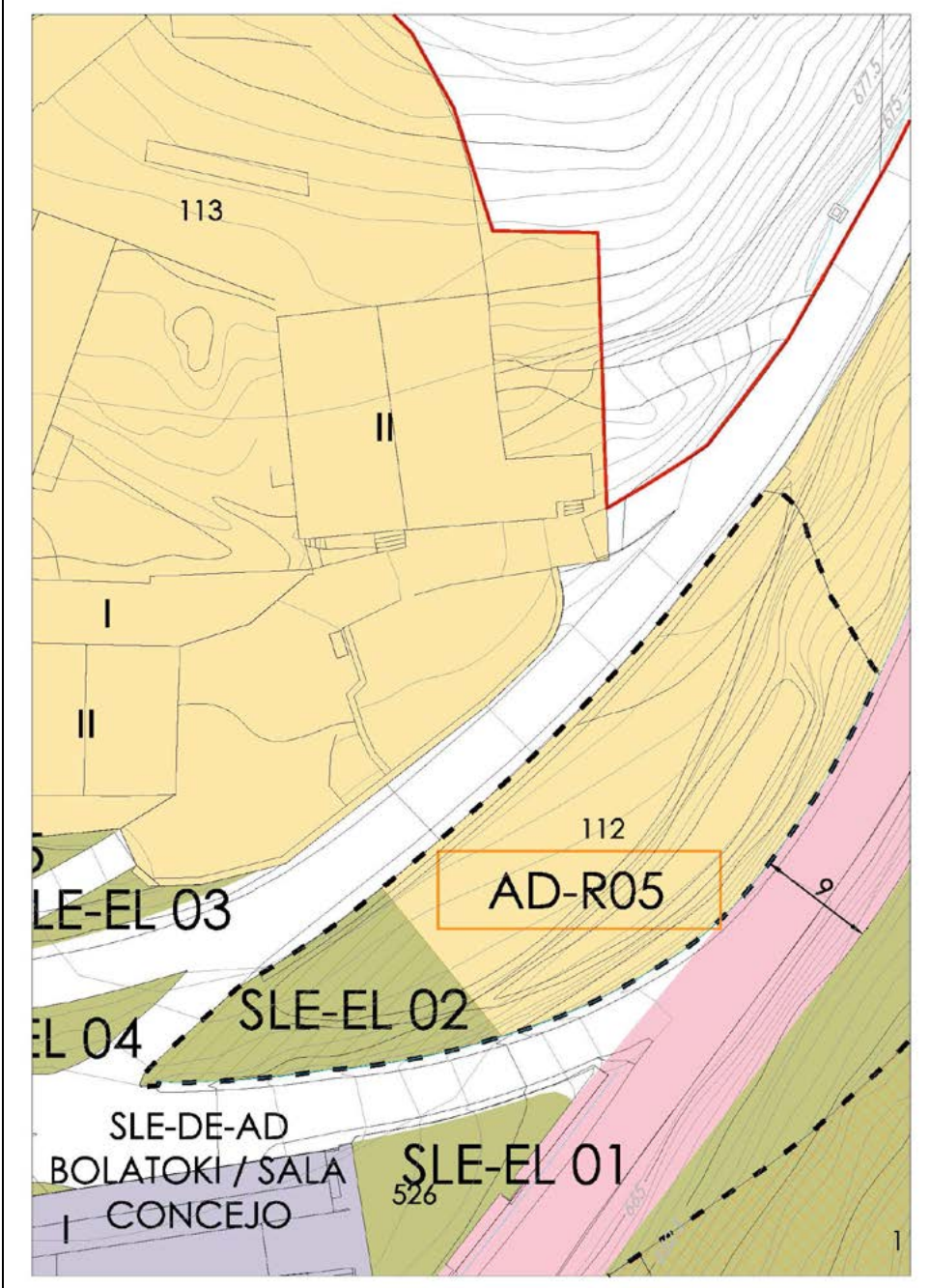
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		3.607	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		542
	*Otras dotaciones públicas		150
	*Arbolado		8
	*Aparcamiento	En parcela privada	11
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	750 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	450 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	3			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	700 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 90 Actuación de Dotación AD-R05

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R05





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán 202 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales		
Clase de suelo	Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)	927	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	
	*Otras dotaciones públicas	
	*Arbolado	
	*Aparcamiento	En parcela privada
	Mínimo en espacio público	
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.		
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.		
Precisiones normativas		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento		
Fuera de ordenación	-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-	
Condiciones para la ejecución		
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución		
Programación		
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)		
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)		
Plazos para la ejecución y recepción de obras de		

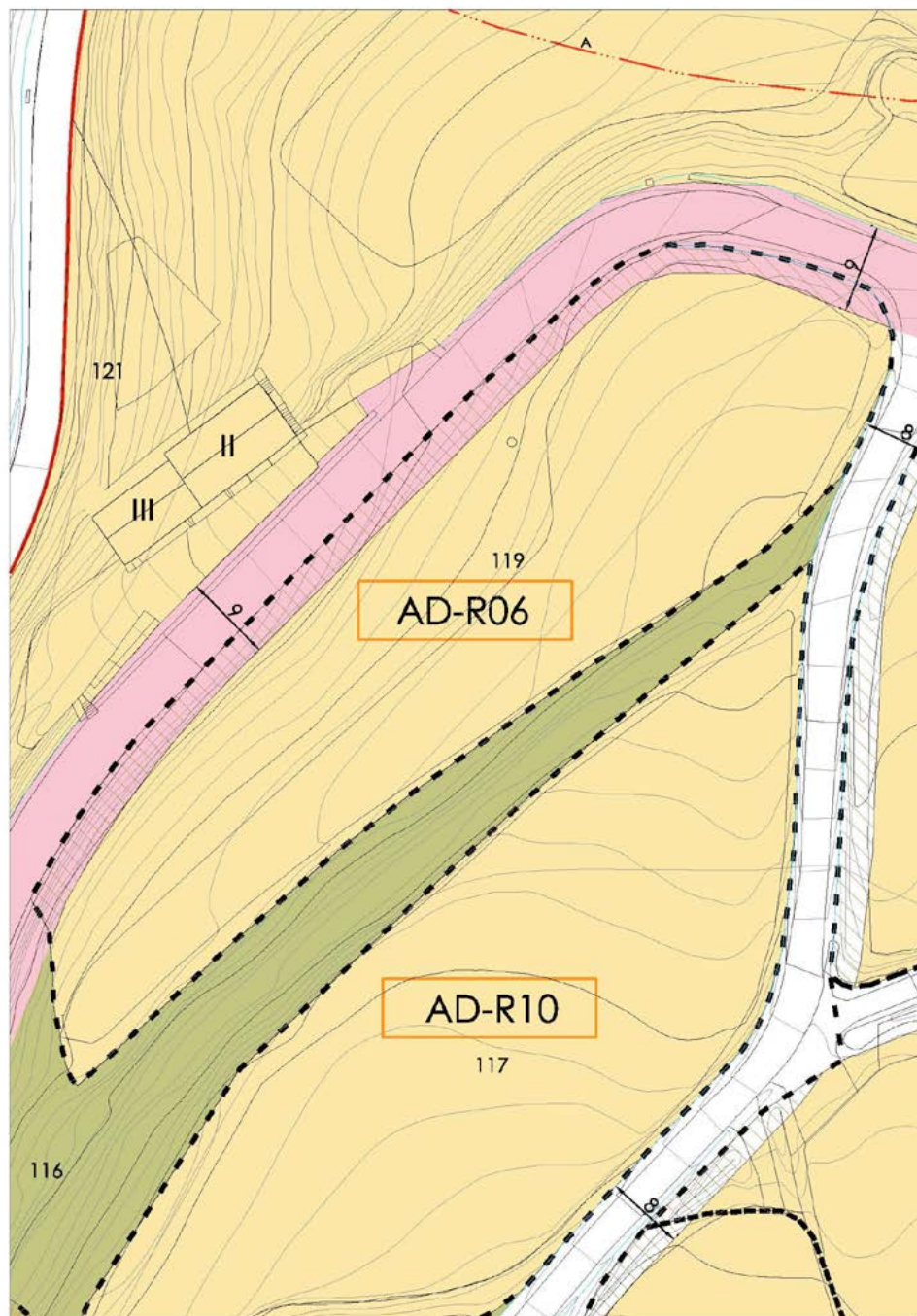
urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	300 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



Artículo. 91 Actuación de Dotación AD-R06

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R06



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 345 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene caractere estructurante. En el caso de que se realice la cesión de espacios libres, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

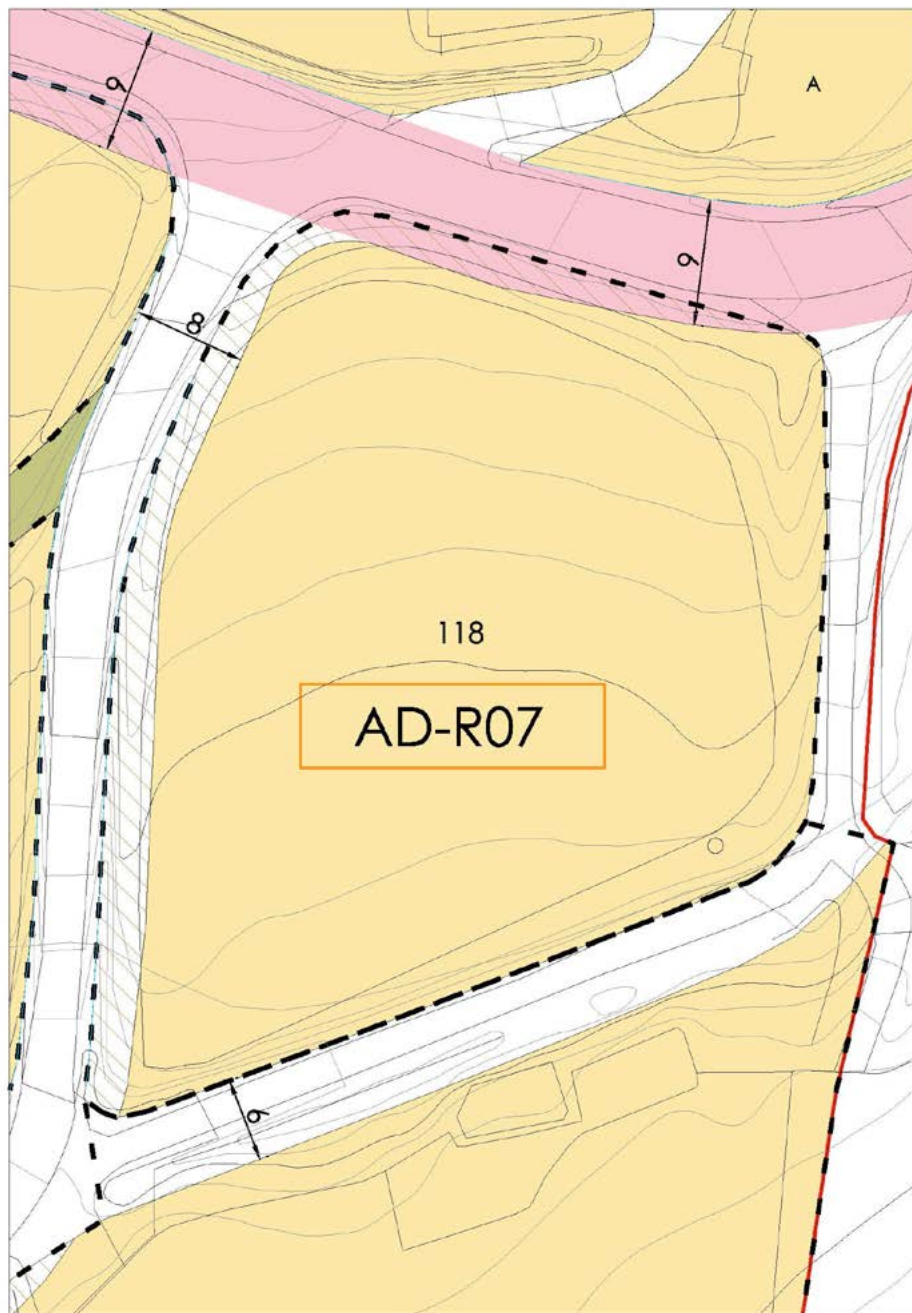
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		2.690	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		404
	*Otras dotaciones públicas		150
	*Arbolado		8
	*Aparcamiento	En parcela privada	11
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

proyectos de urbanización (en su caso)							
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	750	$m^2t$	bajo rasante	450	$m^2t$
				$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$
	Número de viviendas	3					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	700 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

Artículo. 92 Actuación de Dotación AD-R07

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R07



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R07	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 247 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. En el caso de que se realice la cesión de espacios libres, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		2.502	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		376
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

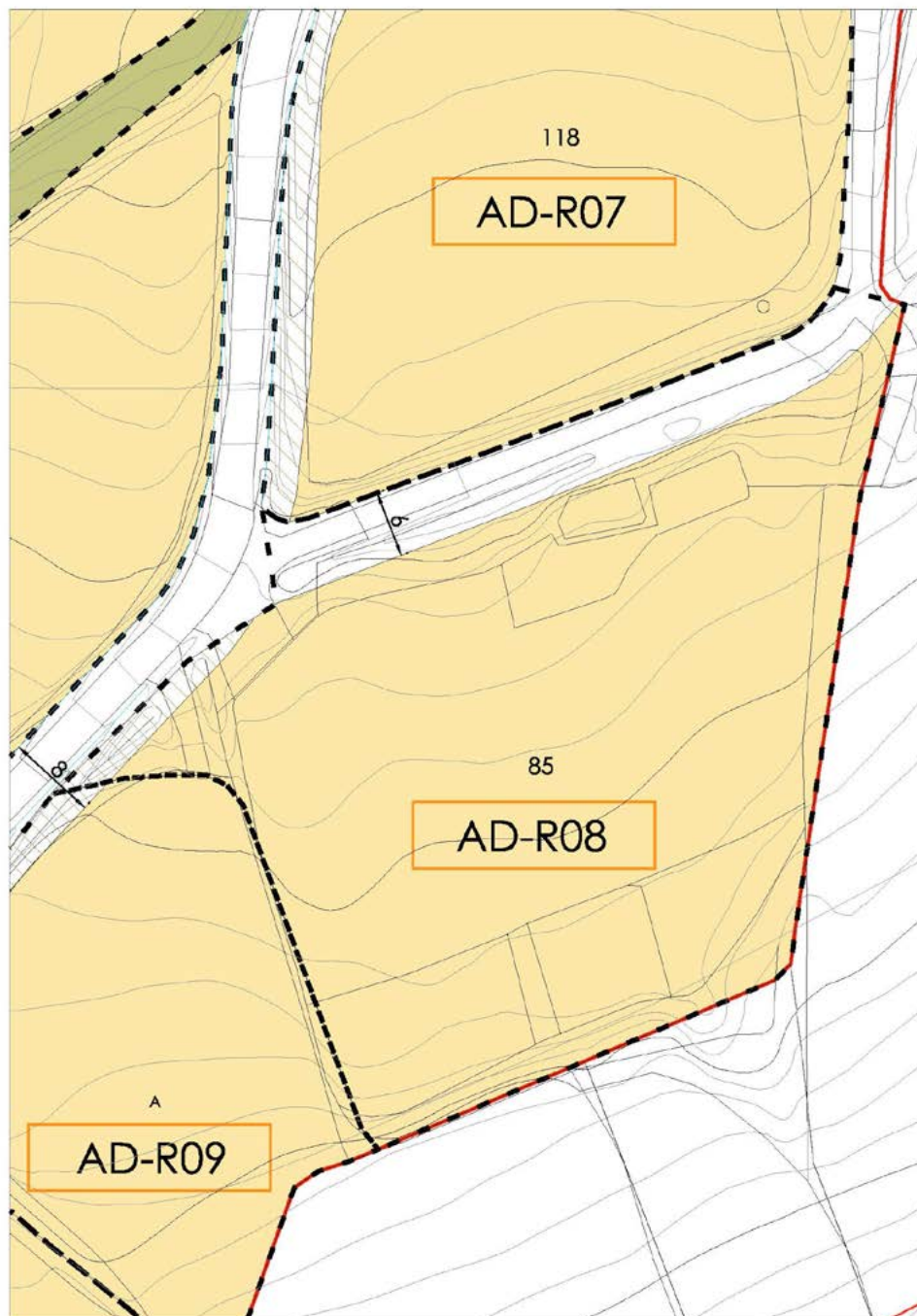
proyectos de urbanización (en su caso)							
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$m^2t$	bajo rasante	300	$m^2t$
				$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					



Artículo. 93 Actuación de Dotación AD-R08

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R08





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R08	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 45 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. En el caso de que se realice la cesión de espacios libres, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

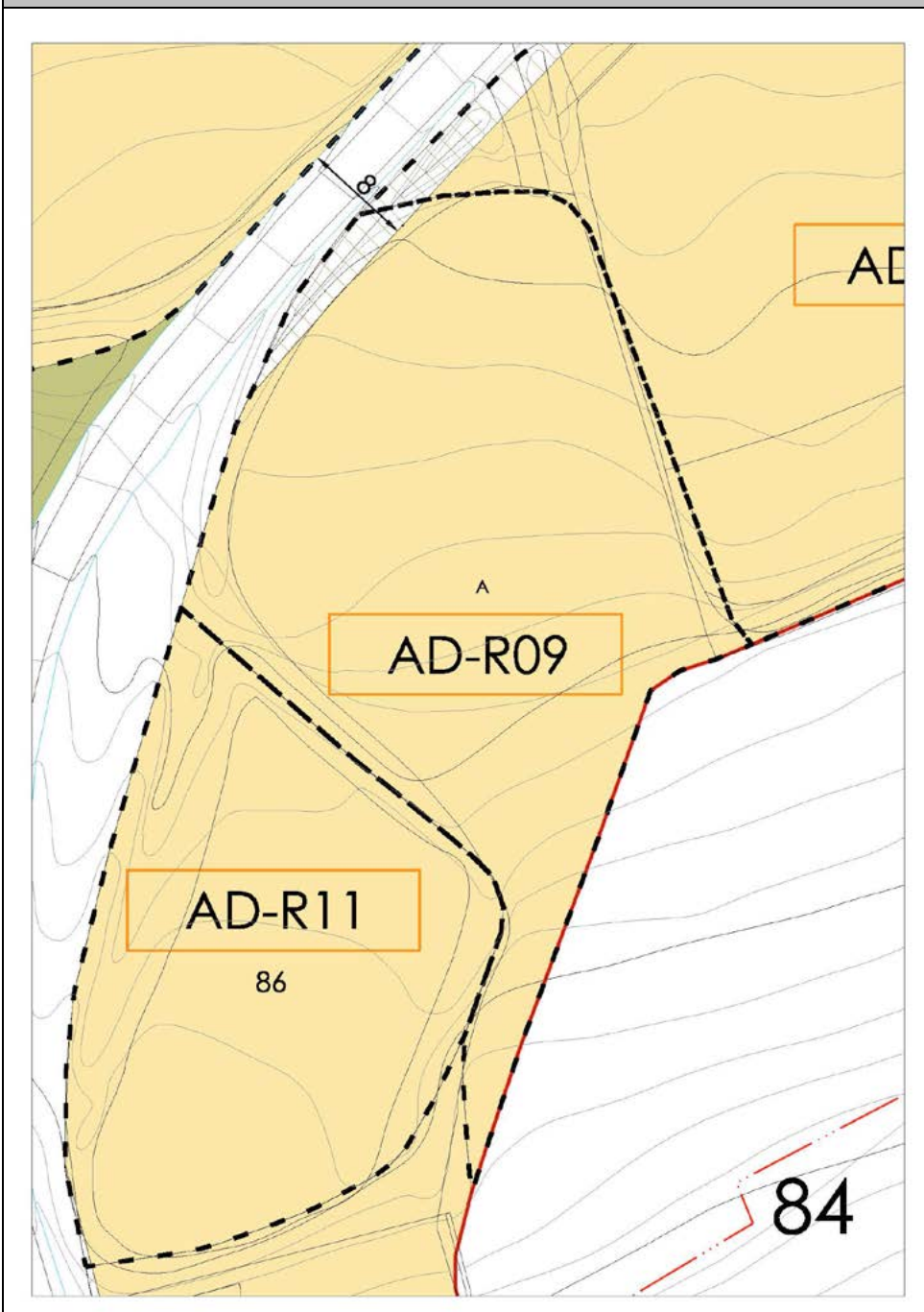
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		3.014	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		453
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

proyectos de urbanización (en su caso)							
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$m^2t$	bajo rasante	300	$m^2t$
				$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

Artículo. 94 Actuación de Dotación AD-R09

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R09



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R09	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 36 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. En el caso de que se realice la cesión de espacios libres, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

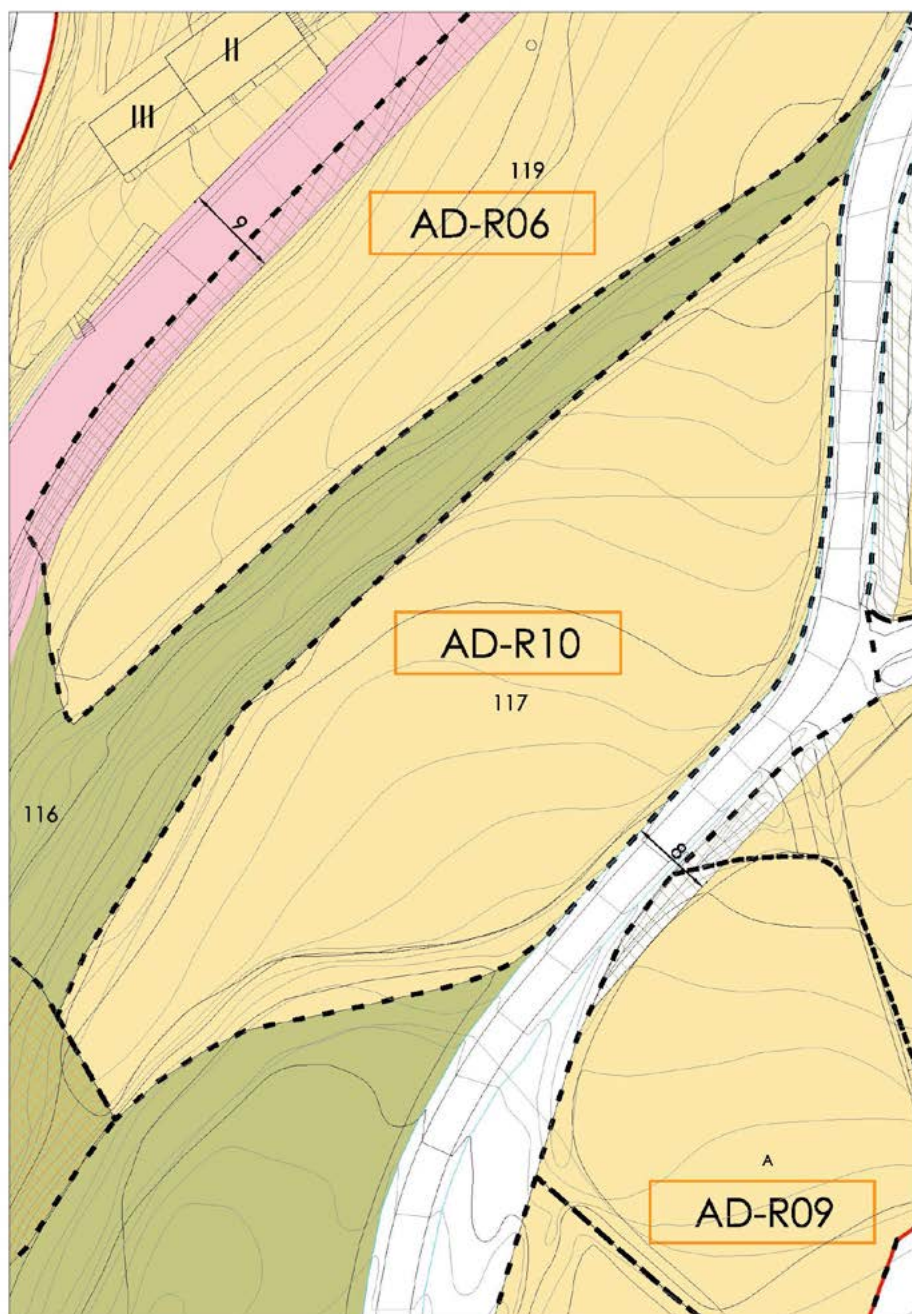
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		1.428	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		215
	*Otras dotaciones públicas		60
	*Arbolado		3
	*Aparcamiento	En parcela privada	5
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	300 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	bajo rasante	150 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

Artículo. 95 Actuación de Dotación AD-R10

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R10





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R10	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	En el caso de que se realice la cesión de espacios libres, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		2.828	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		425
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

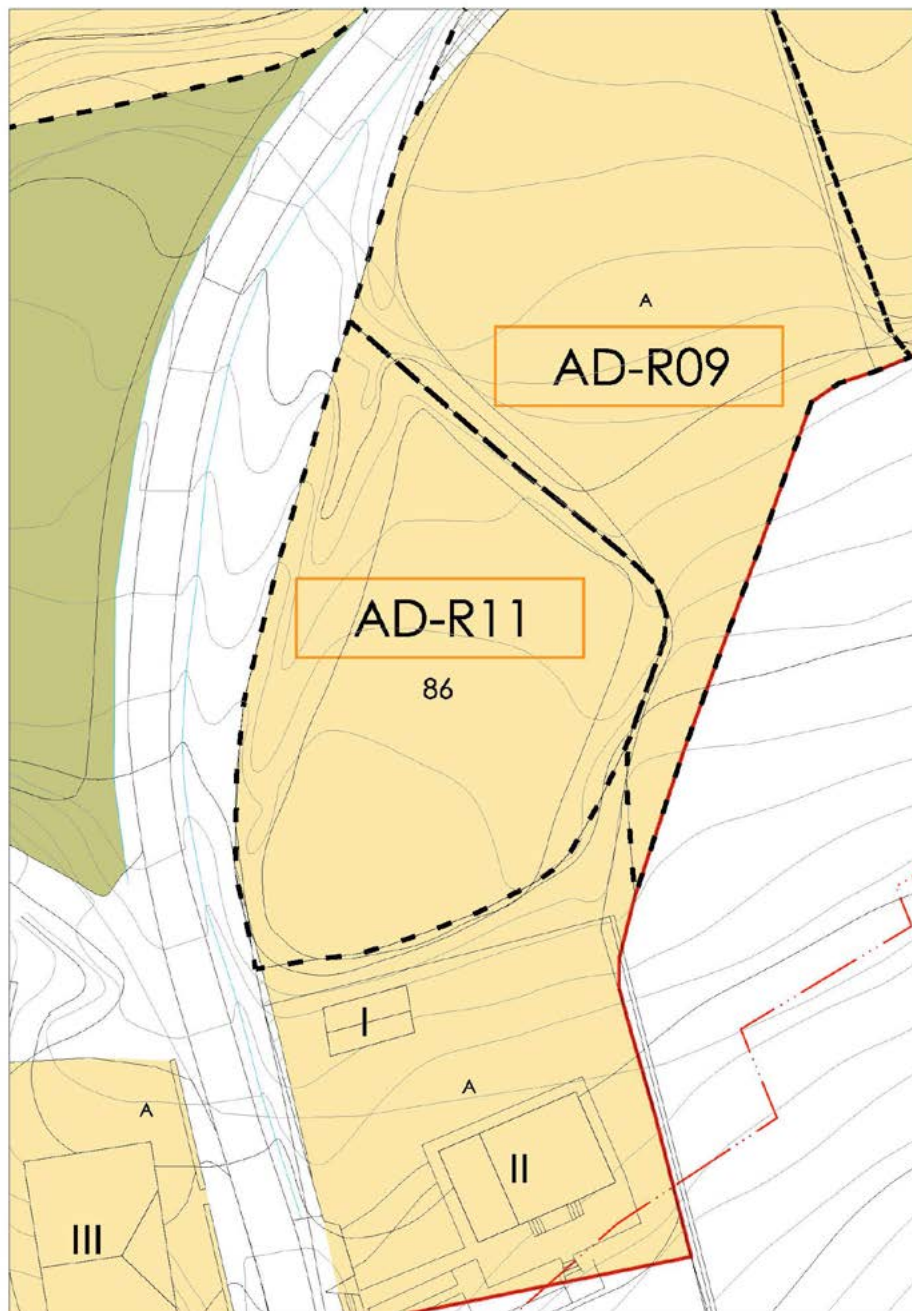


urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	300 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	2			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

Artículo. 96 Actuación de Dotación AD-R11

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R11



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R11	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	En el caso de que se realice la cesión de espacios libres, se ubicará preferiblemente en una franja de terreno paralela al viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

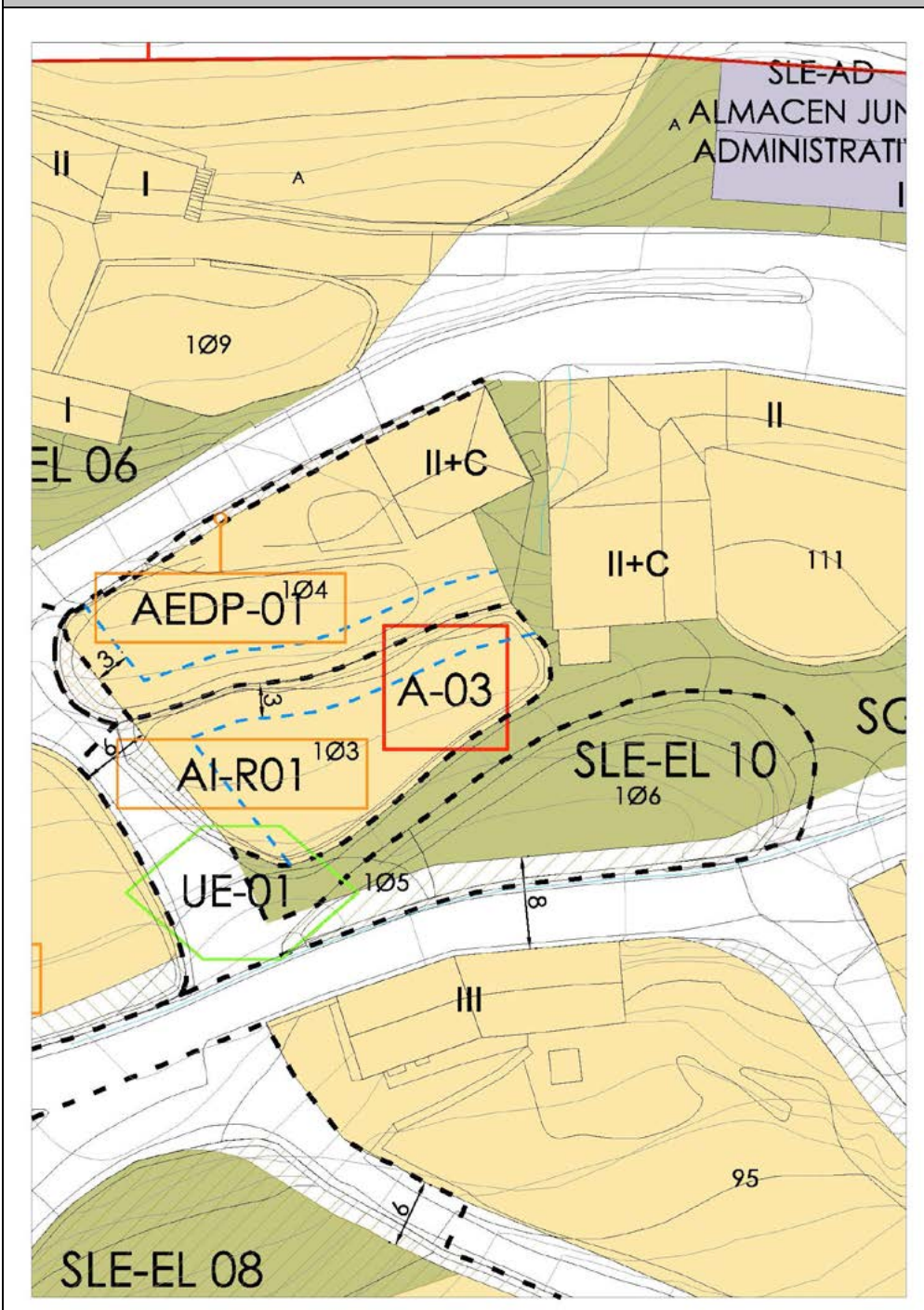
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	1.011		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	152	
	*Otras dotaciones públicas	50	
	*Arbolado	3	
	*Aparcamiento	En parcela privada	4
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	100 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 97 Actuación Integrada AI-R01

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	280 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	120 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

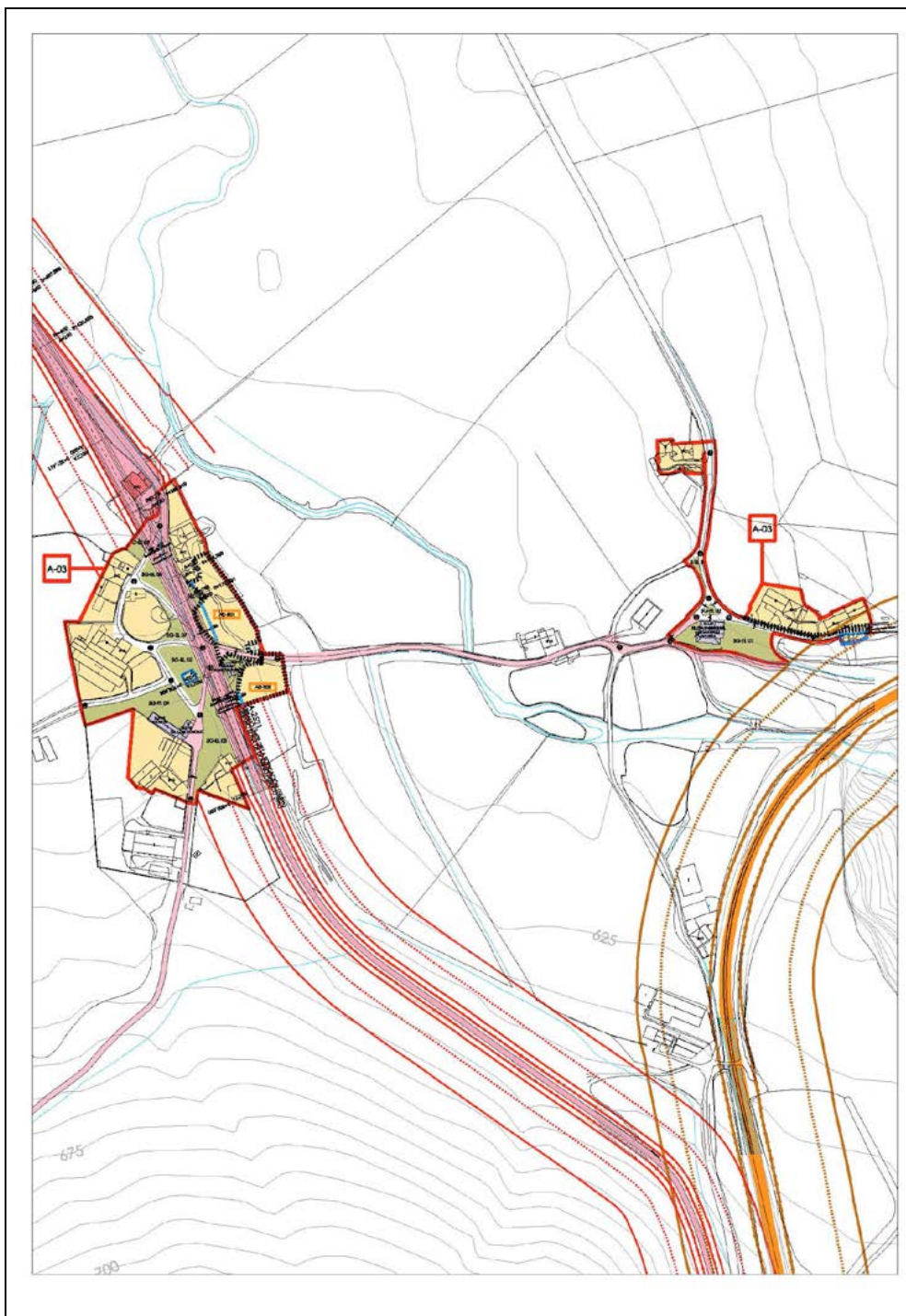
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.	
Superficie del ámbito (m²)		1.065	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)		56
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		366
	*Arbolado		3
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	2
		En parcela privada	4
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas		Se realiza una cesión para la ejecución de viales de 118 m² y 23 m² De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.	
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Preexistentes		-	
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución.	
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			

Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-01					
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares				
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	280 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	120 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 409 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			



## CAPITULO VI GOIURI

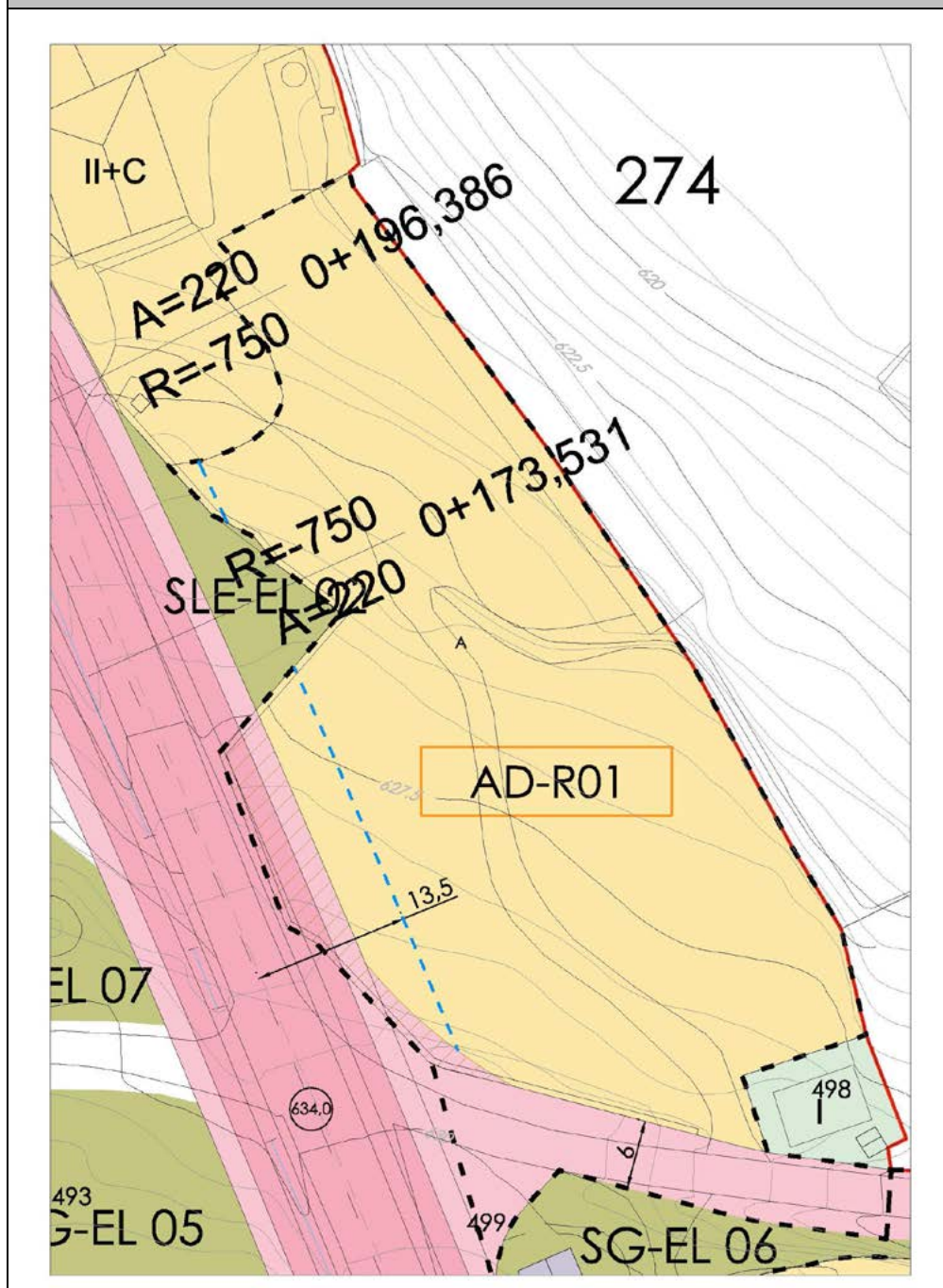


## SECCION 1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 98 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 123 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. Se cederán 426 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante (no grafiados) y que se dispondrán en paralelo al sistema viario.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		2.835	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		426
	*Otras dotaciones públicas		150
	*Arbolado		8
	*Aparcamiento	En parcela privada	11
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los			

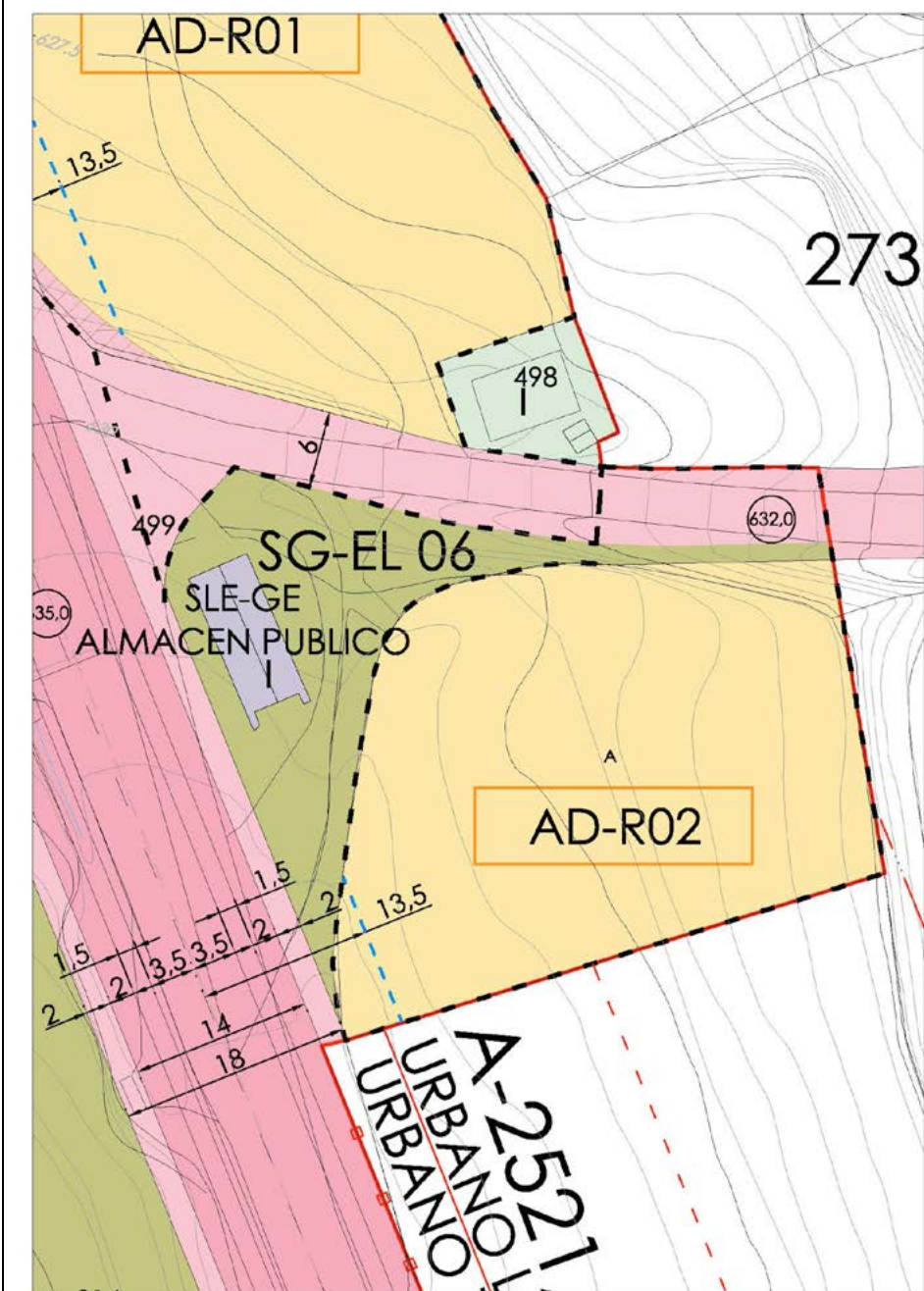
proyectos de urbanización (en su caso)							
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	750	$m^2t$	bajo rasante	450	$m^2t$
				$m^2t/m^2s$			$m^2t/m^2s$
	Número de viviendas	3					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	700 m².					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					



## Artículo. 99 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	En relación a los sistemas locales el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, admitiéndose el supuesto de indemnización económica sustitutoria.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

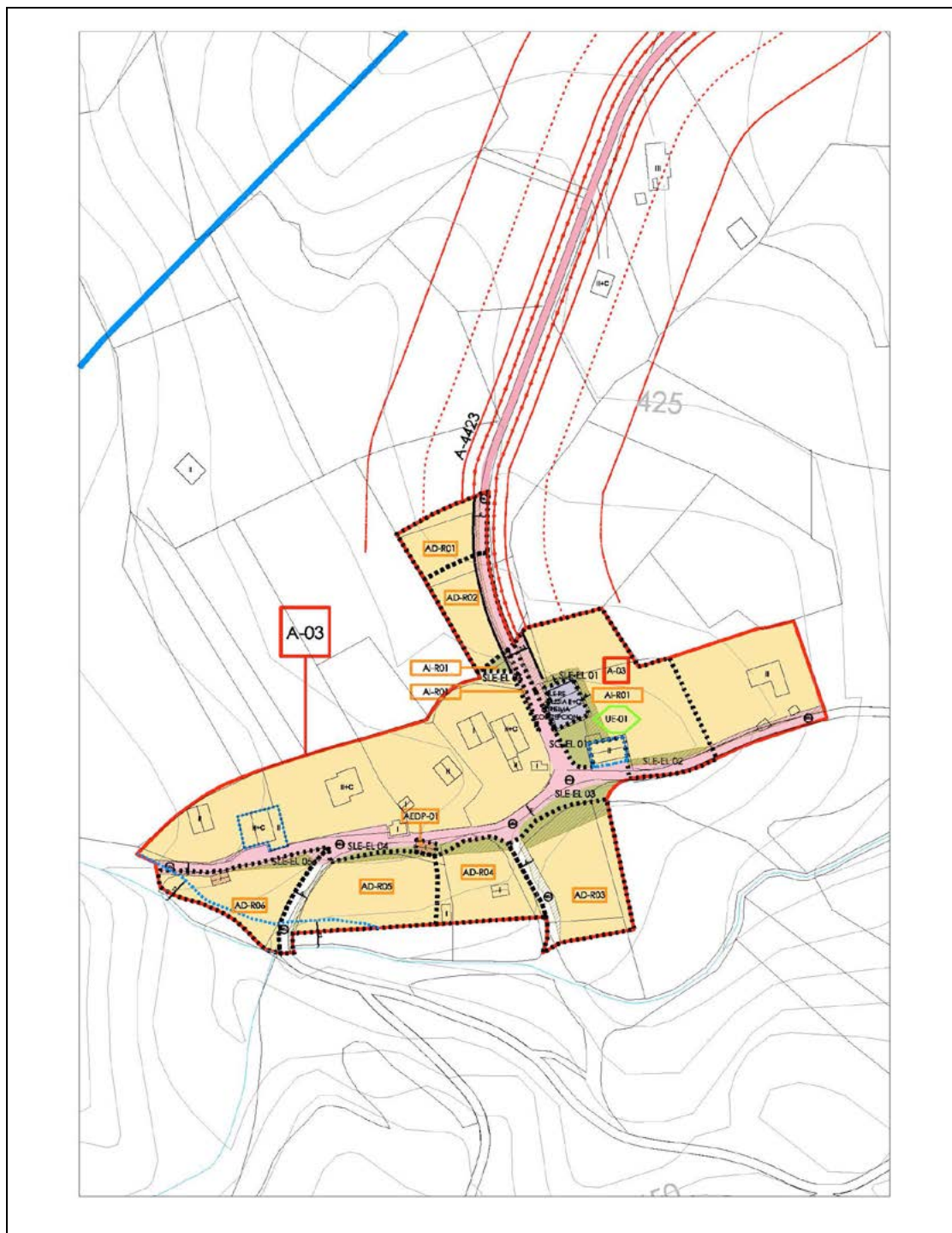
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		1.317	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		198
	*Otras dotaciones públicas		72
	*Arbolado		4
	*Aparcamiento	En parcela privada	5
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.			
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>	
--	--

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	360 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	180 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## CAPITULO VII INOSO

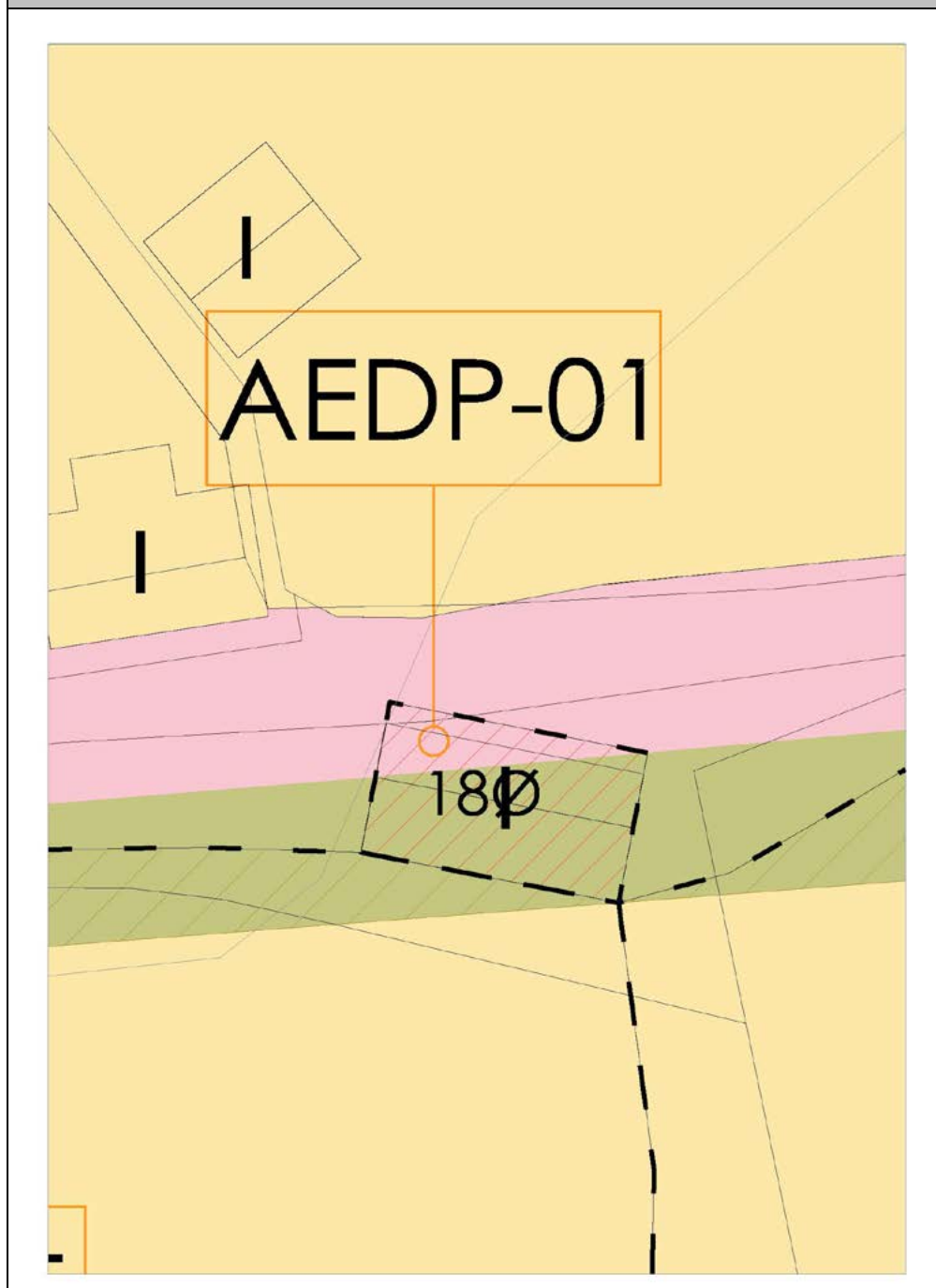


SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 100 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

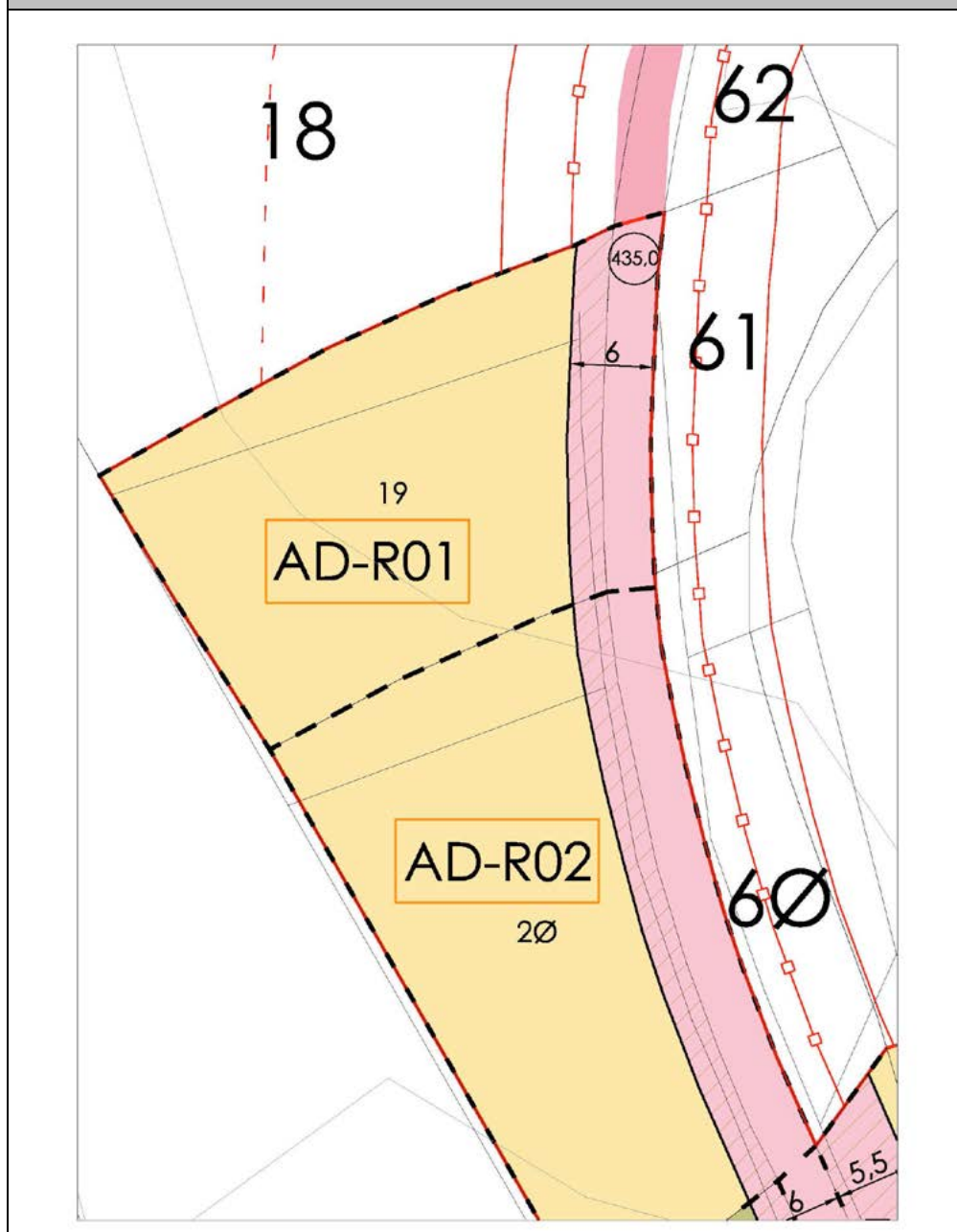
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	47
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Viales: 47 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	Queda fuera de ordenación el edificio indicado en los planos de ordenación.
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## SECCION 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 101 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 65 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	885		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	133	
	*Otras dotaciones públicas	50	
	*Arbolado	3	
	*Aparcamiento	En parcela privada	4
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

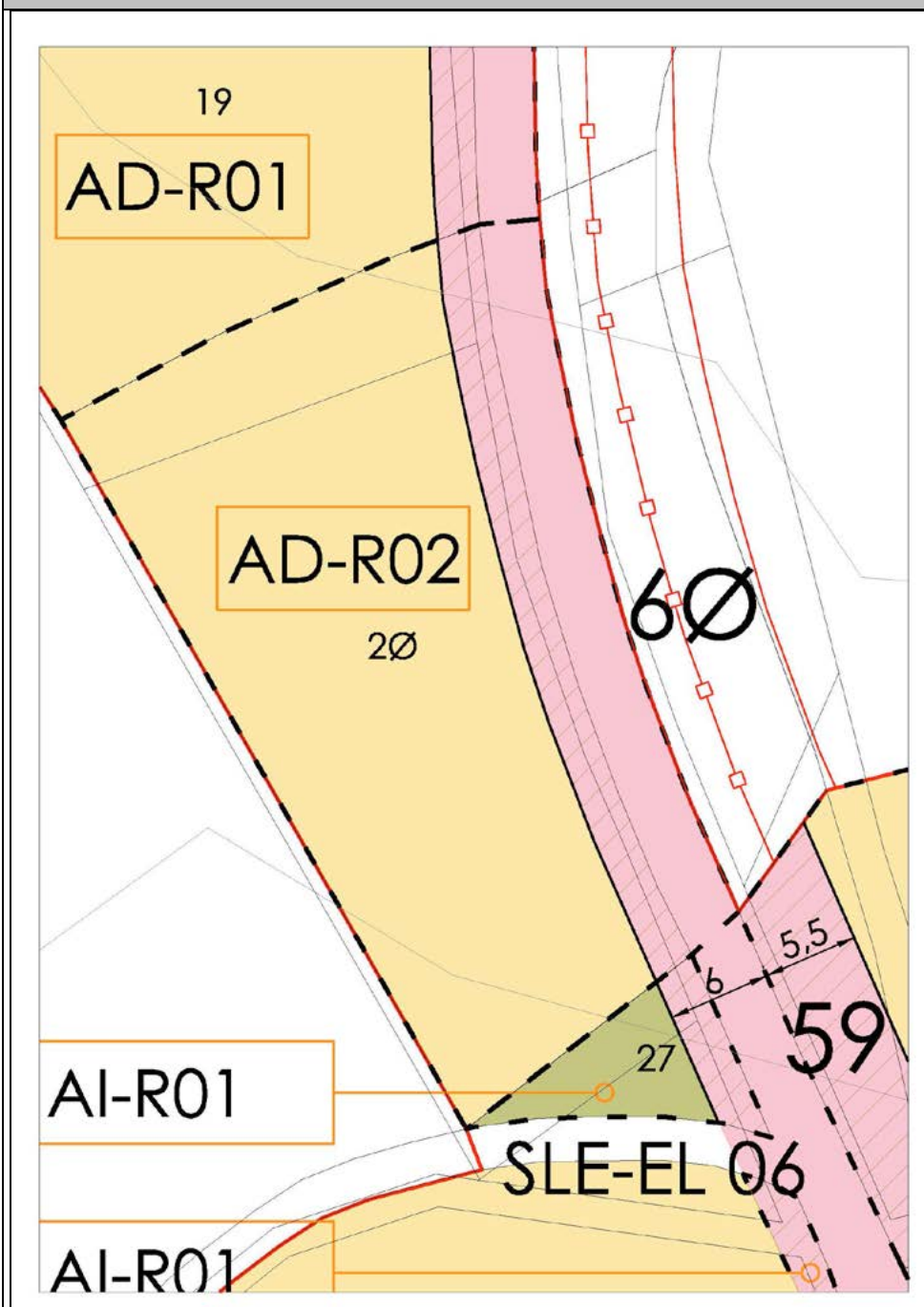
urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 102 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R02



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales



Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 107 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

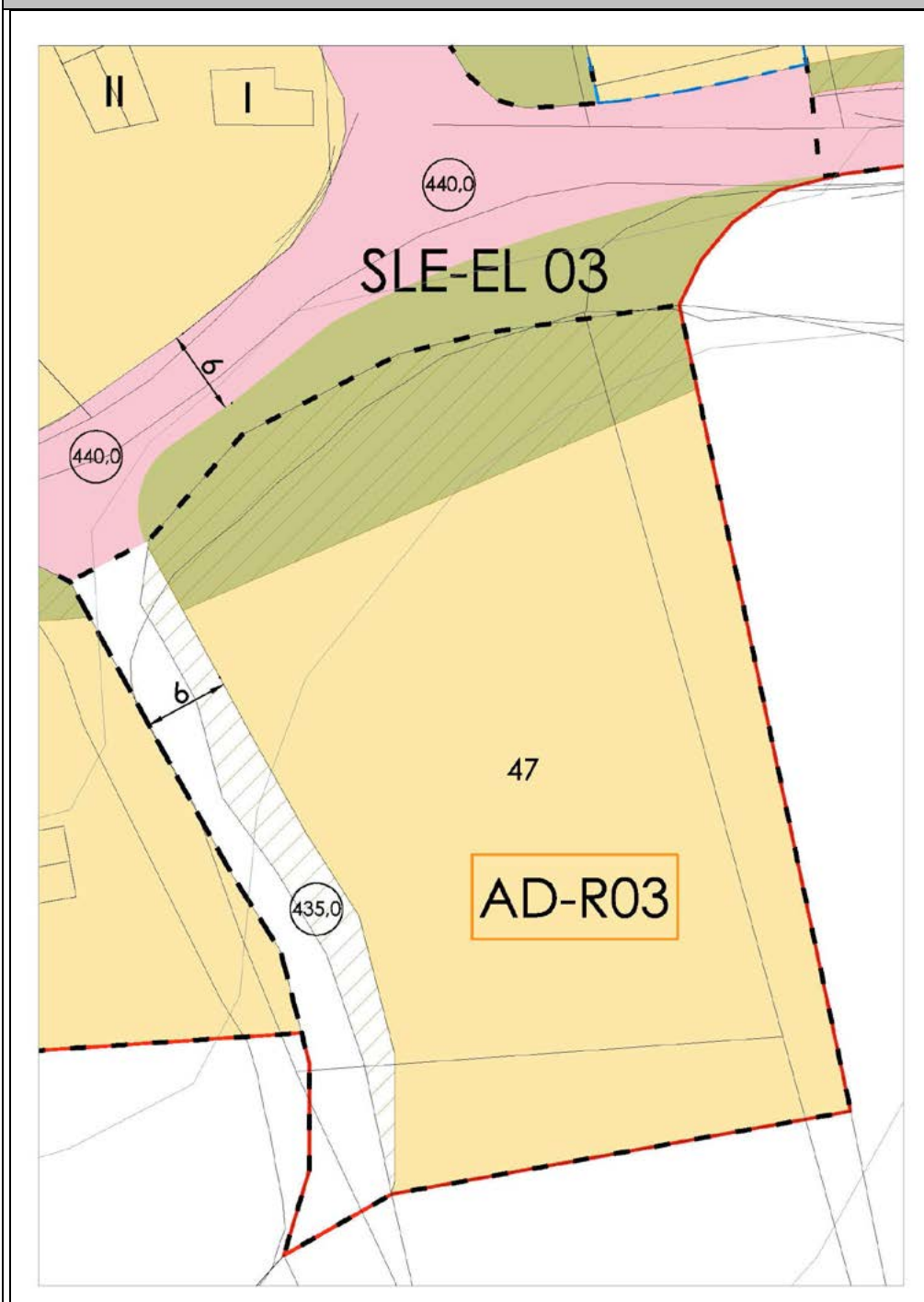
Determinaciones generales						
Clase de suelo		Urbano no consolidado				
Superficie del ámbito (m²)		1.070				
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas						
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		161		
		*Otras dotaciones públicas		60		
		*Arbolado		3		
		*Aparcamiento		En parcela privada		5
				Mínimo en espacio público		-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.						
Precisiones normativas						
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento						
Fuera de ordenación		-				
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-				
Condiciones para la ejecución						
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.				
Consideraciones específicas para la ejecución						
Programación						
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA						
Vivienda unifamiliar aislada o pareada		Edificabilidad física	sobre rasante	300 m²t	bajo rasante 150 m²t	

		$m^2t/m^2s$	$m^2t/m^2s$
Número de viviendas	1		
Número de plantas	Ver normativa aplicable		
Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas		
Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación		
Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		
Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		

## Artículo. 103 Actuación de Dotación AD-R03

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R03



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 122 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 357 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

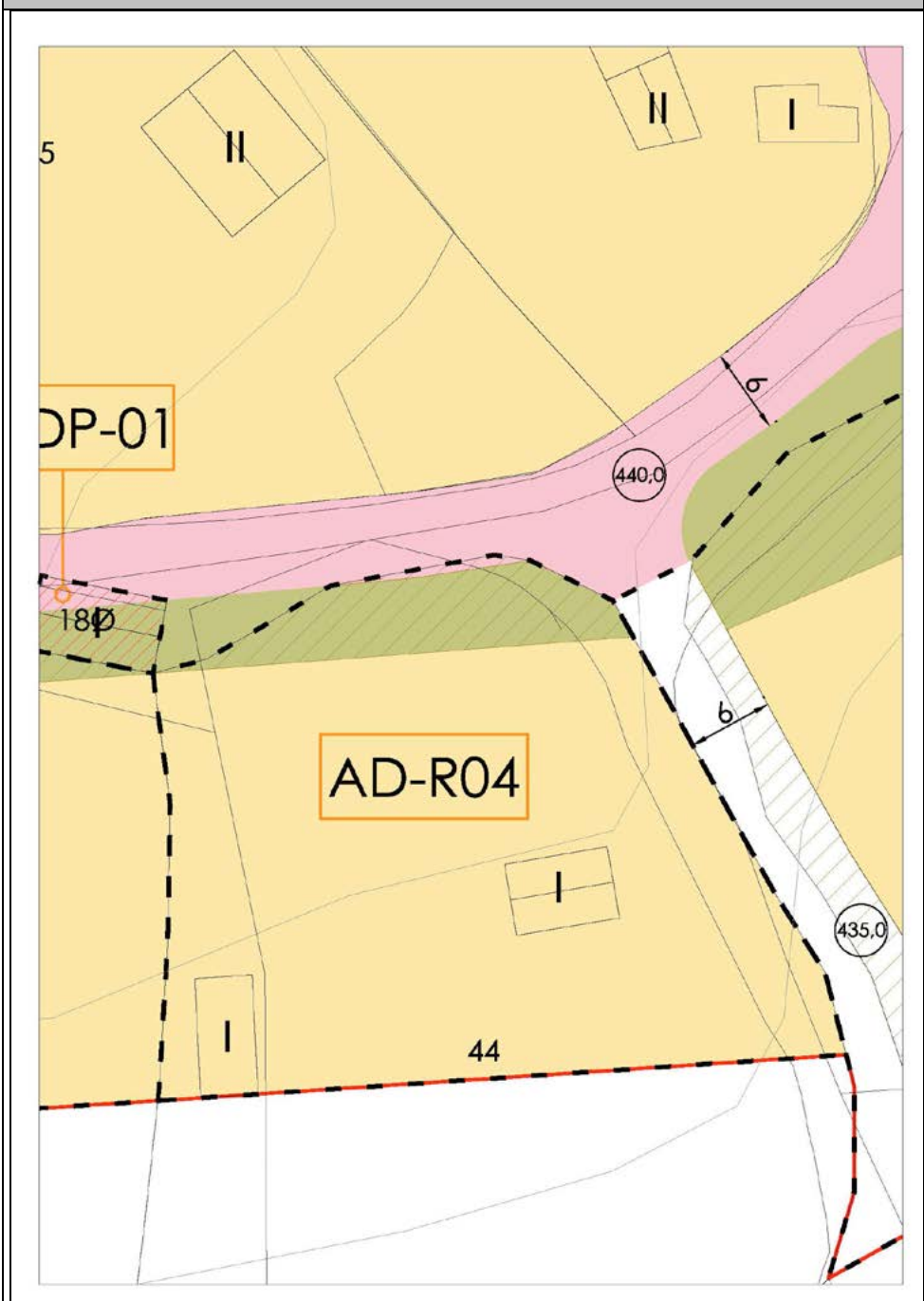
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		2.283	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		357
	*Otras dotaciones públicas		150
	*Arbolado		8
	*Aparcamiento	En parcela privada	11
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	750 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	450 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	2			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	700 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 104 Actuación de Dotación AD-R04

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R04



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales

Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán 130 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>						
Clase de suelo		Urbano no consolidado				
Superficie del ámbito (m²)		1.376				
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		207		
		*Otras dotaciones públicas		100		
		*Arbolado		5		
		*Aparcamiento		En parcela privada	7	
				Mínimo en espacio público	-	
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.						
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.						
Precisiones normativas						
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>						
Fuera de ordenación		-				
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-				
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.				
Consideraciones específicas para la ejecución						
<b>Programación</b>						
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización						
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>						
Vivienda unifamiliar aislada o pareada		Edificabilidad física	sobre rasante	500 m²t	bajo rasante	250 m²t



		$m^2t/m^2s$	$m^2t/m^2s$
<i>Número de viviendas</i>	1		
<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable		
<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas		
<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación		
<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		
<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		

**Suelo Urbano No Consolidado**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 68 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 102 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

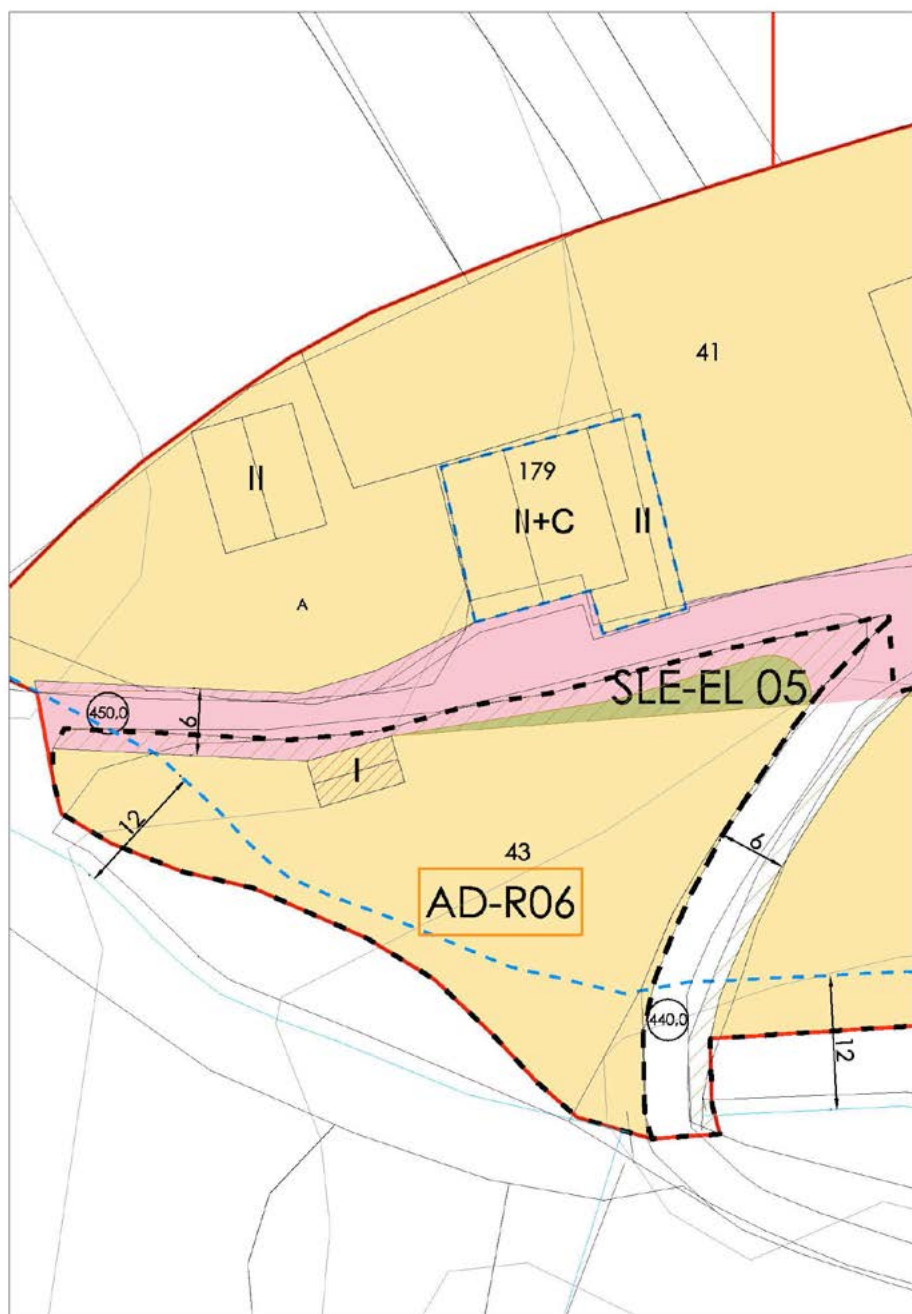
ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		2.061	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		310
	*Otras dotaciones públicas		120
	*Arbolado		6
	*Aparcamiento	En parcela privada	9
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	600 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	300 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	2			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	700 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 106 Actuación de Dotación AD-R06

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R06



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales

Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 136 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 76 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

<b>Determinaciones generales</b>			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	1.394		
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		210
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.			
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
<b>Condiciones para la ejecución</b>			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
<b>Programación</b>			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización			
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>			

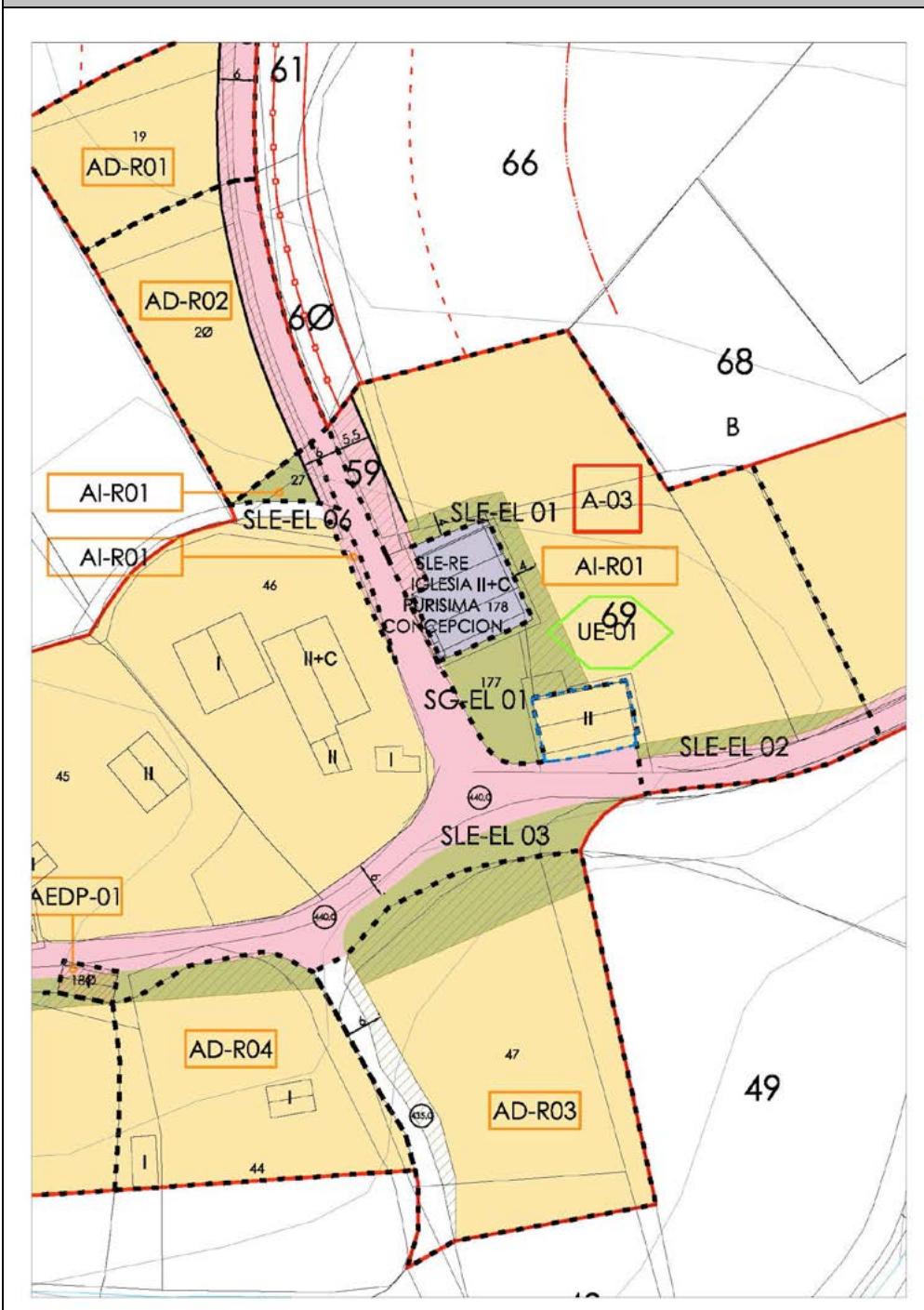
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	500 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	300 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 107 Actuación Integrada AI-R01

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión..	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	1.020 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	450 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	223 m <sup>2</sup>	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

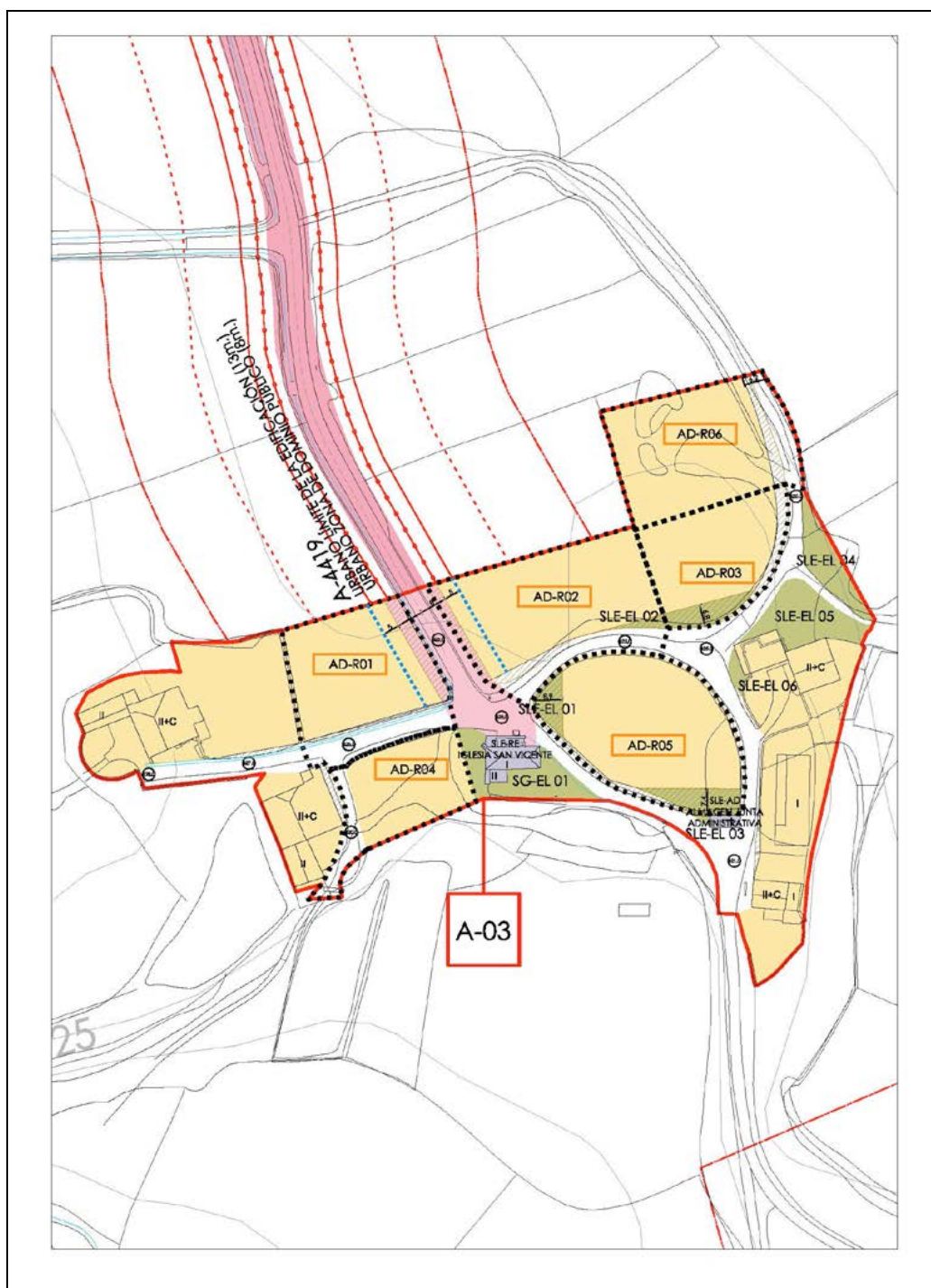
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN TERRITORIAL

Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.			
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		3.598			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Dotaciones públicas (m2)		204	
		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		507	
		*Arbolado		11	
		*Aparcamiento (mínimo)		En parcelas dotacionales públicas	6
				En parcela privada	13
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas		Se cederán para viales aproximadamente 228 m2, de acuerdo con lo especificado en los planos de ordenación.  De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Preexistentes		-			
Condiciones para la ejecución					
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución discontinua.			
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.			
Consideraciones específicas para la ejecución					

Programación								
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años						
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización		2 años desde el inicio de las obras de urbanización.						
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación		1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.						
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA								
UE-01								
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares						
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre		Edificabilidad física	sobre rasante	1.020	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	450	m <sup>2</sup> t
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
		Número de viviendas	3					
		Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta					
		Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
		Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
		Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
		Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
		Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 2.546 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.					

## CAPITULO VIII LARRAZKUETA



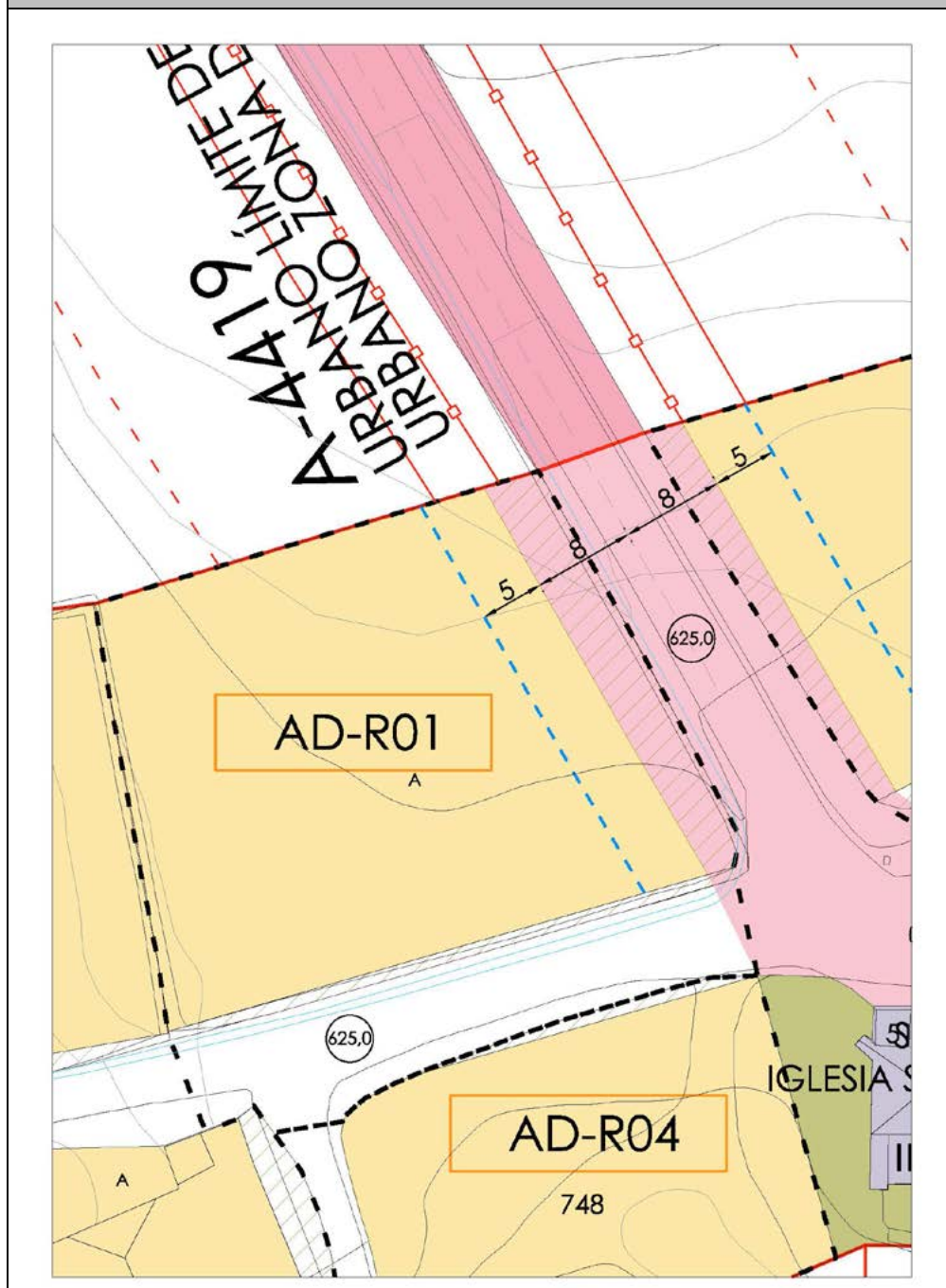


## SECCION 1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 108 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 183 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	1.814		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	273	
	*Otras dotaciones públicas	100	
	*Arbolado	5	
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	300	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	2					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					



**Suelo Urbano No Consolidado**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 135 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 36 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

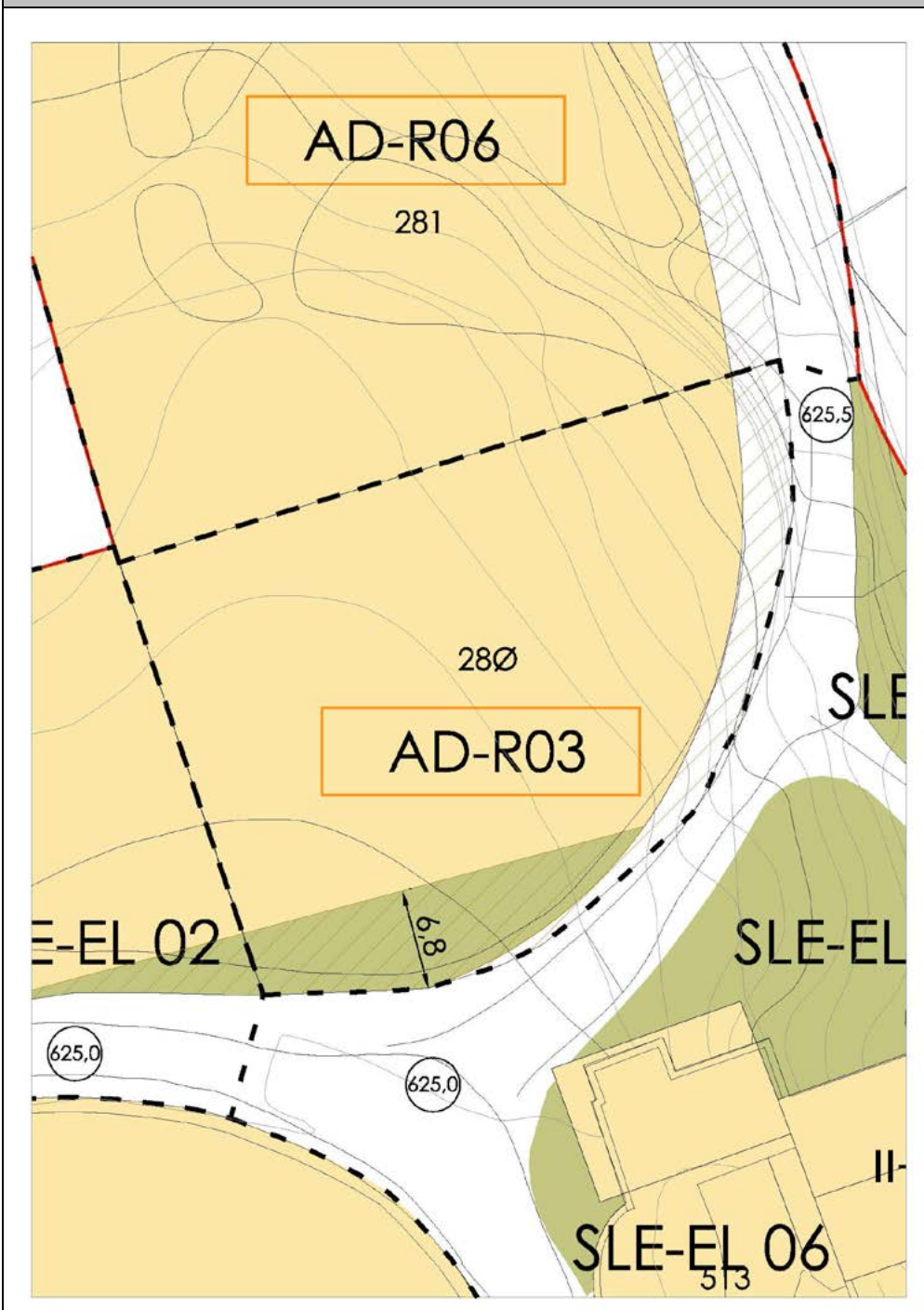
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		2.195	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		330
	*Otras dotaciones públicas		120
	*Arbolado		6
	*Aparcamiento	En parcela privada	9
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	600 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	300 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	2			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	700 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 110 Actuación de Dotación AD-R03

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R03



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 106 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 139 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		1.289	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		194
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

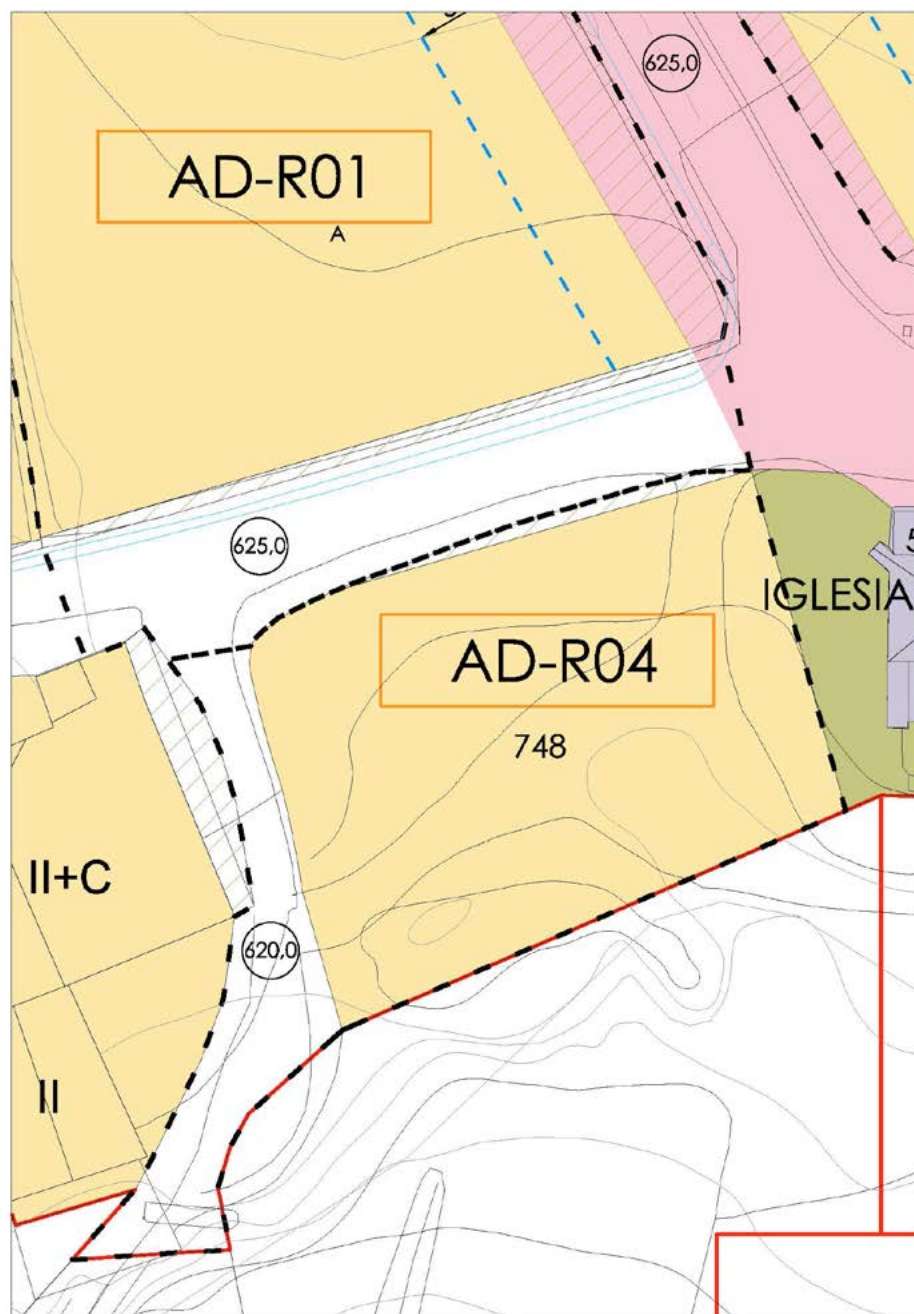
<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	500 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	250 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



Artículo. 111 Actuación de Dotación AD-R04

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R04



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales



Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 19 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se deberá urbanizar a cargo de la actuación el ámbito de espacio público que se indica en los planos de ordenación.	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

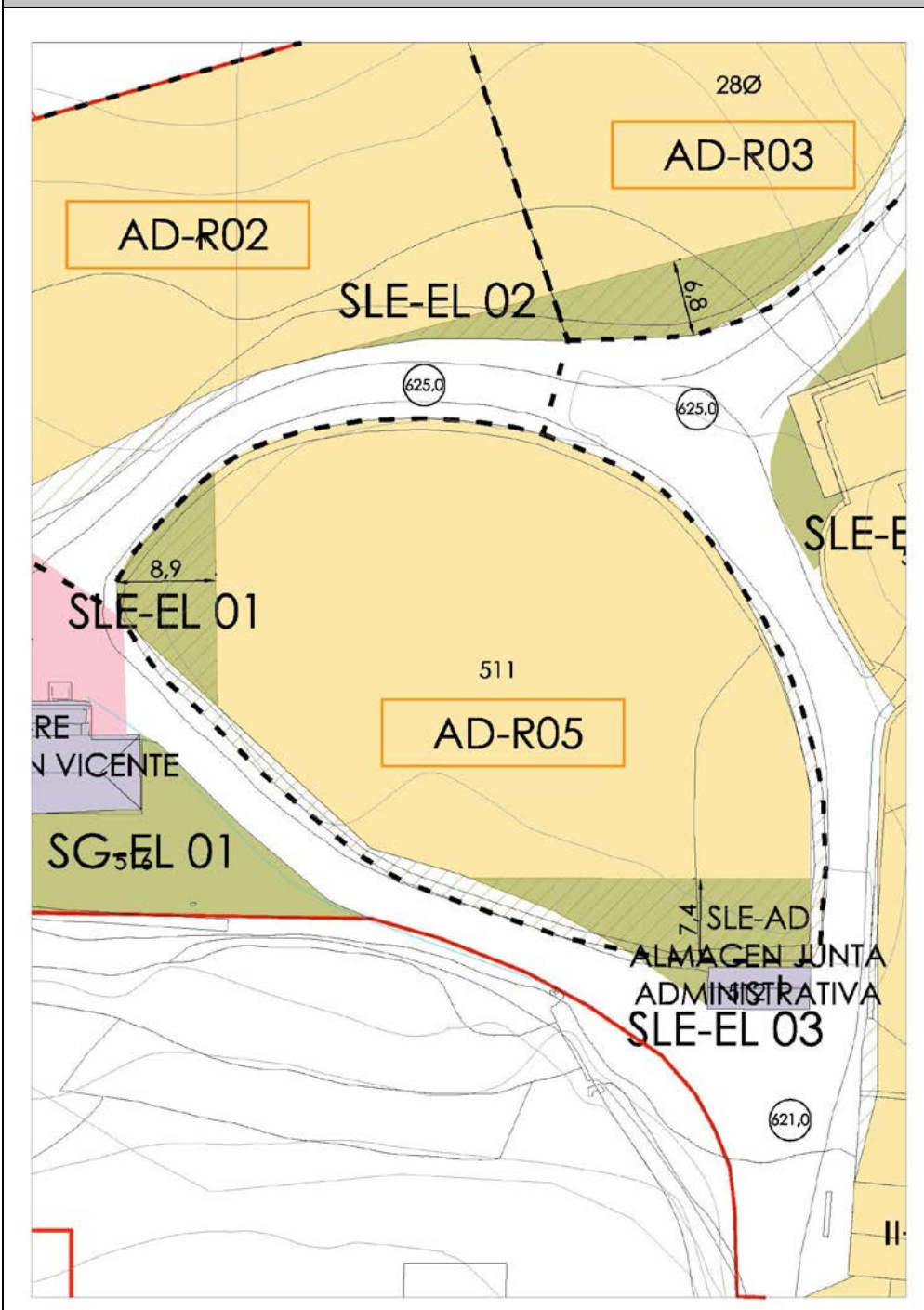
<b>Determinaciones generales</b>						
Clase de suelo		Urbano no consolidado				
Superficie del ámbito (m²)		1.102				
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		166		
		*Otras dotaciones públicas		60		
		*Arbolado		3		
		*Aparcamiento		En parcela privada		5
				Mínimo en espacio público		-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.						
Precisiones normativas						
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>						
Fuera de ordenación		-				
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-				
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.				
Consideraciones específicas para la ejecución						
<b>Programación</b>						
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)						
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)						
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización						
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>						
Vivienda unifamiliar aislada o pareada		Edificabilidad física	sobre rasante	300 m²t	bajo rasante 150 m²t	

		$m^2t/m^2s$	$m^2t/m^2s$
Número de viviendas	1		
Número de plantas	Ver normativa aplicable		
Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas		
Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación		
Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada		
Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		
Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.		

## Artículo. 112 Actuación de Dotación AD-R05

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R05



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 83 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 272 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

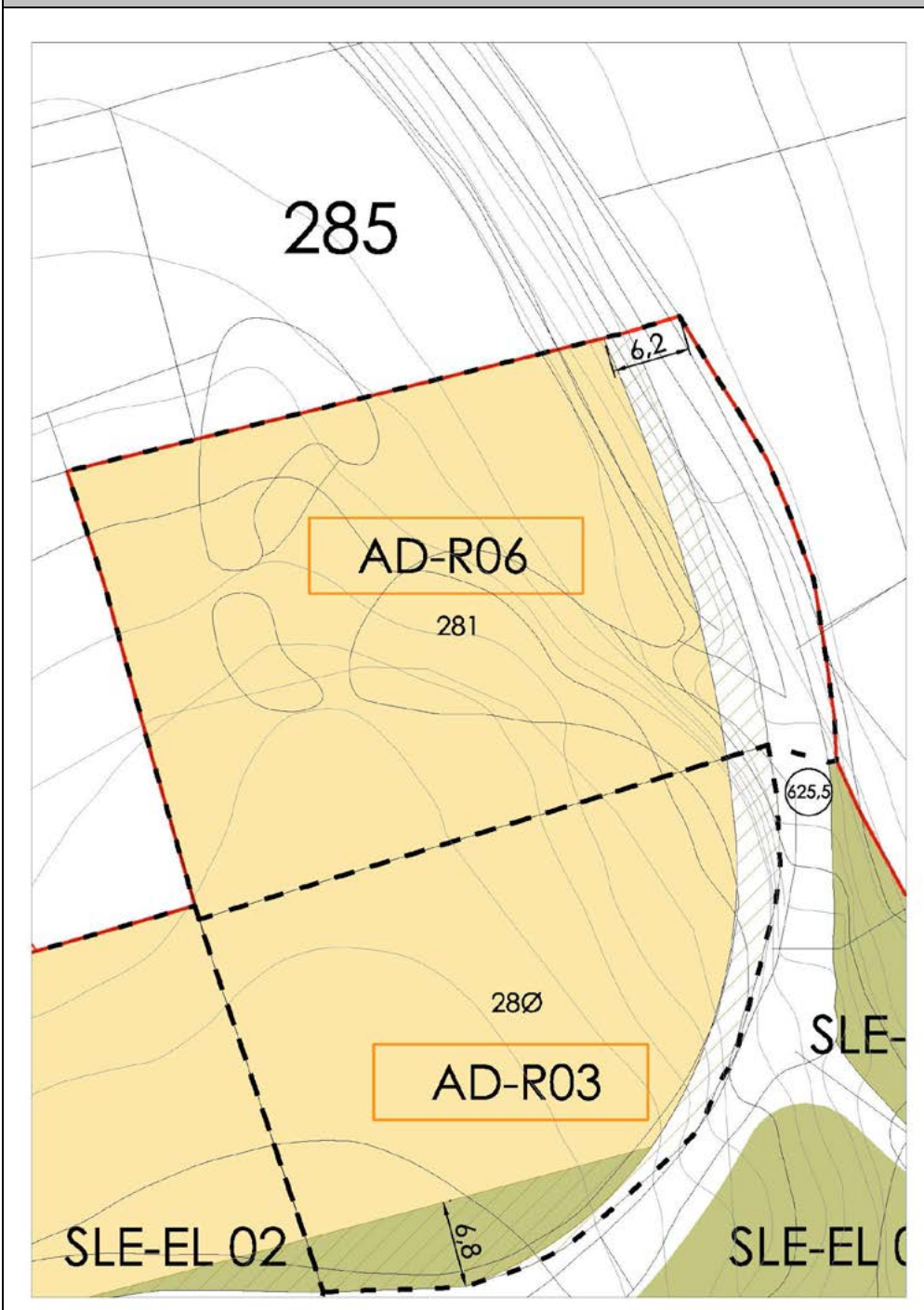
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		2.147	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		322
	*Otras dotaciones públicas		150
	*Arbolado		8
	*Aparcamiento	En parcela privada	11
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	750 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	450 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	2			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	800 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 113 Actuación de Dotación AD-R06

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R06



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R06	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 94 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante. Se reurbanizarán las superficies públicas incluidas en el ámbito.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

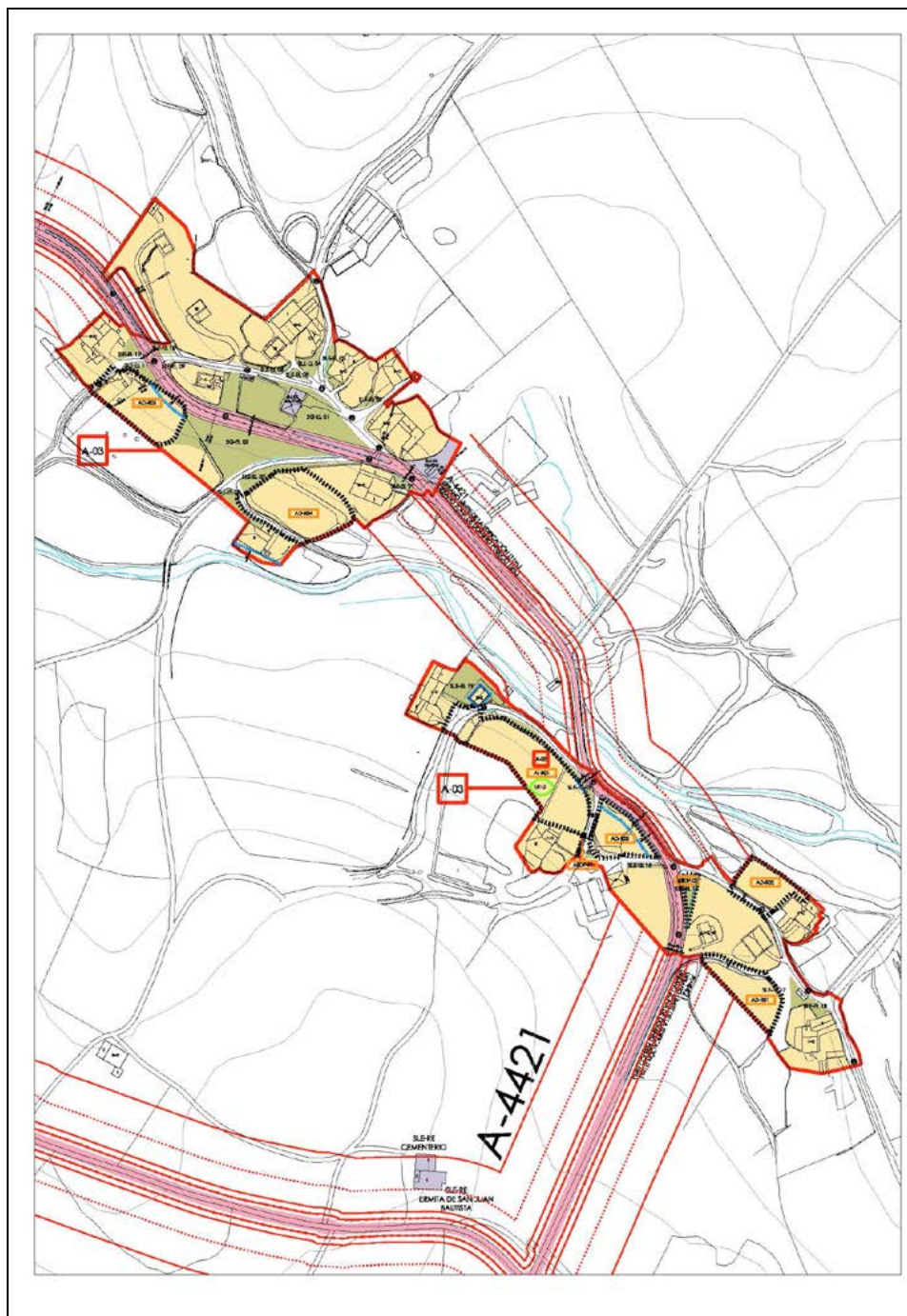
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	1.878		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	282	
	*Otras dotaciones públicas	100	
	*Arbolado	5	
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			



urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## CAPITULO IX OIARDO

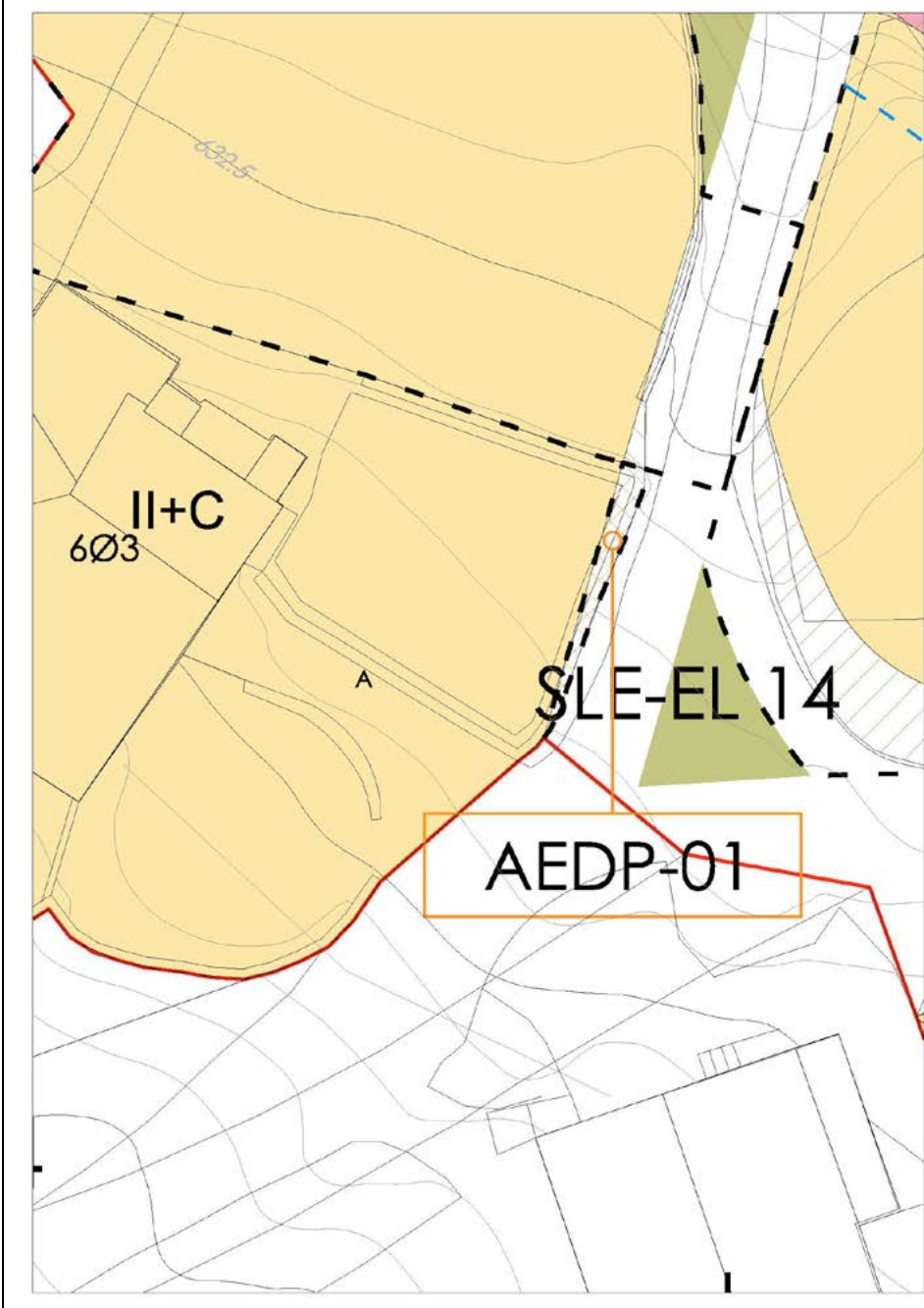


SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 114 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

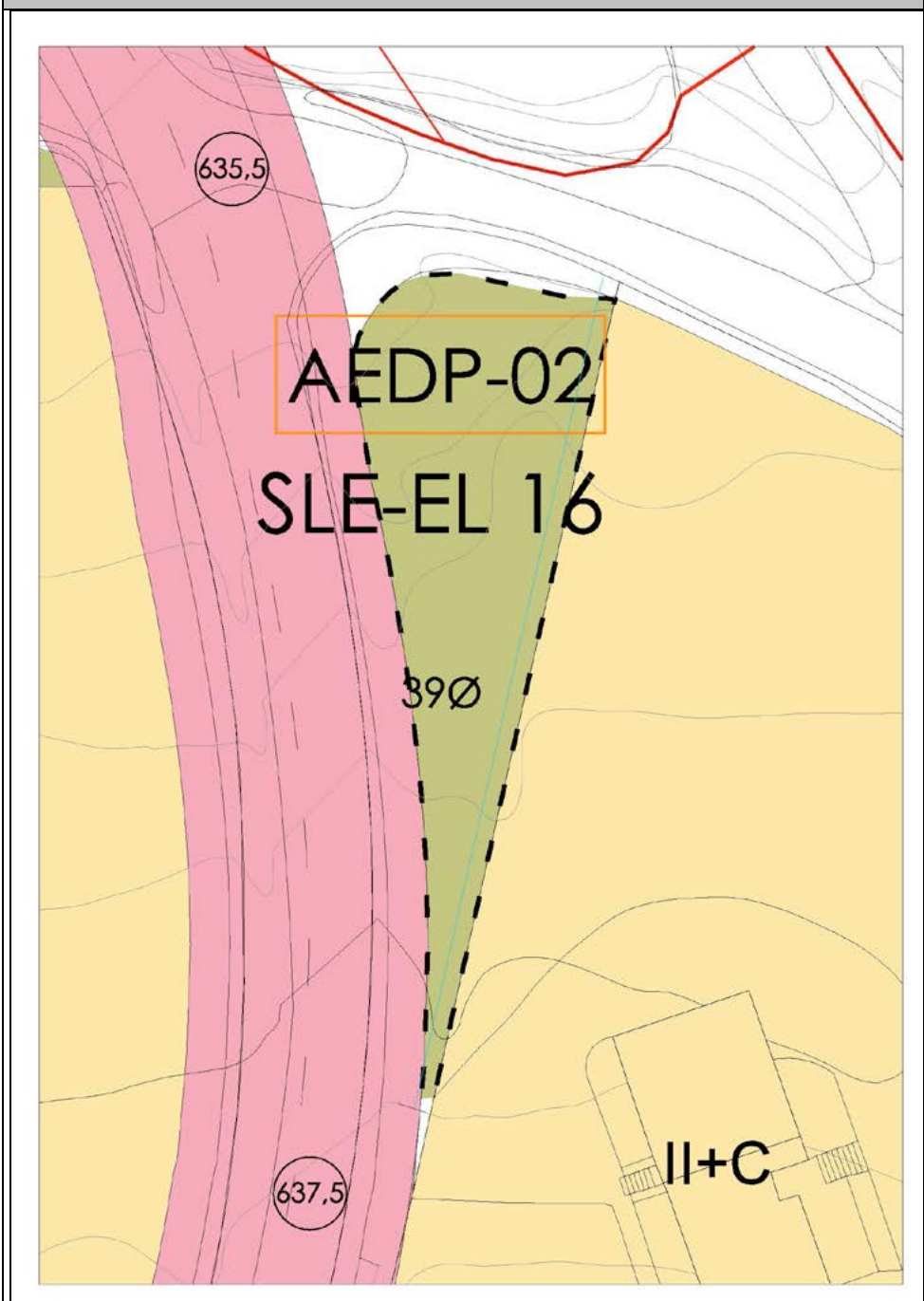
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	15
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Viario: 15 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 115 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-02
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	259
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Espacio libre público: 259 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

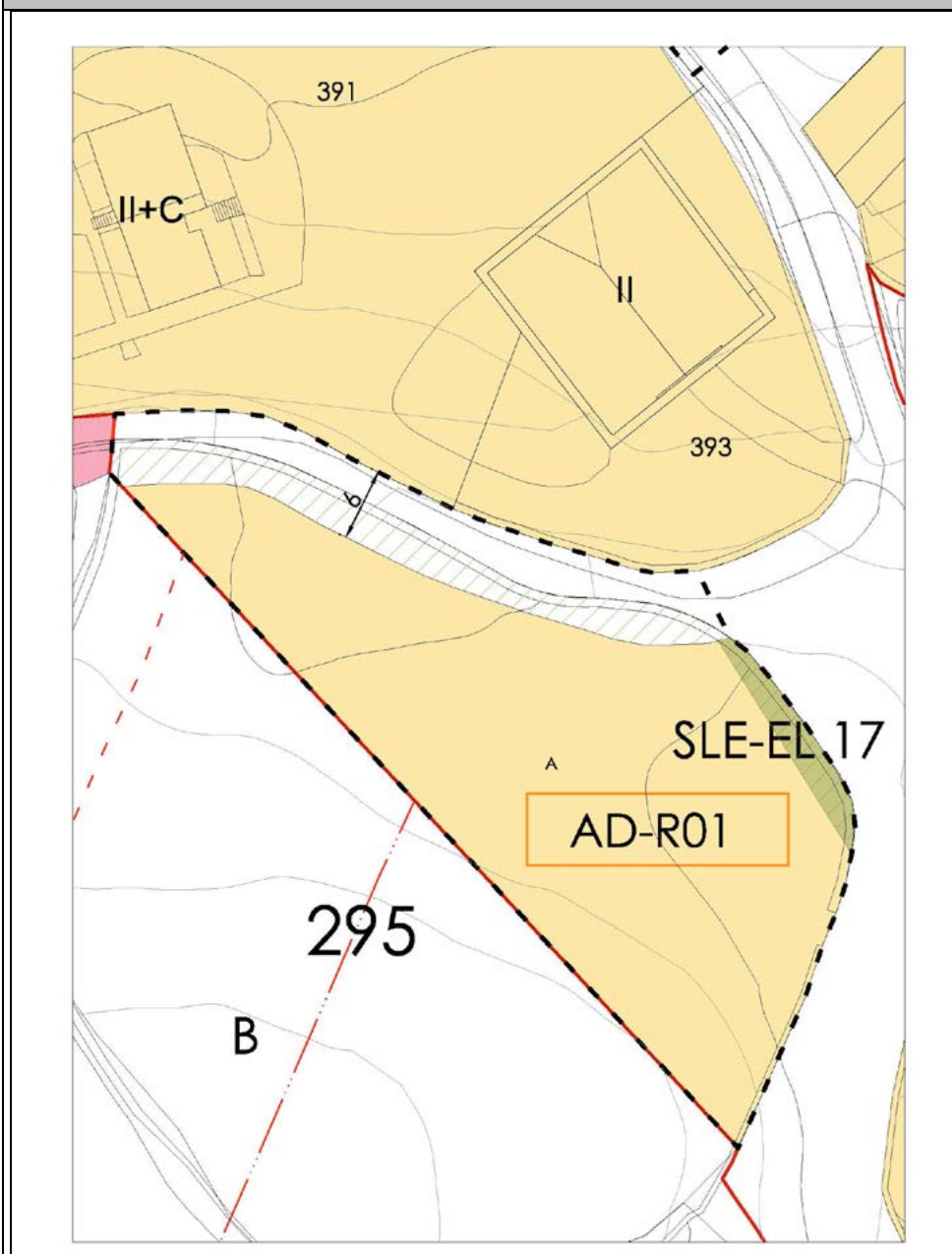


## SECCION 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 116 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R01





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 157 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 42 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

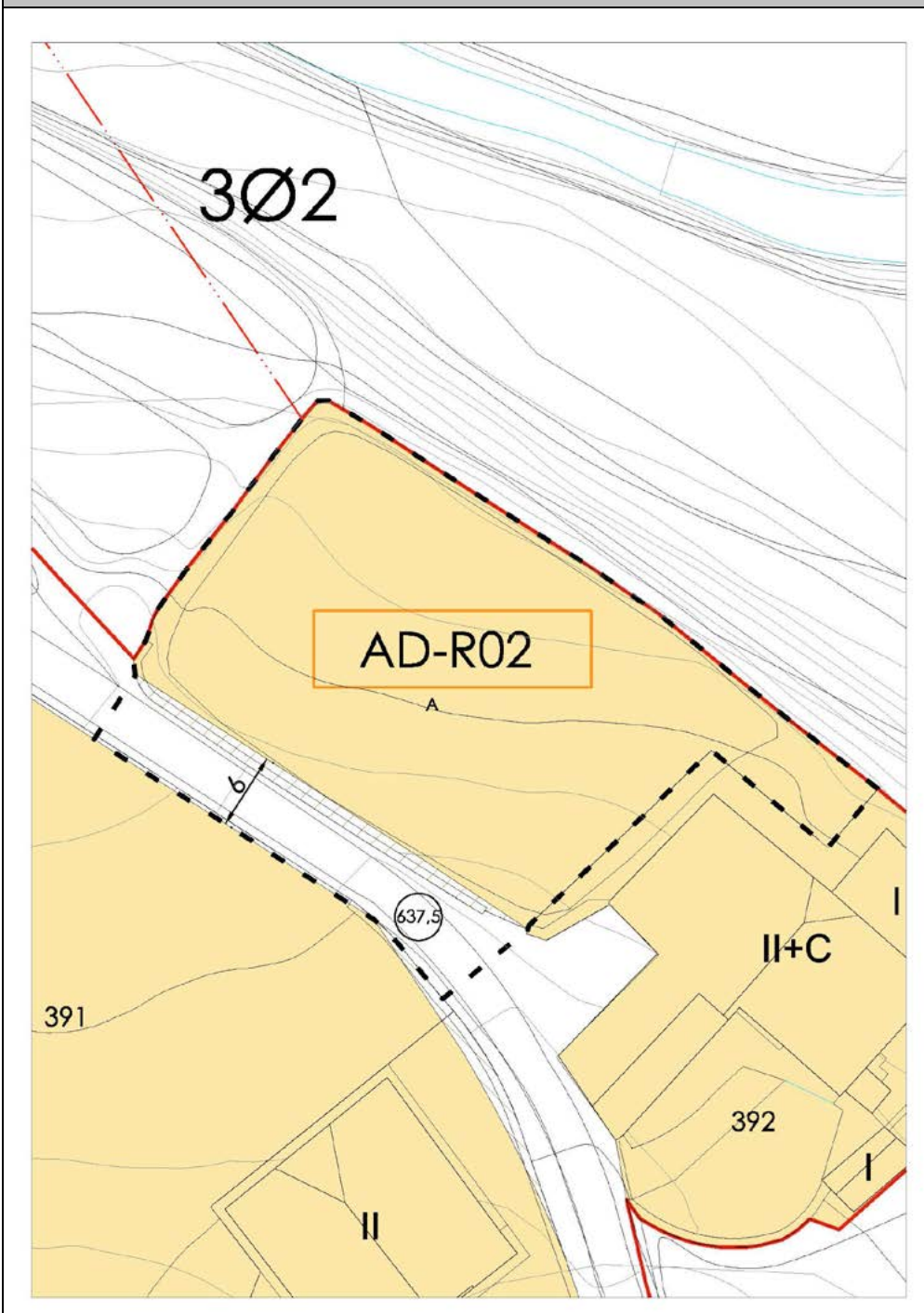
Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		1.593	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		239
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	500 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	250 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

Artículo. 117 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 38 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

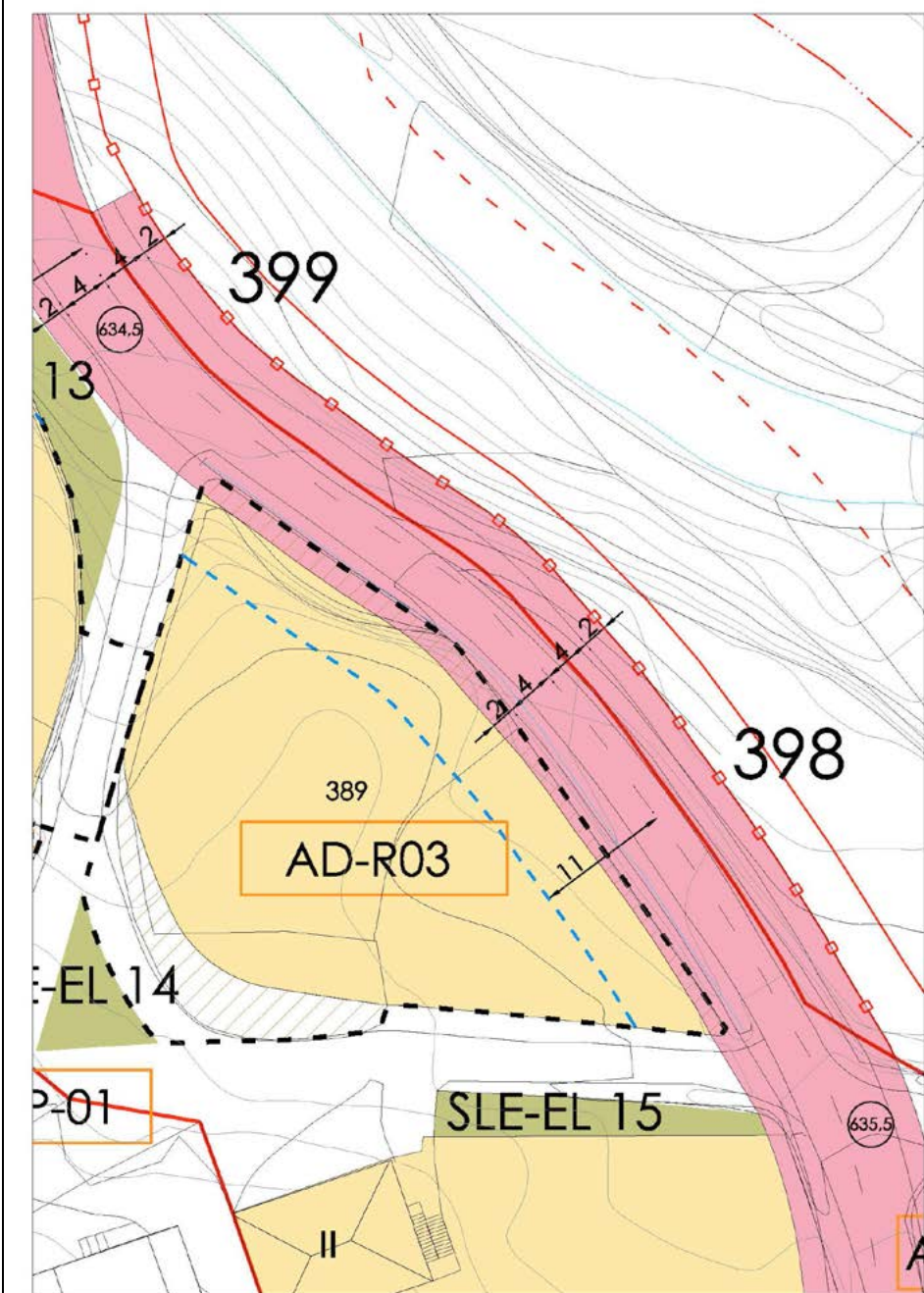
Determinaciones generales					
Clase de suelo		Urbano no consolidado			
Superficie del ámbito (m²)		1.331			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas locales		*Zonas verdes y espacio libre (m2)		200	
		*Otras dotaciones públicas		100	
		*Arbolado		5	
		*Aparcamiento		En parcela privada	7
				Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.					
Precisiones normativas					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento					
Fuera de ordenación		-			
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-			
Condiciones para la ejecución					
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.			
Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de					

<i>urbanización</i>					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	500 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	250 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 118 Actuación de Dotación AD-R03

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R03





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Sera la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 191 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	1.380		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	207	
	*Otras dotaciones públicas	100	
	*Arbolado	5	
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

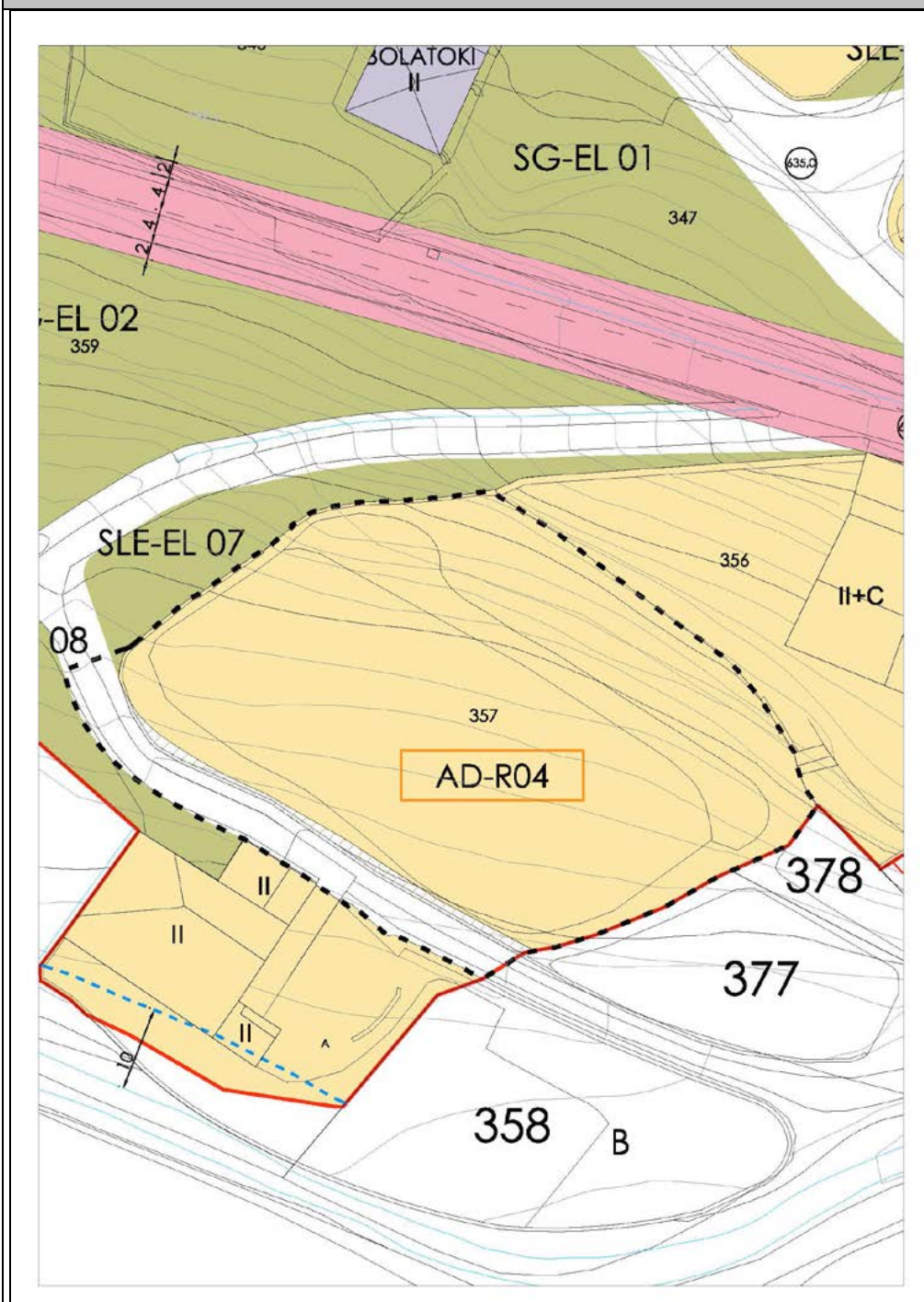


urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 119 Actuación de Dotación AD-R04

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R04



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 67 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se deberá urbanizar a cargo de la actuación el ámbito de espacio público indicado en los planos.	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

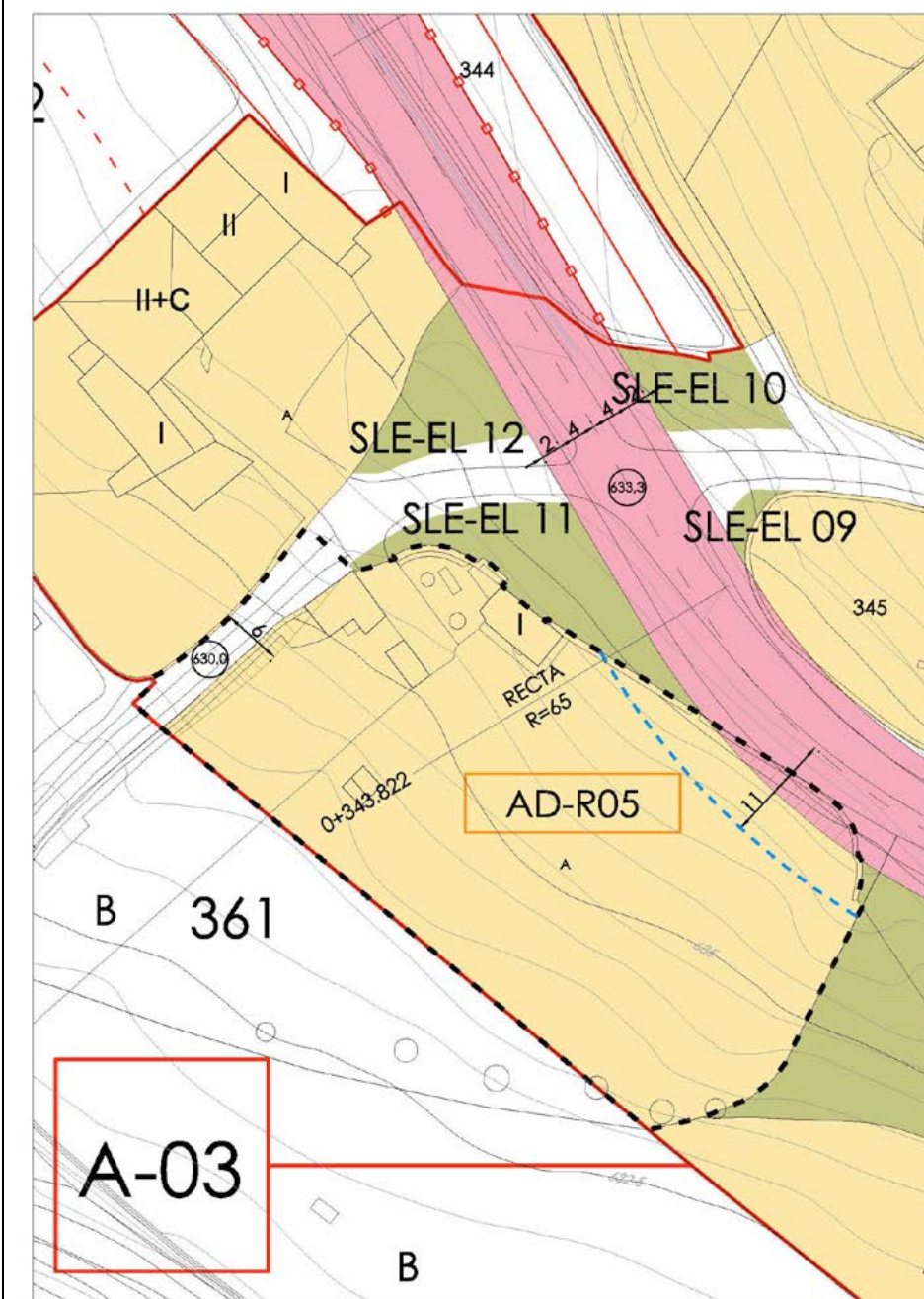
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	3.154		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	474	
	*Otras dotaciones públicas	180	
	*Arbolado	9	
	*Aparcamiento	En parcela privada	13
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	900	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	450	m <sup>2</sup> t
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	3					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	700 m <sup>2</sup>					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

## Artículo. 120 Actuación de Dotación AD-R05

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R05





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 39 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		2.319	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		348
	*Otras dotaciones públicas		150
	*Arbolado		8
	*Aparcamiento	En parcela privada	11
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

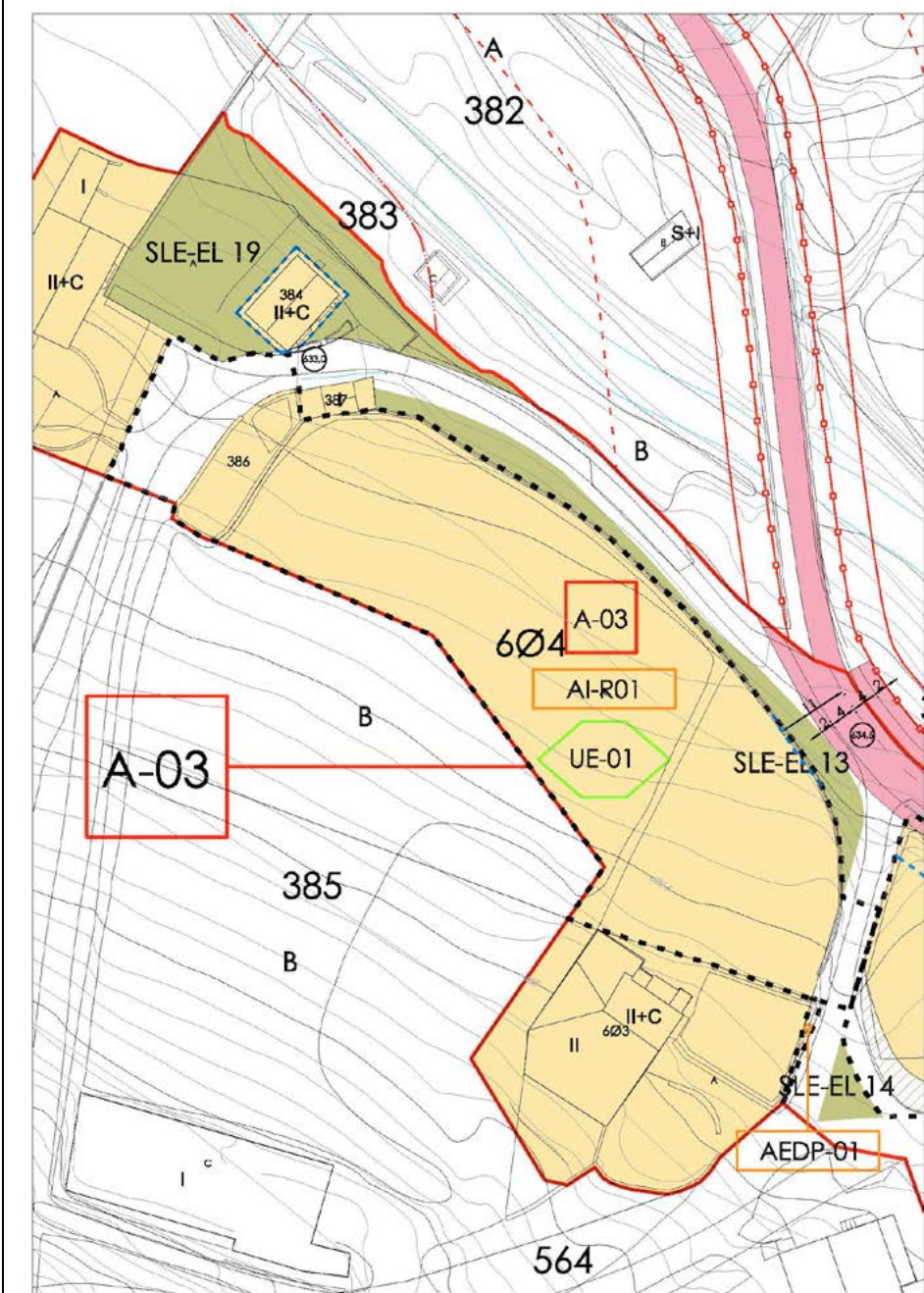
urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	750 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	450 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	2			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



## Artículo. 121 Actuación Integrada AI-R01

Suelo Urbano No Consolidado

## AI-R01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	1.050 m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	600 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
Precisiones normativas de carácter estructurante		

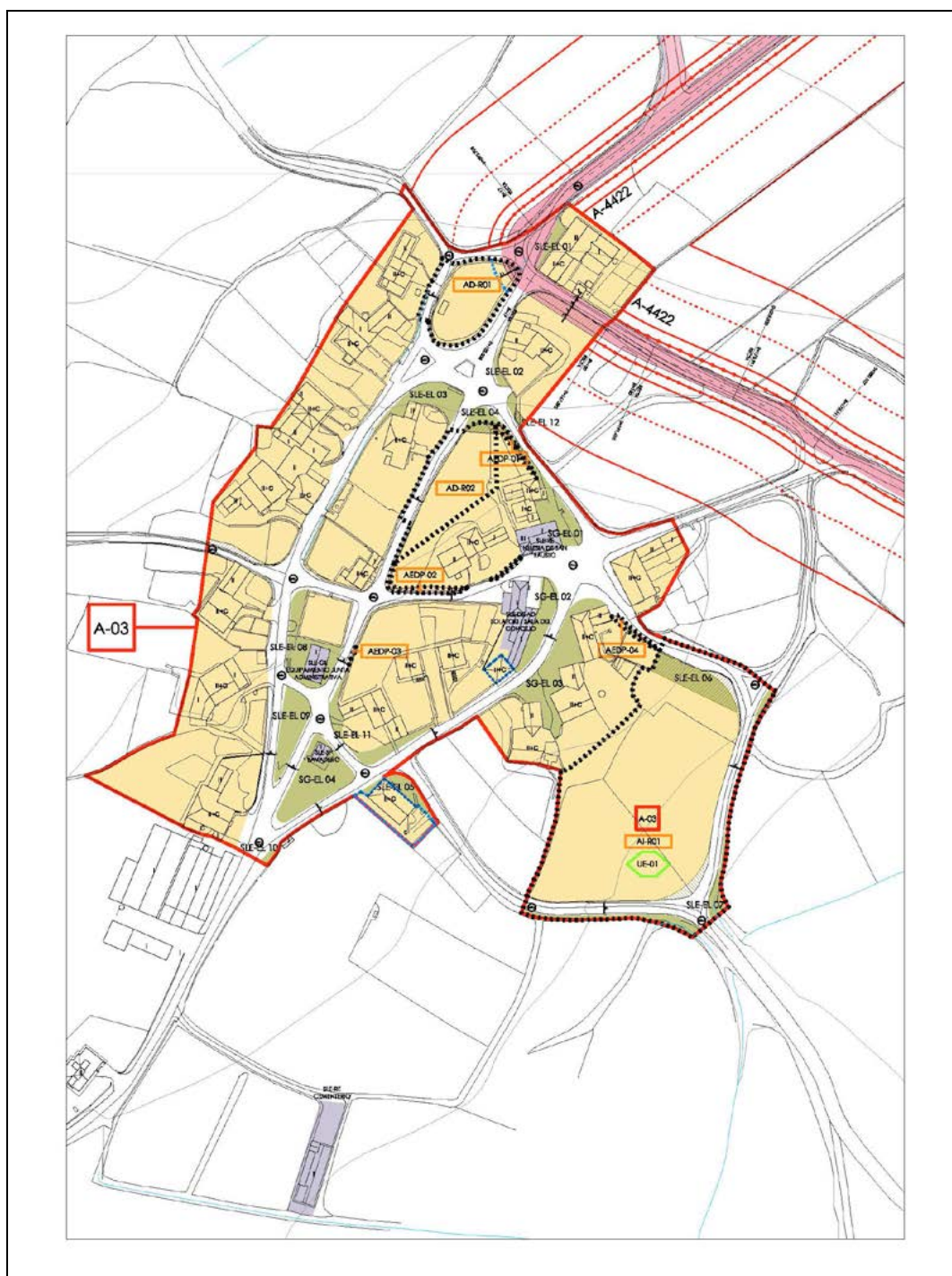
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN TERRITORIAL

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	4.146		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m <sup>2</sup> )	210	
	*Zonas verdes y espacio libre (m <sup>2</sup> )	622	
	*Arbolado	11	
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	6
		En parcela privada	13
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas	Serealizará una cesión para viales de 10 m <sup>2</sup> De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			

Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-01					
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares			
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	1.050 m <sup>2</sup> t	bajo rasante	600 m <sup>2</sup> t
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	3			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
		A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 3.696 m <sup>2</sup> No se limita el número de plantas bajo rasante.			

## CAPITULO X UNTZAGA-UNZÁ



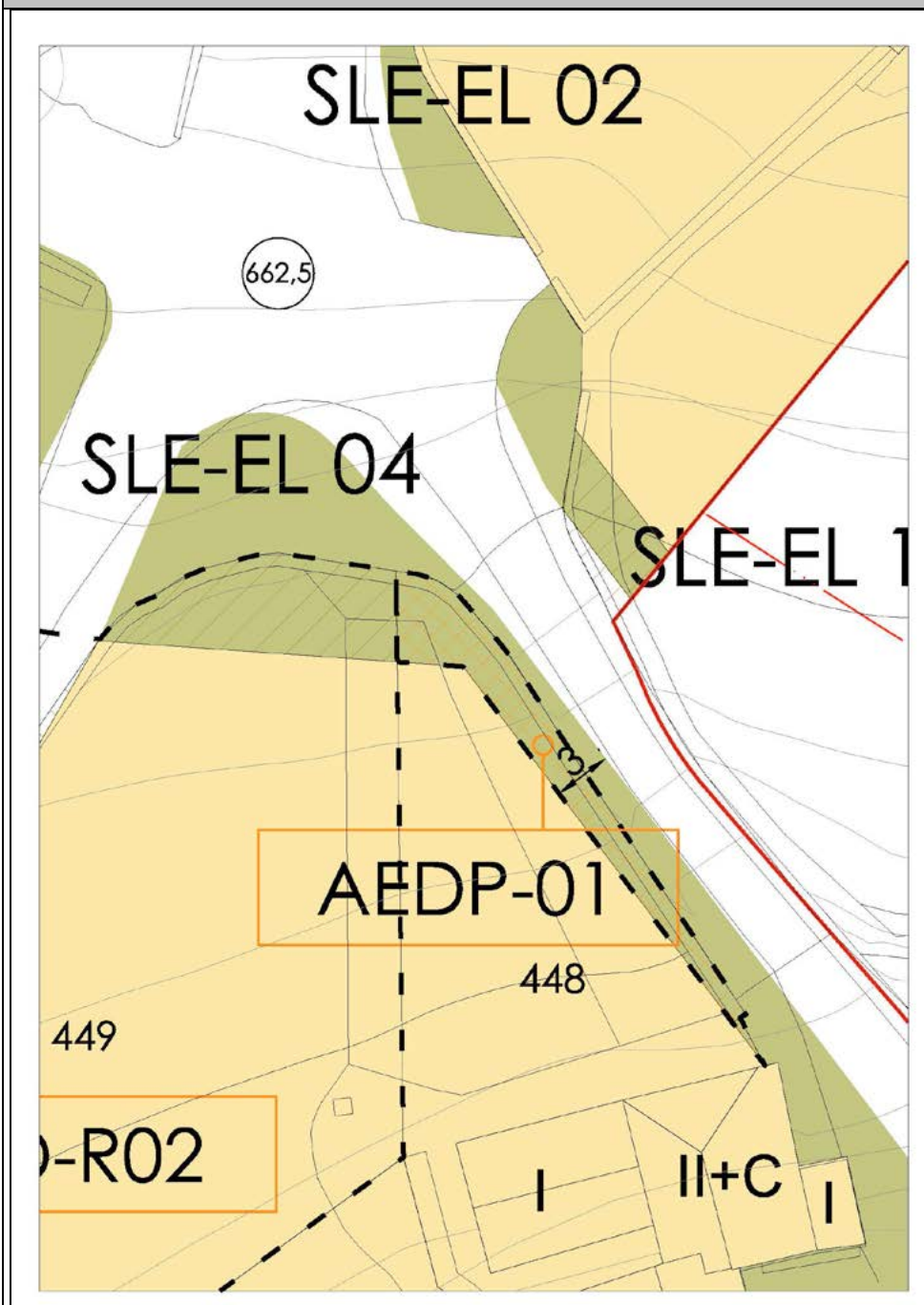


## SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 122 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano No Consolidado

AEDP-01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

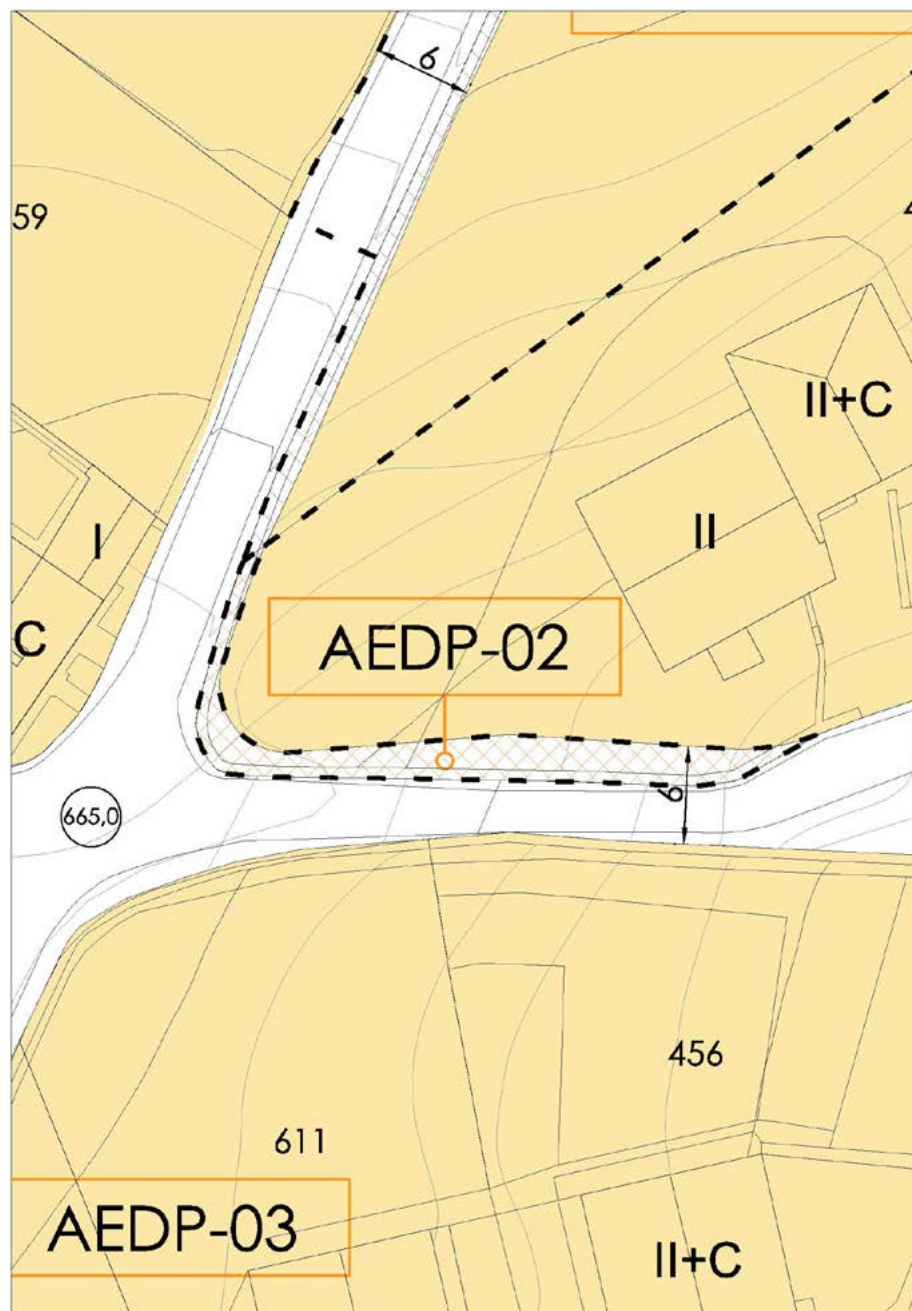
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	53
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Espacio libre: 53 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 123 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano No Consolidado

## AEDP-02



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales



<i>Tipo de actuación</i>	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
<i>Denominación del ámbito</i>	AEDP-02
<i>Delimitación de su ámbito</i>	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
<i>Clase de suelo</i>	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
<i>Uso característico</i>	Dotacional
<i>Usos compatibles</i>	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
<i>Sistemas generales</i>	No se establecen
<i>Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales</i>	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
<i>Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras</i>	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
<i>Determinación de la ordenación pormenorizada</i>	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
<i>Programación general</i>	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
<i>Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo</i>	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

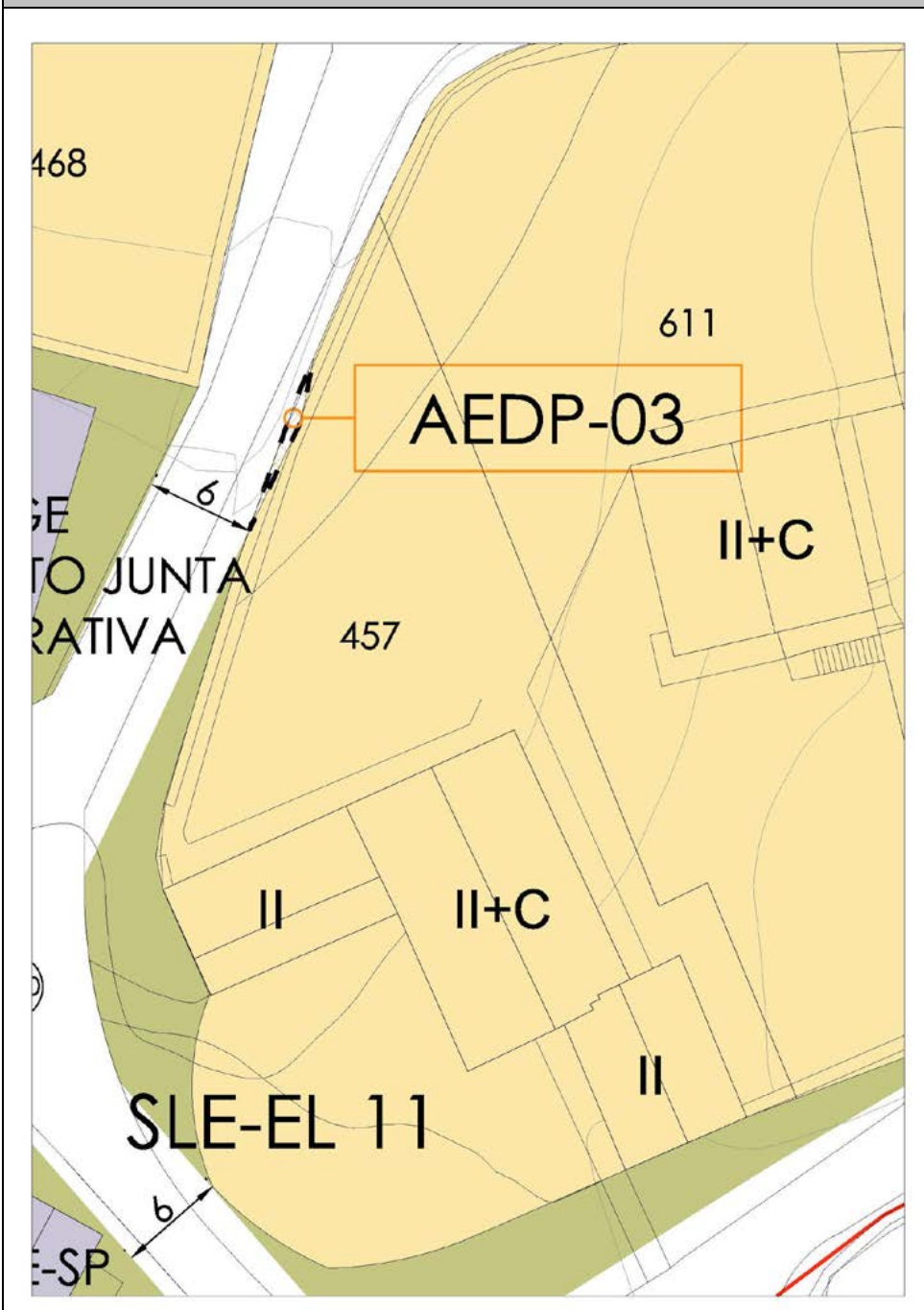
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
<i>Clase de suelo</i>	Urbano consolidado
<i>Superficie del ámbito (m<sup>2</sup>)</i>	92
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
<i>Sistemas locales</i>	Vial: 92 m <sup>2</sup>
<i>Precisiones normativas</i>	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
<i>Fuera de ordenación</i>	-
<i>Disconformes con el planeamiento urbanístico</i>	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
<i>Condiciones de actuación</i>	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Proyecto de Expropiación.
<i>Consideraciones específicas para la ejecución</i>	-
<b>Programación</b>	
<i>Plazos para el inicio de la actuación</i>	8 años
<i>Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)</i>	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 124 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-03

Suelo Urbano Consolidado

**AEDP-03**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-03
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

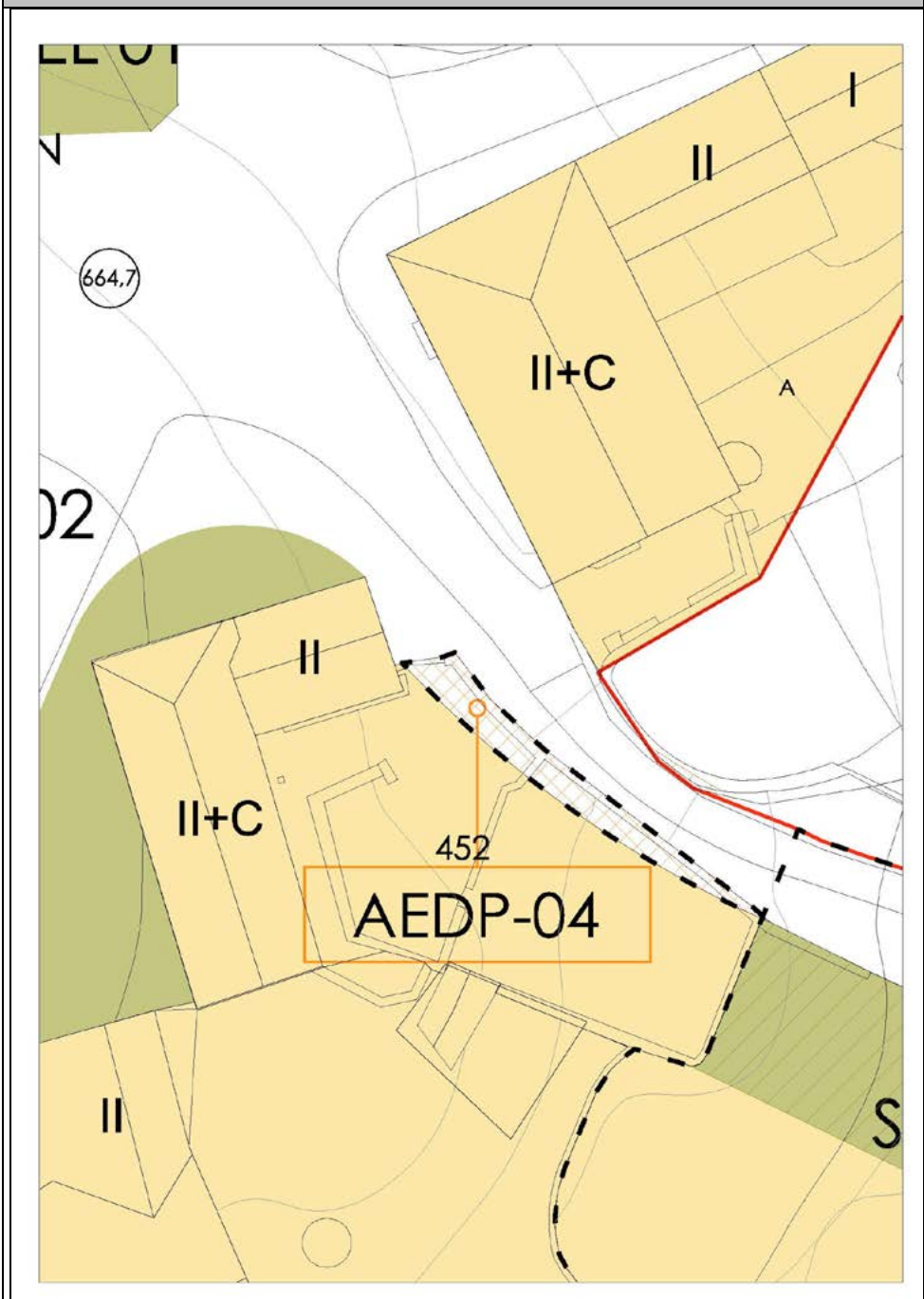
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	3
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Viario: 3 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	8 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## Artículo. 125 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-04

Suelo Urbano Consolidado

## AEDP-04



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales

<i>Tipo de actuación</i>	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
<i>Denominación del ámbito</i>	AEDP-04
<i>Delimitación de su ámbito</i>	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
<i>Clase de suelo</i>	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
<i>Uso característico</i>	Dotacional
<i>Usos compatibles</i>	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
<i>Sistemas generales</i>	No se establecen
<i>Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales</i>	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
<i>Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras</i>	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
<i>Determinación de la ordenación pormenorizada</i>	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
<i>Programación general</i>	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
<i>Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo</i>	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

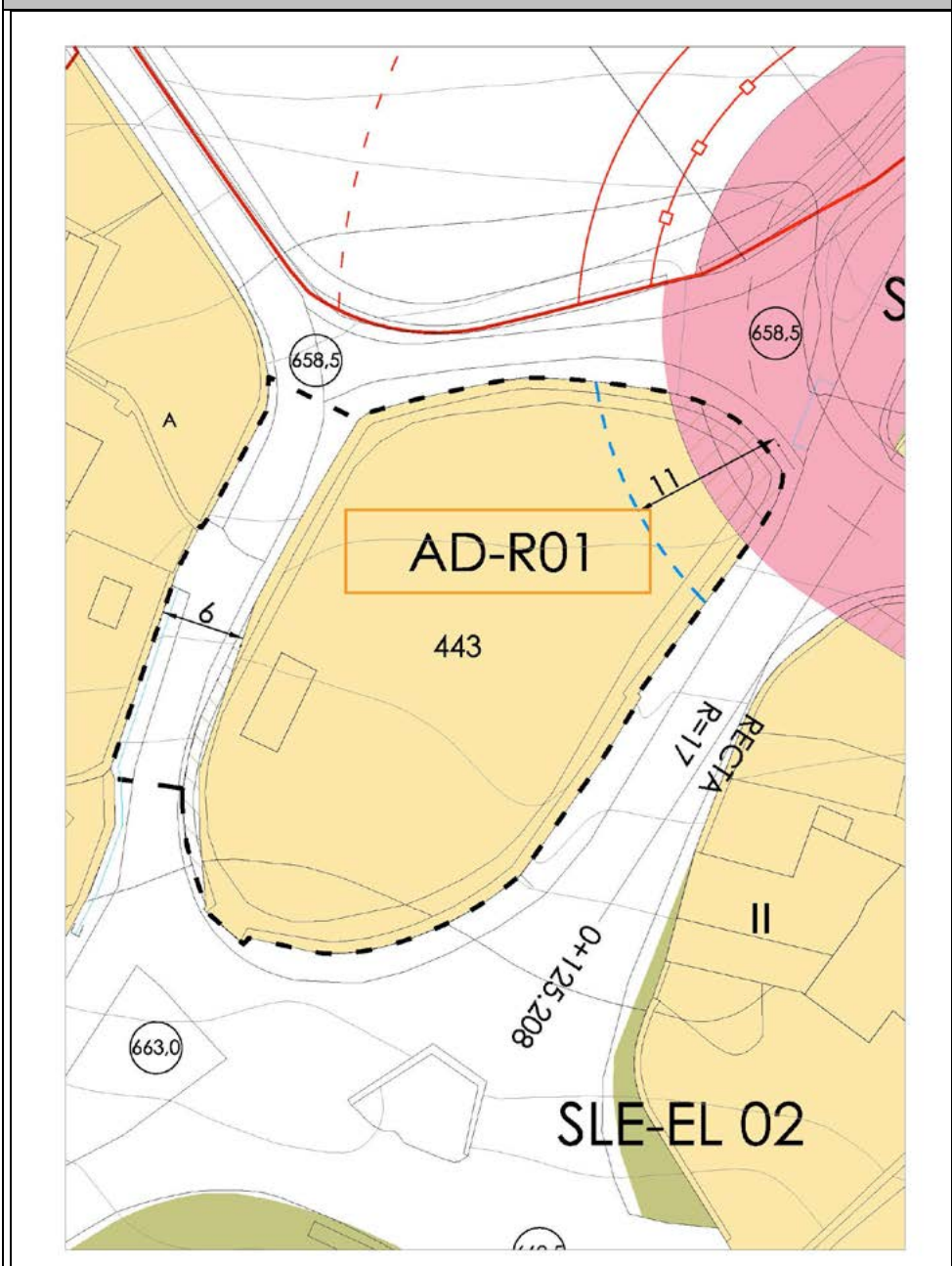
<b>Determinaciones generales</b>	
<i>Clase de suelo</i>	Urbano consolidado
<i>Superficie del ámbito (m<sup>2</sup>)</i>	47
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
<i>Sistemas locales</i>	Vial: 47 m <sup>2</sup>
<i>Precisiones normativas</i>	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
<i>Fuera de ordenación</i>	-
<i>Disconformes con el planeamiento urbanístico</i>	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
<i>Condiciones de actuación</i>	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Proyecto de Expropiación.
<i>Consideraciones específicas para la ejecución</i>	-
<b>Programación</b>	
<i>Plazos para el inicio de la actuación</i>	8 años
<i>Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)</i>	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

## SECCION 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 126 Actuación de Dotación AD-R01

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R01





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 17 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	1.290		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	194	
	*Otras dotaciones públicas	100	
	*Arbolado	5	
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

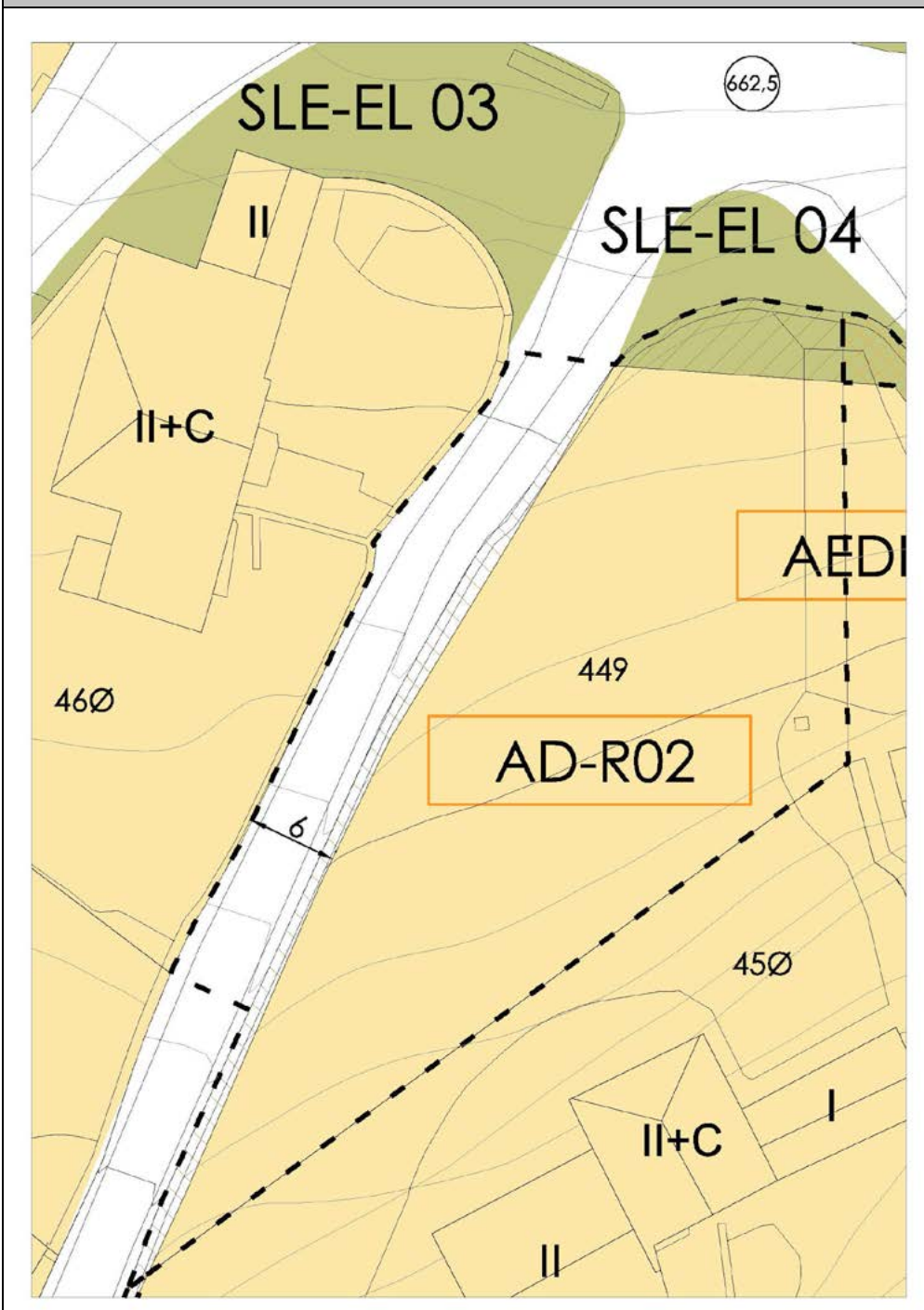


urbanización							
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	500	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	250	$\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	Ver normativa aplicable					
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.					

## Artículo. 127 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales-	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 68 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 61 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN Y FORMENORIZADA

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		1.561	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		235
	*Otras dotaciones públicas		100
	*Arbolado		5
	*Aparcamiento	En parcela privada	7
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	500 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$	<i>bajo rasante</i>	250 $\frac{m^2 t}{m^2 t/m^2 s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

**Suelo Urbano No Consolidado**

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	2.150 m <sup>2</sup> <sub>1</sub>
	Bajo rasante	1.200 m <sup>2</sup> <sub>1</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN TERRITORIAL

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	9.587		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)	430	
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	1.438	
	*Arbolado	22	
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	12
		En parcela privada	31
<p>*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área.</p> <p>En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.</p>			
Precisiones normativas	<p>Se incluyen en la actuación integrada dos espacios libres ya existentes de 481 m<sup>2</sup> de superficie que deberán ser reurbanizados a cargo de las unidades de ejecución del ámbito de actuación.</p> <p>Se realizará una cesión para viales de 176 m<sup>2</sup>.</p> <p>De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.</p>		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	<p>Se delimita un único ámbito de actuación integrada.</p> <p>Se prevé una única unidad de ejecución</p>		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		

Consideraciones específicas para la ejecución					
Programación					
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años				
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiiva del Programa de Actuación Urbanizadora.				
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.				
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.				
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
UE-02					
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares				
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	2.150 m²t	bajo rasante	1.200 m²t
			m²t/m²s		m²t/m²s
	Número de viviendas	7			
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta			
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. A los efectos del cálculo de la edificabilidad media del área se ha estimado una parcela privada de: 6.937 m² No se limita el número de plantas bajo rasante.			



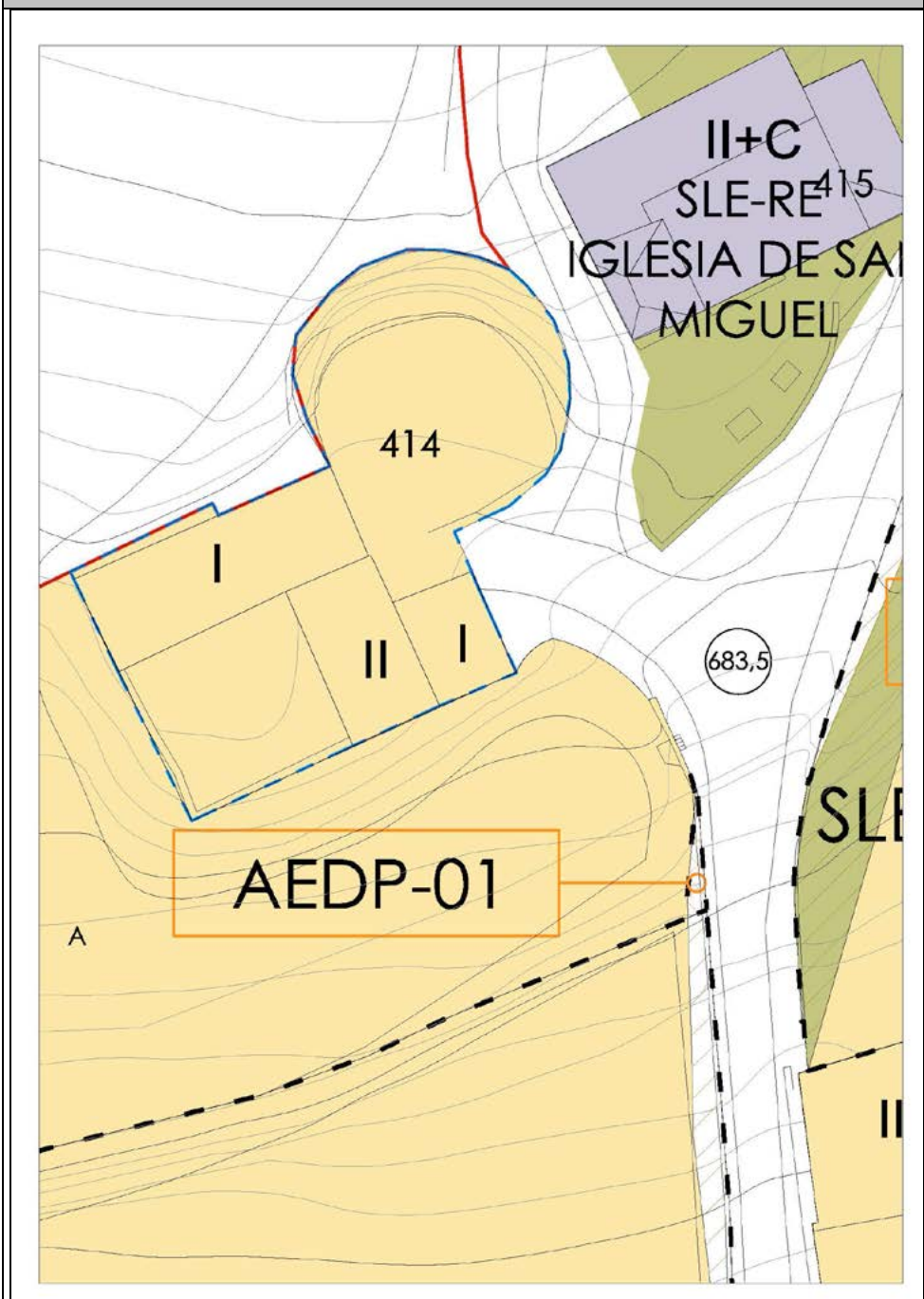


## SECCION 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 129 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-01

Suelo Urbano No Consolidado

AEDP-01



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-01
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

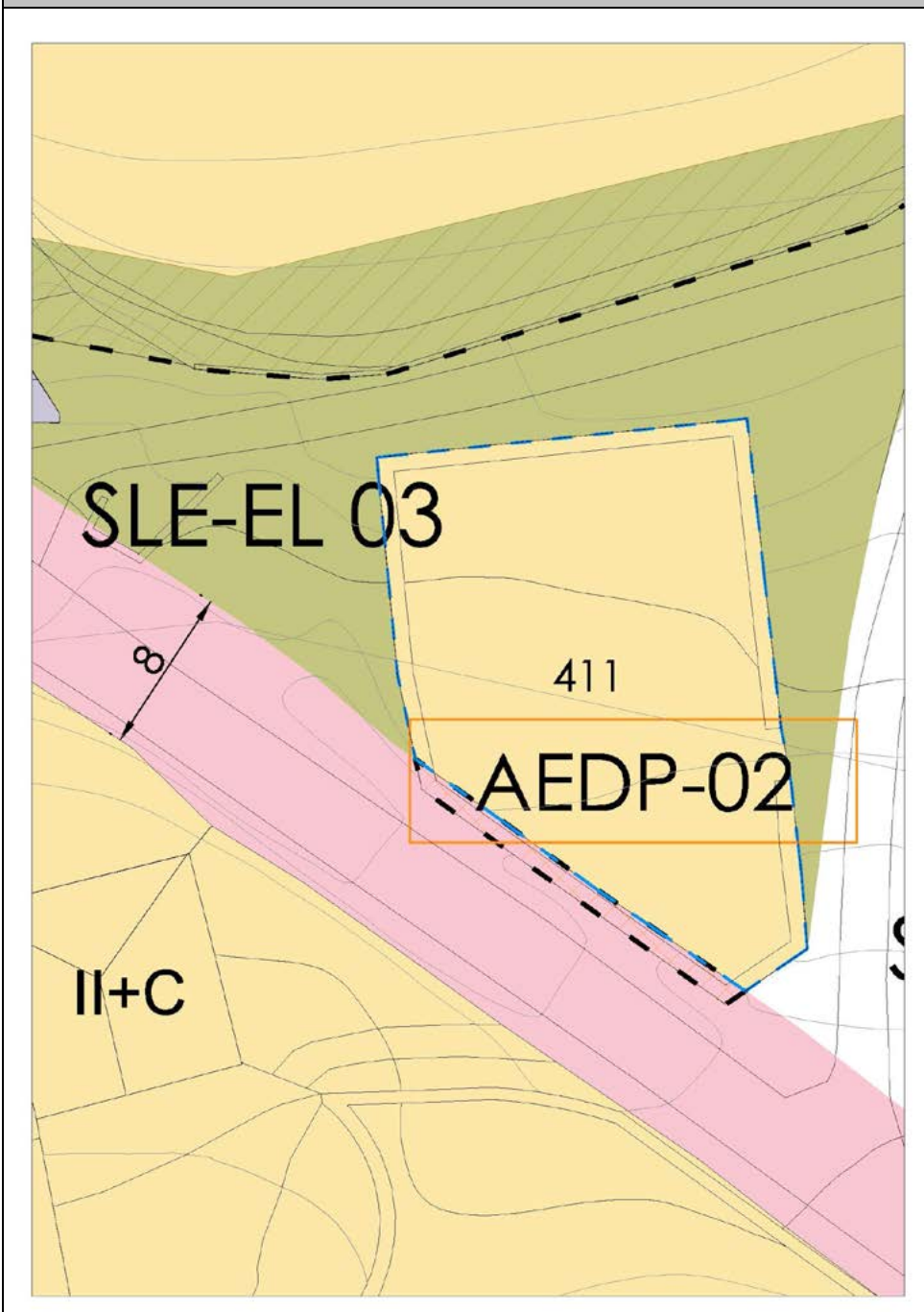
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	4
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Viario: 4 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	4 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.

Artículo. 130 Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-02

Suelo Urbano Consolidado

AEDP-02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>	
Tipo de actuación	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
Denominación del ámbito	AEDP-02
Delimitación de su ámbito	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
Clase de suelo	Urbano
<b>Determinaciones sobre los usos</b>	
Uso característico	Dotacional
Usos compatibles	Los indicados en la normativa
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas generales	No se establecen
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	El suelo obtenido tendrá el mismo carácter estructurante o no del vial o espacio libre en el que se integra.
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>	
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se reurbanizará el ámbito integrándolo tanto desde el punto de vista material como de diseño en el vial o espacios libres públicos al que pasa a formar parte.
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>	
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.
<b>Programación</b>	
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

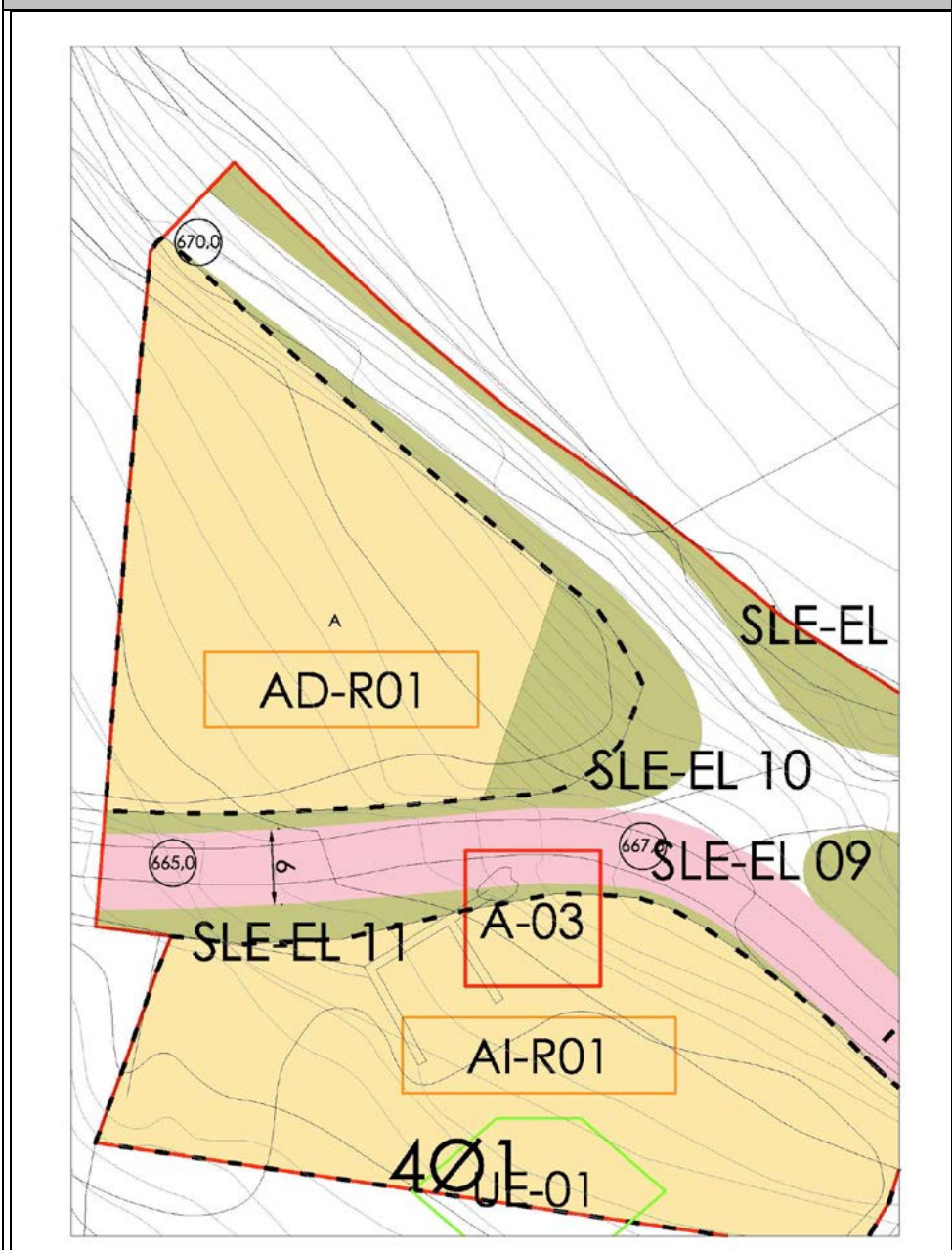
<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	19
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Viario: 19 m <sup>2</sup>
Precisiones normativas	-
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	Iniciativa pública Gestión directa por el Ayuntamiento.
Instrumentos de ejecución	Proyecto de Expropiación.
Consideraciones específicas para la ejecución	-
<b>Programación</b>	
Plazos para el inicio de la actuación	4 años
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	6 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta de ocupación.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	1 año a contar desde el día siguiente a la obtención del permiso de obras.



### Artículo. 131 Actuación de Dotación AD-R01

**Suelo Urbano No Consolidado**

**AD-R01**



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Sera la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Sera la reasultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán 122 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	1.176		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	177	
	*Otras dotaciones públicas	80	
	*Arbolado	4	
	*Aparcamiento	En parcela privada	6
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.			
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización			
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA			

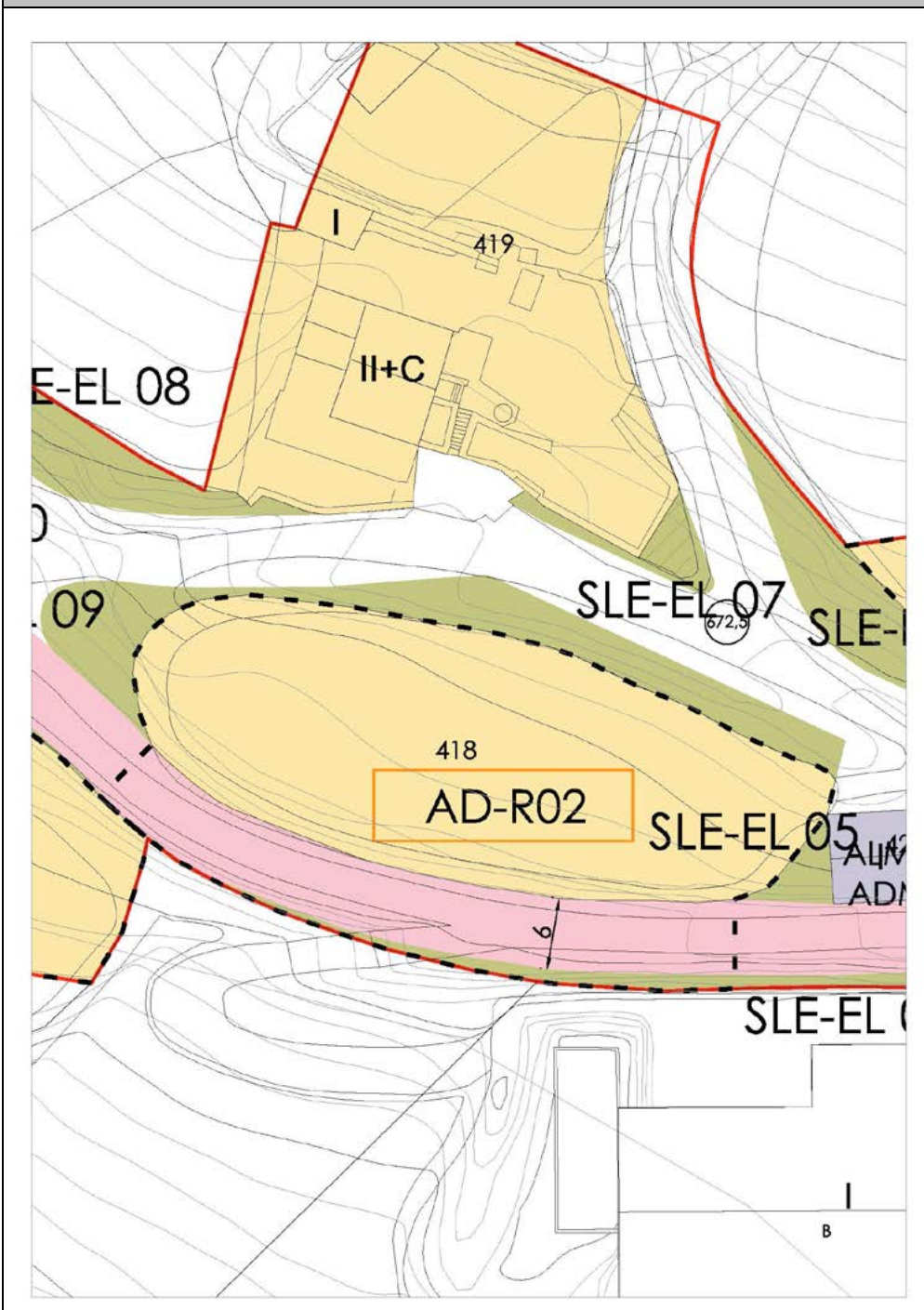


Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	400 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	150 $\frac{m^2t}{m^2/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	La resultante de las cesiones planteadas			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 132 Actuación de Dotación AD-R02

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R02



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R02	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 8 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

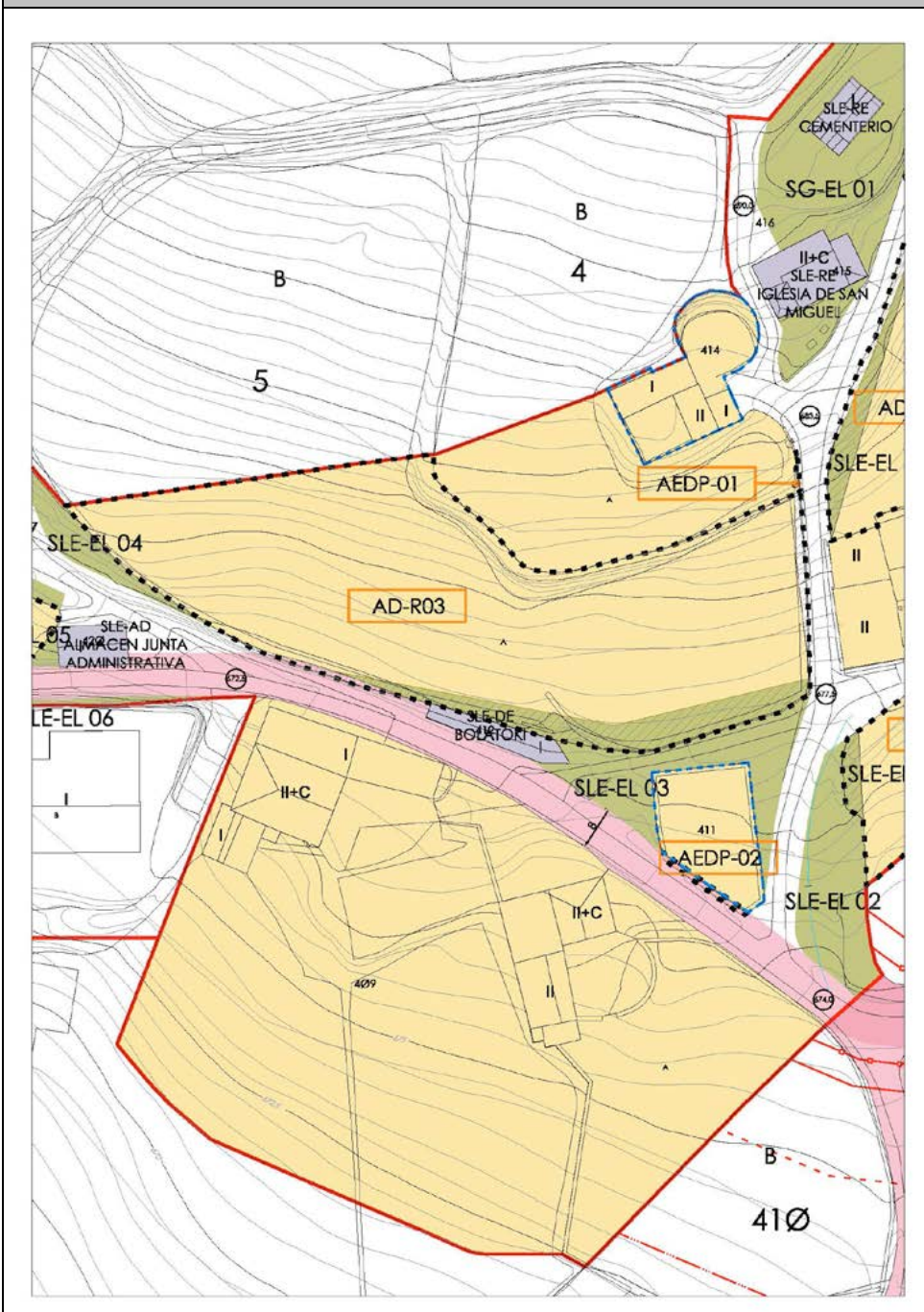
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	1.363		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	205	
	*Otras dotaciones públicas	70	
	*Arbolado	4	
	*Aparcamiento	En parcela privada	5
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

urbanización					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	Edificabilidad física	sobre rasante	350 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	bajo rasante	150 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	Número de viviendas	1			
	Número de plantas	Ver normativa aplicable			
	Parcela mínima	La resultante de las cesiones planteadas			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación			
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	Ocupación de parcela	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 133 Actuación de Dotación AD-R03

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R03





**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R03	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 62 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 357 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Determinaciones generales			
Clase de suelo		Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)		4.407	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		661
	*Otras dotaciones públicas		250
	*Arbolado		13
	*Aparcamiento	En parcela privada	18
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			

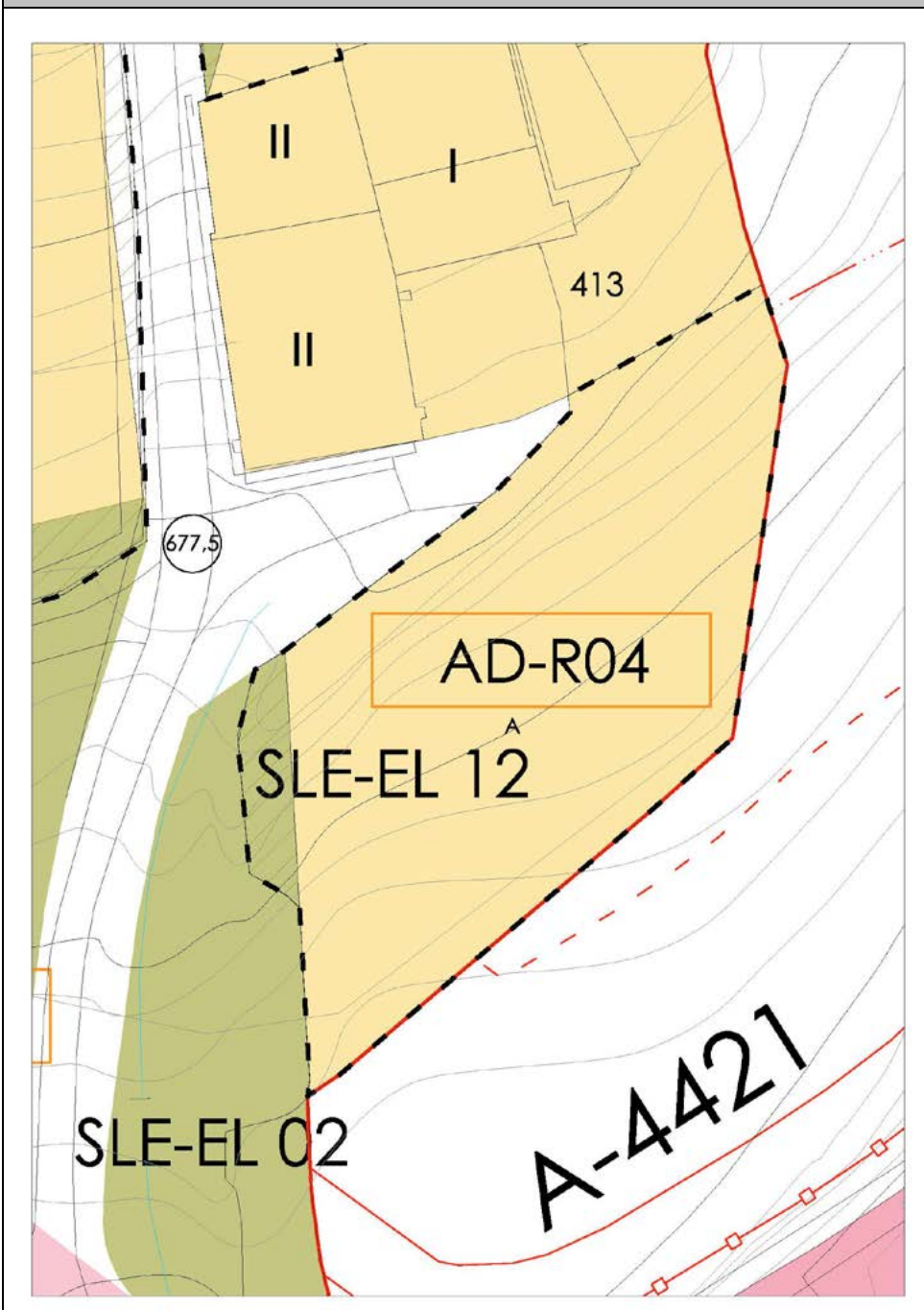
<i>Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	1.250 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	625 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	5			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	700 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



Artículo. 134 Actuación de Dotación AD-R04

Suelo Urbano No Consolidado

AD-R04



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Determinaciones generales		
Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R04	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán 44 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

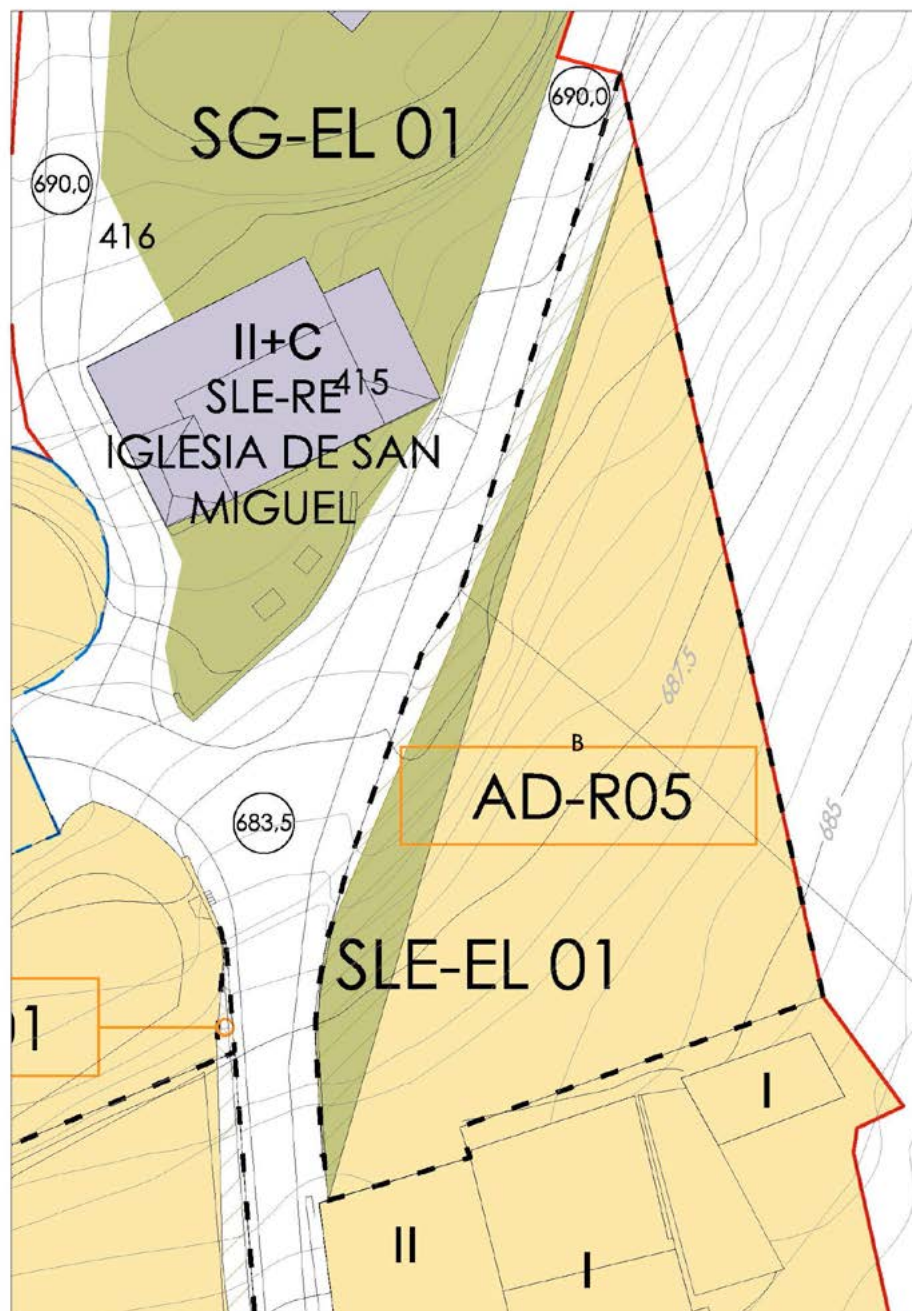
Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado		
Superficie del ámbito (m²)	915		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)		138
	*Otras dotaciones públicas		54
	*Arbolado		3
	*Aparcamiento	En parcela privada	4
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas			
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Condiciones para la ejecución			
Instrumentos de ejecución		Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)			
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)			
Plazos para la ejecución y recepción de obras de			

<i>urbanización</i>					
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	270 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	135 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	800 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			

## Artículo. 135 Actuación de Dotación AD-R05

Suelo Urbano No Consolidado

## AD-R05



## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales

Tipo de actuación	Actuación de Dotación	
Denominación del ámbito	AD-R05	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos de reducida dimensión.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
	Bajo rasante	Será la resultante del sumatorio de la edificabilidad física indicado en la ordenación pormenorizada.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
Determinaciones sobre la vivienda protegida		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas		
Sistemas generales	No se establecen	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	Se cederán aproximadamente 67 m <sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.	
	Se cederán 136 m <sup>2</sup> para el sistema local de espacios libres que tiene carácter estructurante.	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
Programación		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General.	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo	No procede	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

<b>Determinaciones generales</b>		
Clase de suelo	Urbano no consolidado	
Superficie del ámbito (m²)	1.052	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas locales	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	158
	*Otras dotaciones públicas	52
	*Arbolado	3
	*Aparcamiento	4
	En parcela privada	-
	Mínimo en espacio público	-
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales corresponde al mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.		
En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.		
Precisiones normativas		
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>		
Fuera de ordenación	-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-	
<b>Condiciones para la ejecución</b>		
Instrumentos de ejecución	Reparcelación en su caso, proyecto de edificación y urbanización.	
Consideraciones específicas para la ejecución		
<b>Programación</b>		
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)		
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)		
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización		
<b>CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>		

Vivienda unifamiliar aislada o pareada	<i>Edificabilidad física</i>	<i>sobre rasante</i>	260 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$	<i>bajo rasante</i>	130 $\frac{m^2t}{m^2t/m^2s}$
	<i>Número de viviendas</i>	1			
	<i>Número de plantas</i>	Ver normativa aplicable			
	<i>Parcela mínima</i>	700 m <sup>2</sup>			
	<i>Alineaciones oficiales</i>	Las establecidas en los planos de ordenación			
	<i>Alineaciones constructivas</i>	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada			
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.			



**Suelo Urbano No Consolidado**

The topographic map displays the study area with contour lines indicating elevation. Key features include:

- Elevation Points:**
  - 670.0 (top left)
  - 665.0 (middle left)
  - 667.0 (middle right)
- Regions and Labels:**
  - AD-R01:** A yellow-shaded region in the upper left.
  - AI-R01:** A yellow-shaded region in the lower center.
  - A-03:** A red-outlined region in the center.
  - 401-01:** A green-outlined region in the lower center.
  - SLE-EL 08:** A green-shaded region in the upper right.
  - SLE-EL 09:** A pink-shaded region in the middle right.
  - SLE-EL 10:** A green-shaded region in the center.
  - SLE-EL 11:** A pink-shaded region in the lower left.
- Other Labels:**
  - A:** Located near the top left of the AD-R01 region.
  - 401:** Located near the bottom center, overlapping the 401-01 region.



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Determinaciones generales</b>		
Tipo de actuación	Actuación Integrada	
Denominación del ámbito	AI-R01	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Zona Edificación baja densidad en núcleos de reducida dimensión.	
Área	AR-03 Núcleos rurales reducida dimensión	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	380m <sup>2</sup> <sub>i</sub>
	Bajo rasante	150 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Vivienda unifamiliar aislada	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre la vivienda protegida</b>		
Número de viviendas mínimo sujetas a régimen de protección pública	-	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	-	
Condiciones básicas de carácter estructurante de los sistemas locales	-	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	-	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Programación</b>		
Programación general	De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General	
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo		
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

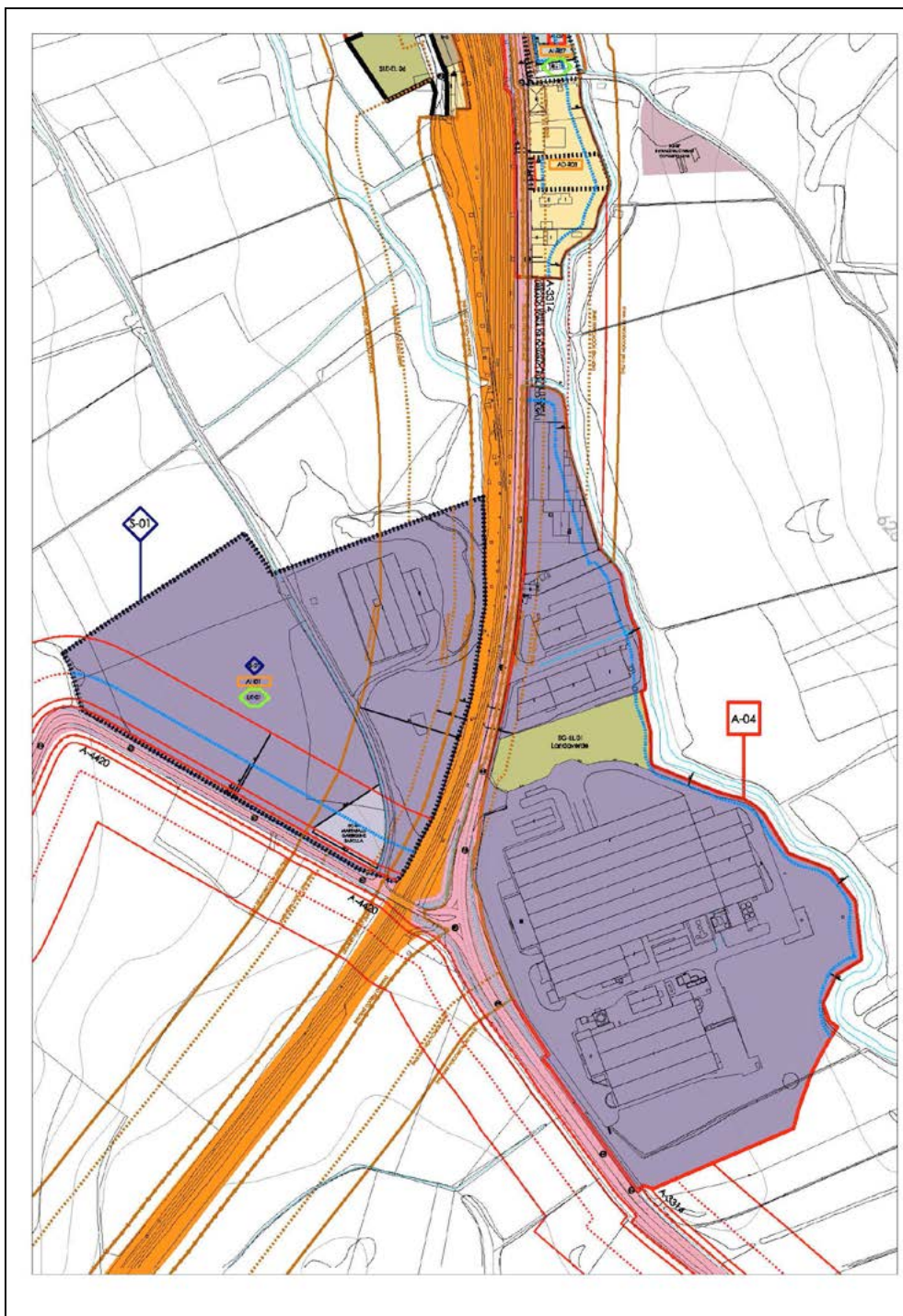
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Determinaciones generales			
Clase de suelo	Urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.		
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	1.254		
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	*Otras dotaciones públicas (m2)	76	
	*Zonas verdes y espacio libre (m2)	190	
	*Arbolado	4	
	*Aparcamiento (mínimo)	En parcelas dotacionales públicas	3
		En parcela privada	5
*La reserva de espacios libres, otras dotaciones públicas, aparcamiento y vegetación de la red de sistemas locales cumple con el mínimo establecido por el art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos a nivel de área. En relación a los sistemas locales de espacios libres u otras dotaciones públicas no considerados estructurantes, el Ayuntamiento podrá admitir el supuesto de indemnización económica sustitutoria.			
Precisiones normativas	De acuerdo con los criterios que establezca el Ayuntamiento mediante estudio de detalles o en su caso a través del programa de actuación urbanizadora se definirá la ubicación definitiva de las reservas de la red dotaciones, a excepción de que sea considerada su indemnización.		
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación	-		
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-		
Preexistentes	-		
Condiciones para la ejecución			
Condiciones de actuación	Se delimita un único ámbito de actuación integrada. Se prevé una única unidad de ejecución.		
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.		
Consideraciones específicas para la ejecución			
Programación			
Plazos para la elaboración y aprobación del	12 años		

Programa de Actuación Urbanizadora							
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización		2 años desde el inicio de las obras de urbanización.					
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación		1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
UE-01							
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares					
Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre	Edificabilidad física	sobre rasante	380	m <sup>2</sup> t	bajo rasante	150	m <sup>2</sup> t
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número de viviendas	1					
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta					
	Parcela mínima	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Ocupación de parcela	Lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada					
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante.					

## **TITULO II. ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA**

## CAPITULO I POLÍGONO LANDAVERDE Y MARTASOLO



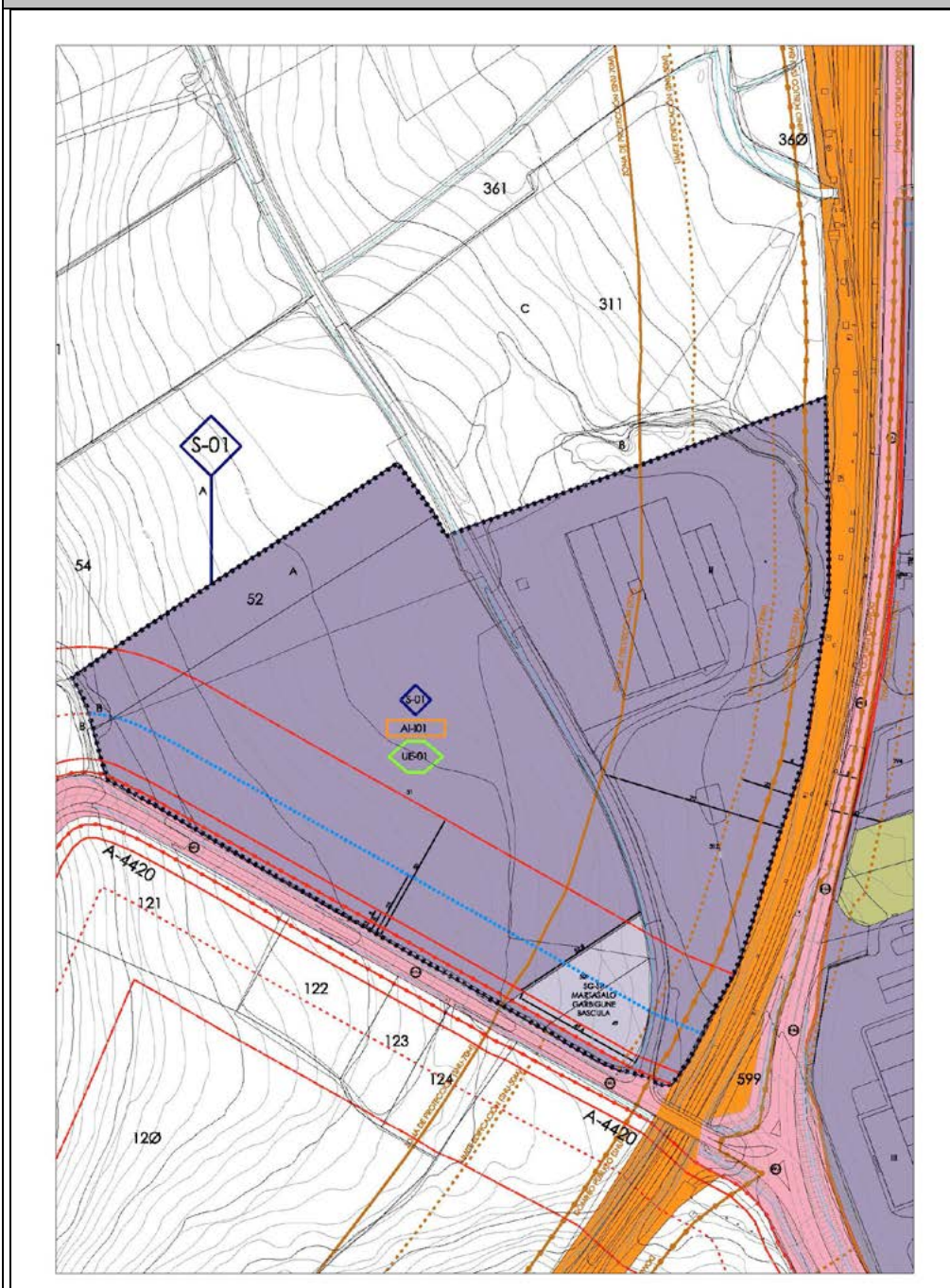


## SECCION 1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo. 137 Sector S-01

Suelo Urbanizable

S-01



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales					
Denominación del sector		S-01			
Delimitación de su perímetro		Se indica en los planos de ordenación correspondientes.			
Clase de suelo		Urbanizable sectorizado			
Calificación global		Zona industrial intensiva			
Edificabilidad urbanística					
Edificabilidad Urbanística		Uso / tipología	situación	Edificabilidad urbanística	
		Industrial común	sobre rasante	m <sup>2</sup> t	26.000
			bajo rasante	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
				m <sup>2</sup> t	10.000
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
Precisiones normativas		La edificabiliad urbanística bajo rasante es susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora Cada actuación integrada definida por el Plan Parcial deberá realizar al menos un 25% del total de la edificabilidad sobre rasante determinada.			
Determinaciones sobre los usos					
Uso característico		Industrial común			
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles		Se cuantifica en 3.000 m <sup>2</sup> , como máximo, de la edificabilidad física del sector.			
Régimen de compatibilidad de los usos a nivel estructurante.		Se tomará como modelo el régimen establecido en la normativa de este Plan General para las calificaciones asignadas pudiendo el Plan Parcial que desarrolle y ordene pormenorizadamente el ámbito modificar el régimen allí establecido.			
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas					
Sistemas generales		1.315 m <sup>2</sup> incluidos en el Sector. Garbigune y báscula			
Condiciones de carácter estructurante de los sistemas locales		Se propondrá un acceso al ámbito ed Martasolo que cumpla la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios consolidado con las siguientes modificaciones: - Orden FOM/1740/2006, de 24 de mayo, por la que se modifica la Orden del Ministerio de Fomento de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios. - Orden FOM/392/2006, de 14 de febrero, de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio. - Orden de 13 septiembre 2001 de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y de la Orden de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la norma 3.1.IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.			
Condiciones mínimas de la urbanización					
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras		Las cargas de urbanización consisten en la urbanización del viario, de los aparcamientos, de los espacios libres, así como de las infraestructuras precisas para la adecuación y puesta en uso de la nueva edificación en el conjunto del ámbito de las actuaciones integradas. Las cargas de urbanización incluirán también los costes de derribo e indemnizaciones pertinentes. El sector deberá asumir además el coste de la ejecución de las obras e instalaciones necesarias para dotar al ámbito de los servicios de abastecimiento, saneamiento y fuerza. Se respetará el trazado y derecho de paso por el camino existente de Martasolo. En caso de ser ocupado por edificación,se propondrá trazado alternativo con derecho de paso que deberá ser aprobado por los servicios técnicos municipales, Ayuntamiento y Junta Administrativa.			
Patrimonio Cultural					
Edificios protegidos		-			
Régimen de protección		-			
Yacimientos arqueológicos		-			
Determinación de la ordenación pormenorizada					
Determinación de la ordenación pormenorizada		El Plan General define una Actuación Integrada. Si bien, el Plan Parcial, podrá redefinir su número y delimitación. Proyectos de equidistribución Proyectos de urbanización y edificación.			
Criterios para la reconsideración del ámbito		El ámbito podrá ser ajustado en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se considere adecuados y necesarios de cara a mejorar y facilitar el desarrollo del sector.			
Programación					
Programación general		De acuerdo con el Programa de Actuaciones, se prevé la ejecución de la ordenación urbanística propuesta dentro del horizonte temporal del Plan General			
Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo					
Precisiones normativas de carácter estructurante					

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones generales
---------------------------

Superficie del sector (m²)		43.532	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>			
Sistemas locales	*Dotaciones públicas (m²)		5.036
	*Zonas verdes y espacio libre (m²)		2.518
	Arbolado		-
	Aparcamiento	En parcela privada	-
		Mínimo en espacio público	-
*La reserva de dotaciones públicas engloba la superficie de reserva de sistemas locales de equipamientos y sistemas locales de espacios libres conforme al art. 79 de la Ley.			
*La reserva de zonas verdes y espacios libres corresponde al mínimo establecido por el art. 79 de la Ley respecto del total de las reservas de Dotaciones públicas establecidas.			
<b>Condiciones de la parcelación</b>			
Determinaciones		El Plan Parcial la desarrollará. En todo caso, se tomará como criterios de trabajo el régimen establecido en este Plan General.	
<b>Condiciones de la edificación</b>			
Determinaciones formales y volumétricas		Se establecerán por el Plan Parcial. La edificación habrá de ocupar como mínimo un 40% de la superficie total del Sector.	
Determinaciones estéticas		El Plan Parcial las desarrollará. En todo caso, se tomará como criterios de trabajo el régimen establecido en este Plan General.	
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>			
Fuera de ordenación		-	
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-	
Preexistentes		-	
<b>Condiciones para la ejecución</b>			
Condiciones de actuación			
Sistemas de actuación		Serán establecido por el Plan Parcial.	
Consideraciones específicas para la ejecución			



## **TITULO III. ZONAS DOTACIONALES**

## CAPITULO I CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

### SECCION 1 CUESTIONES GENERALES

#### Artículo. 138 Determinaciones generales

1. En las tablas adjuntas a continuación se indica la calificación estructural de las diferentes dotaciones existentes y propuestas en cada clase de suelo
2. En el caso del suelo urbanizable dado que está pendiente de desarrollo por Plan Parcial, no se indica la referencia urbanística. La superficie indicada se considera mínima.

### SECCION 2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### Artículo. 139 Dotaciones en zonas residenciales

1. Son las siguientes:

Sistema general de espacios libres					
Clase de suelo	Referencia urbanística	Denominación	Superficie	Uso	Régimen jurídico
Suelo urbano consolidado	SG-EL 01 Abezia	Iglesia y Deportivo de Abezia	457	E. libres urbanos	público
	SG-EL 02 Abezia	Espacio Central Río de Abezia (a)	535	E. libres urbanos	público
	SG-EL 03 Abezia	Espacio Central Río de Abezia (b)	261	E. libres urbanos	público
	SG-EL 04 Abezia	Espacio Central Río de Abezia ©	583	E. libres urbanos	público
	SG-EL 05 Abezia	Espacio Central Río de Abezia (d)	679	E. libres urbanos	público
	SG-EL 06 Abezia	Espacio Sala del Concejo de Abezia	702	E. libres urbanos	público
	SG-EL 07 Abezia	Espacio de circulación Abezia	125	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Abornikano	Entorno Iglesia Parroquial Abornikano	1.539	E. libres urbanos	público
	SG-EL 02 Abornikano	Entorno Frontón Abornikano (a)	32	E. libres urbanos	público
	SG-EL 03 Abornikano	Entorno Frontón Abornikano (b)	178	E. libres urbanos	público
	SG-EL 04 Abornikano	Acceso A-3314 Abornikano	1.045	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Beluntza	Entorno Iglesia de San Pedro de Beluntza	698	E. libres urbanos	público
	SG-EL 02 Beluntza	Campa de Beluntza	5.096	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Goiuri	Entorno Iglesia Goiuri	1.589	E. libres urbanos	público
	SG-EL 02 Goiuri	Espacio de circulación Goiuri	70	E. libres urbanos	público
	SG-EL 03 Goiuri	Espacio de acceso en Goiuri	1.231	E. libres urbanos	público
	SG-EL 04 Goiuri	Bolatoki y Sala de Concejo Goiuri	1.605	E. libres urbanos	público
	SG-EL 05 Goiuri	Espacio central de Goiuri	909	E. libres urbanos	público
	SG-EL 06 Goiuri	Entorno Almacén Público de Goiuri	434	E. libres urbanos	público
	SG-EL 07	Entorno A-2521 (a) de Goiuri	268	E. libres urbanos	público

	Goiuri				
	SG-EL 08 Goiuri	Entorno A-2521 (b) de Goiuri	310	E. libres urbanos	público
	SG-EL 09 Goiuri	Entorno A-2521 (c) de Goiuri	183	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Izarra El Pueblo	Campa Recreativa de Ostuño de Izarra El Pueblo (a)	36.037	Parque Rural	público
	SG-EL 02 Izarra El Pueblo	Campa Entorno Doña Lola Izarra El Pueblo	3.305	Parque Rural	público
	SG-EL 03 Izarra El Pueblo	Campa Recreativa de Ostuño de Izarra El Pueblo (b)	3.517	Parque Rural	público
	SG-EL 04 Izarra El Pueblo	Campa Recreativa de Ostuño de Izarra El Pueblo ©	1.230	Parque Rural	público
	SG-EL 05 Izarra El Pueblo	Entorno Iglesia y Cementerio Izarra El Pueblo	13.924	Parque Rural	público
	SG-EL 06 Izarra El Pueblo	Entorno Haurreskola Izarra El Pueblo	830	E. libres urbanos	público
	SG-EL 07 Izarra El Pueblo	Entorno Fuente de la Bellota	147	E. libres urbanos	público
	SG-EL 10 Izarra La Estación	Plaza del Ayuntamiento y Plaza del Frontón de Izarra La Estación	6.186	E. libres urbanos	público
	SG-EL 08 Izarra La Estación	Puente a Izarra El Pueblo	161	E. libres urbanos	público
	SG-EL 09 Izarra La Estación	Entorno Puente a Izarra El Pueblo	272	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Larrazkueta	Entorno Iglesia de San Vicente de Larrazkueta	395	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Oiardo	Bolatoki de Oiardo	2.706	E. libres urbanos	público
	SG-EL 02 Oiardo	Entorno de Bolatoki de Oiardo	2.223	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Untzaga- Unzá	Entorno de Iglesia de Untzaga-Unzá	315	E. libres urbanos	público
	SG-EL 02 Untzaga- Unzá	Entorno del Lavadero de Untzaga-Unzá	636	E. libres urbanos	público
	SG-EL 03 Untzaga- Unzá	Bolatoki y Sala de Concejo de Untzaga-Unzá	299	E. libres urbanos	público
	SG-EL 04 Untzaga- Unzá	Entorno del Bolatoki y Sala de Concejo de Untzaga-Unzá	706	E. libres urbanos	público
	SG-EL 01 Uzkiano	Entorno de Iglesia y Cementerio de Uzkiano	1.322	E. libres urbanos	público
Suelo urbano no consolidado	SG-EL 01 Inoso	Entorno Iglesia Inoso	223	E. libres urbanos	público
	SG-EL 11 Izarra La Estación	Espacio de enlace con Campo Redondo de Izarra La Estación	417	E. libres urbanos	público
	SG-EL 12 Izarra La Estación	Parque de Campo Redondo de Izarra La Estación	9000	Parque Rural	público
<b>Precisiones normativas:</b>					
<b>Sistema local de equipamientos</b>					
<b>Clase de suelo</b>	<b>Referencia urbanística</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie</b>	<b>Uso</b>	<b>Régimen jurídico</b>
Suelo urbano consolidado	SG-DE Izarra El Pueblo	Complejo Deportivo Izarra El Pueblo	20.549	DE	público
	SG-GE Izarra El Pueblo	Hotel Casa Doña Lola – Museo Irubidaur	3.215	GE	público
	SG-DO Izarra El Pueblo	Herri Eskola	7.962	DO	público

	SG-AD Izarra la Estación	Ayuntamiento	252	AD	público
	SG-DE Izarra La Estación	Frontón	1.310	DE	público
	SG-CC Izarra La Estación	Casa de Cultura	473	CC	público
Suelo urbano no consolidado	SG-SP Izarra La Estación	Depósito de abastecimiento de agua	453	SP	público
<b>Precisiones normativas:</b>					
-					

**Artículo. 140 Dotaciones en zonas de actividad económica**

1. Son las siguientes:

<b>SISTEMAS GENERALES</b>					
<b>Sistema general de espacios libres</b>					
Clase de suelo	Referencia urbanística	Denominación	Superficie	Uso	Régimen jurídico
Suelo urbano consolidado	SG-EL-01 Landaverde	Espacio Central del Polígono Industrial Landaverde	3.901	E. libres urbanos	público
<b>Precisiones normativas:</b>					
-					
<b>Sistema local de equipamientos</b>					
Clase de suelo	Referencia urbanística	Denominación	Superficie	Uso	Régimen jurídico
Suelo urbanizable	SG-SP	Garbigune-Báscula	1.315	SP	público
<b>Precisiones normativas:</b>					
-					

**Artículo. 141 Dotaciones en zonas rurales**

1. Son las siguientes:

<b>SISTEMAS GENERALES</b>					
<b>Sistema local de equipamientos</b>					
Clase de suelo	Referencia urbanística	Denominación	Superficie	Uso	Régimen jurídico
Suelo no urbanizable	SG-GE	Colegio Internado de Izarra (Extinto) Se especifica en Ficha Particular	130.852	GE	privado
	SG-SP	EDAR – Estación Depuradora de Aguas Residuales	5.114	SP	público
	SG-SP	Depósito de Gas	1.851	SP	público
	SG-SP	Subestación Eléctrica Colegio Internado	400	SP	público
	SG-SP	Subestación Eléctrica Altube	267	SP	público
	SG-SP	Servicios de Autopista	467	SP	público
	SG-SP	Depósito Agua Beluntza	328	SP	público
	SG-SP	Infraestructuras Inoso	65	SP	público
<b>Precisiones normativas:</b>					
-					

**SECCION 3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA****Artículo. 142 Determinaciones generales**

1. En las tablas adjuntas a continuación se indica la calificación pormenorizada de las diferentes dotaciones existentes y propuestas en cada clase de suelo
2. En el caso del suelo urbanizable, a superficie indicada se considera mínima y resulta de la aplicación del estándar legal.
3. En el caso de las Actuaciones de Dotación se ha computado en la presente Sección la reserva obligatoria de Espacios Libres descrita en la Normativa Particular y grafiada en la documentación gráfica, no así la reserva restante hasta cumplir el estándar legalmente establecido, susceptible de indemnización económica sustitutoria.

**Artículo. 143 Dotaciones en zonas de calificación global residencial en suelo urbano**

Sistema local de equipamientos					
Clase de suelo	Referencia urbanística	Denominación	Superficie	Uso	Régimen jurídico
Suelo urbano consolidado	SLE-RE Inoso	Iglesia Purísima Concepción	274	RE	público
	SLE-RE Uzkiano	Cementerio	98	RE	público
	SLE-RE Uzkiano	Iglesia de San Miguel	198	RE	público
	SLE-DE Uzkiano	Bolatoki	100	DE	público
	SLE-AD Uzkiano	Almacén Junta Administrativa	97	AD	público
	SLE-RE Untzaga-Unzá	Iglesia de San Fausto	244	RE	público
	SLE-DE-AD Untzaga-Unzá	Bolatoki – Sala de Concejo	417	DE-AD	público
	SLE-AD Untzaga-Unzá	Almacén Junta Administrativa	151	AD	público
	SLE-SP Untzaga-Unzá	Lavadero	50	SP	público
	SLE-GE Oiardo	Oiardo	33	GE	público
	SLE-DE Oiardo	Bolatoki	237	DE	público
	SLE-GE Oiardo	Trilladora	566	GE	público
	SLE-DE Goiuri	Bolatoki	239	DE	público
	SLE-AD Goiuri	Sala de Concejo	117	AD	público
	SLE-GE Goiuri	Almacén Público	59	GE	público
	SLE-RE Goiuri	Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol	397	RE	público
	SLE-AD Beluntza	Almacén Junta Administrativa	240	AD	público
	SLE-DE-AD Beluntza	Bolatoki-Sala de Concejo	261	DE-AD	público
	SLE-RE Beluntza	Iglesia de San Pedro	318	RE	público
	SLE-RE Abezia	Iglesia Parroquial de San Martín	433	RE	público
	SLE-DE Abezia	Deportivo	136	DE	público
	SLE-AD Abezia	Sala del Concejo	96	AD	público

	SLE-GE Abezia	Abezia	21	GE	público
	SLE-RE Abezia	Ermita de San Bartolomé	105	RE	público
	SLE-RE Larrazkueta	Iglesia de San Vicente	176	RE	público
	SLE-AD Larrazkueta	Almacén Junta Administrativa	34	AD	público
	SLE-GE Abornikano	Lavadero	47	GE	público
	SLE-RE Abornikano	Iglesia Parroquial de San Vicente	343	RE	público
	SLE-AD Abornikano	Sala del Concejo	81	AD	público
	SLE-DE Abornikano	Frontón	130	DE	público
	SLE-DE Abornikano	Bolera	125	DE	público
	SLE-RE Izarra El Pueblo	Cementerio – Iglesia de Nuestra Señora de la Natividad	4.131	RE	público
	SLE-AS Izarra El Pueblo	Residencia de Ancianos Se especifica en Ficha Particular	858	AS	privado
	SLE-DO Izarra El Pueblo	Haurreskola	448	DO	público
	SLE-RE Izarra El Pueblo	Ermita de Santa Lucía	59	RE	público
	SLE-RE Izarra La Estación	Iglesia de San José	1.400	RE	público
	SLE-GE Izarra La Estación	Comercio y Social	468	GE	público
	SLE-GE Izarra La Estación	Antiguo Docente SAUR-1	1.458	GE	público
	SLE-GE Izarra La Estación	Centro de Transformación	280	GE	público
Suelo urbano no consolidado	SLE-GE Abezia	Abezia	340	GE	público
	SLE-GE Izarra El Pueblo	Izarra El Pueblo	571	GE	público
	SLE-DO Izarra La Estación	Herri Eskola Ampliación	139	DO	público
	SLE-GE Izarra La Estación	Público A	1.396	GE	público
	SLE-GE Izarra La Estación	Privado A	324	GE	privado
	SLE-GE Izarra La Estación	Privado B	1000	GE	privado
	SLE-SP Izarra La Estación	Ampliación Depósito	406	SP	público
	SLE-GE Izarra La Estación	Antiguo Docente SAUR-1 (Reubicado)	270	GE	público
	SLE-GE Izarra La Estación	Ampliación Docente SAUR-1	433	GE	público
<b>Precisiones normativas:</b> En suelo urbano no consolidado las cifras indicadas tienen el carácter de mínimos. A estas se podrán añadir, en función de su monetarización o no, las especificadas en las fichas específicas de los ámbitos no consideradas Sistemas Locales Estructurantes.					
<b>Sistema local de espacios libres</b>					
<b>Clase de suelo</b>	<b>Referencia urbanística</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie</b>	<b>Uso</b>	<b>Régimen jurídico</b>
Suelo urbano consolidado y Suelo urbano no consolidado	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Inoso	227	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Inoso	88	E. libres urbanos	público

	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Inoso	580	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Inoso	360	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Inoso	76	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Inoso	55	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Uzkiano	136	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Uzkiano	439	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Uzkiano	701	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Uzkiano	164	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Uzkiano	25	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Uzkiano	79	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 07	SLE-EL 07 Uzkiano	39	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 08	SLE-EL 08 Uzkiano	207	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 09	SLE-EL 09 Uzkiano	235	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 10	SLE-EL 10 Uzkiano	314	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 11	SLE-EL 11 Uzkiano	97	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 12	SLE-EL 12 Uzkiano	44	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Untzaga-Unzá	62	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Untzaga-Unzá	48	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Untzaga-Unzá	346	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Untzaga-Unzá	258	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Untzaga-Unzá	195	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Untzaga-Unzá	408	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 07	SLE-EL 07 Untzaga-Unzá	482	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 08	SLE-EL 08 Untzaga-Unzá	419	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 09	SLE-EL 09 Untzaga-Unzá	375	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 10	SLE-EL 10 Untzaga-Unzá	33	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 11	SLE-EL 11 Untzaga-Unzá	263	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 12	SLE-EL 12 Untzaga-Unzá	52	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Oiardo	115	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Oiardo	99	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Oiardo	184	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Oiardo	211	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Oiardo	64	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Oiardo	102	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 07	SLE-EL 07 Oiardo	436	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 08	SLE-EL 08 Oiardo	255	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 09	SLE-EL 09 Oiardo	16	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 10	SLE-EL 10 Oiardo	100	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 11	SLE-EL 11 Oiardo	205	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 12	SLE-EL 12 Oiardo	136	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 13	SLE-EL 13 Oiardo	327	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 14	SLE-EL 14 Oiardo	55	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 15	SLE-EL 15 Oiardo	77	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 16	SLE-EL 16 Oiardo	259	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 17	SLE-EL 17 Oiardo	42	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 18	SLE-EL 18 Oiardo	273	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 19	SLE-EL 19 Oiardo	947	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Goiuri	187	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Goiuri	132	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Beluntza	142	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Beluntza	202	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Beluntza	40	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Beluntza	84	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Beluntza	409	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Beluntza	345	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 07	SLE-EL 07 Beluntza	34	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 08	SLE-EL 08 Beluntza	541	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 09	SLE-EL 09 Beluntza	109	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 10	SLE-EL 10 Beluntza	366	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 11	SLE-EL 11 Beluntza	523	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 12	SLE-EL 12 Beluntza	74	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 13	SLE-EL 13 Beluntza	354	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 14	SLE-EL 14 Beluntza	146	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Abezia	264	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Abezia	91	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Abezia	1.103	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Abezia	287	E. libres urbanos	público



	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Abezia	263	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Abezia	673	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 07	SLE-EL 06 Abezia	250	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Larrazkueta	111	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Larrazkueta	175	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Larrazkueta	180	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Larrazkueta	277	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Larrazkueta	410	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Larrazkueta	42	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Abornikano	79	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Abornikano	873	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Abornikano	38	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Abornikano	270	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Abornikano	162	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Abornikano	259	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 07	SLE-EL 07 Abornikano	357	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 08	SLE-EL 08 Abornikano	122	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 09	SLE-EL 09 Abornikano	117	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 01	SLE-EL 01 Izarra El Pueblo	306	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 02	SLE-EL 02 Izarra El Pueblo	62	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 03	SLE-EL 03 Izarra El Pueblo	167	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 04	SLE-EL 04 Izarra El Pueblo	191	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 05	SLE-EL 05 Izarra El Pueblo	2.272	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 06	SLE-EL 06 Izarra El Pueblo	1.798	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 08	SLE-EL 08 Izarra La Estación	430	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 09	SLE-EL 09 Izarra La Estación	240	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 10	SLE-EL 10 Izarra La Estación	107	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 11	SLE-EL 11 Izarra La Estación	2.356	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 12	SLE-EL 12 Izarra La Estación	1.246	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 13	SLE-EL 13 Izarra La Estación	655	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 14	SLE-EL 14 Izarra La Estación	6.186	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 15	SLE-EL 15 Izarra La Estación	687	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 16	SLE-EL 16 Izarra La Estación	970	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 17	SLE-EL 17 Izarra La Estación	3.589	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 18	SLE-EL 18 Izarra La Estación	677	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 19	SLE-EL 19 Izarra La Estación	500	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 20	SLE-EL 20 Izarra La Estación	747	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 21	SLE-EL 21 Izarra La Estación	1.971	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 22	SLE-EL 22 Izarra La Estación	516	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 23	SLE-EL 23 Izarra La Estación	2.208	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 24	SLE-EL 24 Izarra La Estación	82	E. libres urbanos	público
	SLE-EL 25	SLE-EL 25 Izarra La Estación	409	E. libres urbanos	público
<b>Precisiones normativas:</b>					
En suelo urbano no consolidado las cifras indicadas tienen el carácter de mínimos.					
A estas se podrán añadir, en función de su monetización o no, las especificadas en las fichas específicas de los ámbitos no consideradas Sistemas Locales Estructurantes					

#### Artículo. 144 Dotaciones en zonas de calificación global de actividades económicas en suelo urbanizable

Previsión de sistemas locales para zonas verdes y espacios					
Clase de suelo	Referencia urbanística	Denominación	Superficie	Uso	Régimen jurídico
Suelo urbanizable sectorizado		Previsión mínima del sector S-01	6.550	E. libres urbanos	público
<b>Precisiones normativas:</b>					
Las cifras indicadas tienen el carácter de mínimos.					

#### Artículo. 145 Dotaciones en suelo no urbanizable

Previsión de sistemas locales de dotaciones públicas					
Clase de suelo	Referencia	Denominación	Superficie	Uso	Régimen

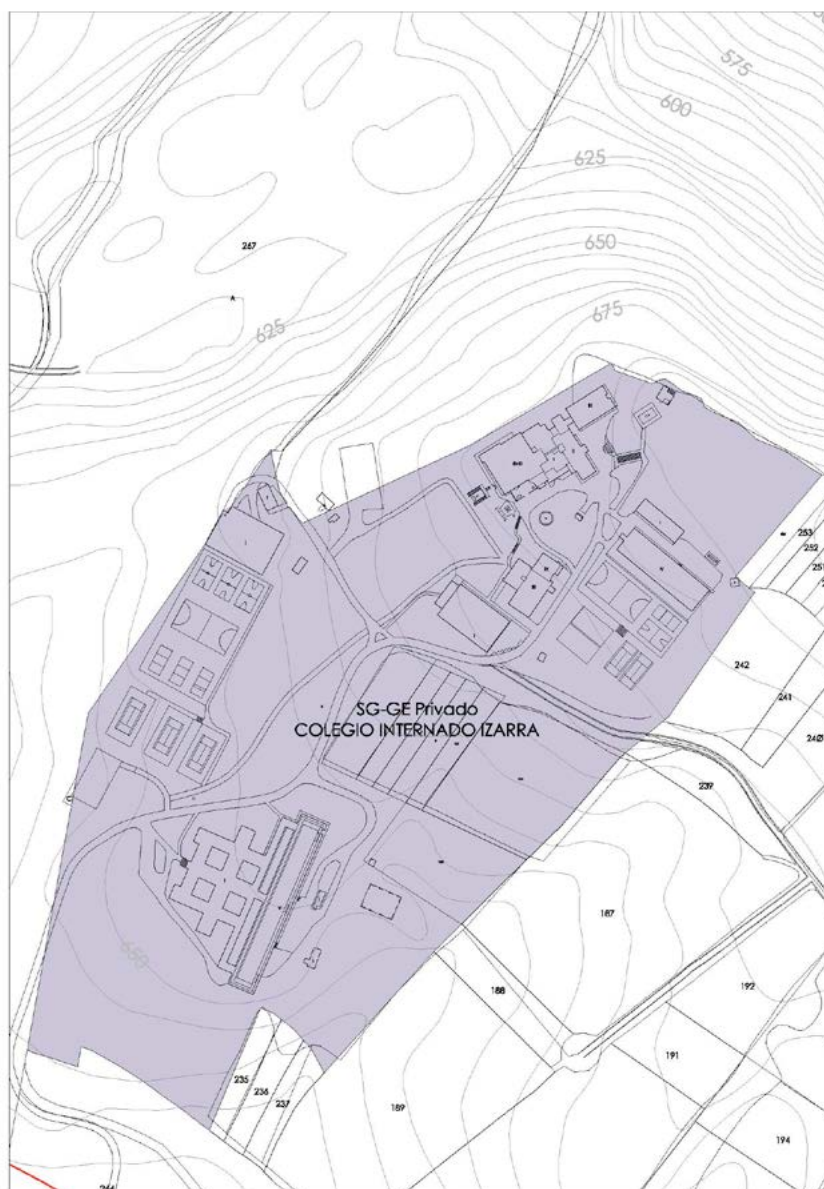
	urbanística				jurídico
Suelo no urbanizable	SLE-RE Oiardo	Ermita de Goikoama	266	GE	público
	SLE-RE Oiardo	Cementerio y Ermita de San Juan Bautista	509	RE	público
	SLE-RE Beluntza	Ermita de la Piedad	249	RE	público
<b>Precisiones normativas:</b> Las cifras indicadas tienen el carácter de mínimos.					

## SECCION 1 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PARTICULAR PRIVADOS

Artículo. 146 Colegio Internado de Izarra (Extinto)

Suelo No Urbanizable

### SG-GE Privado / Colegio Internado Izarra



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Determinaciones generales		
Clase de suelo	No Urbanizable	
Calificación global	Sistema General Equipamental Genérico	
Régimen de Titularidad	Privada (Parcelas catastrales 5, 6, 7, 8, 9, 22, 184 y 185)	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
Edificabilidad urbanística		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	24.158,82 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> , la existente.
	Bajo rasante	1.000 m <sup>2</sup> <sub>i</sub> susceptible de ajustarse aprovechando la redacción del correspondiente Plan Especial.
Determinaciones sobre los usos		
Uso característico	Equipamental Genérico	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada, con las siguientes precisiones: -En relación al Aparcamiento, no se establece reserva mínima de aparcamiento en función de la edificabilidad. Se deberá justificar la implantación de aparcamiento en función del estudio de necesidades. -Los usos terciarios no serán asimilados.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	20%	
Condiciones mínimas de la urbanización		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	Se preservará la vegetación autóctona existente.	
Patrimonio Cultural		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
Determinación de la ordenación pormenorizada		
Determinación de la ordenación pormenorizada	Se tramitará un Plan Especial del ámbito que concrete la ordenación pormenorizada. Se someterá el expediente al correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto 211/2012)	
Precisiones normativas de carácter estructurante		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

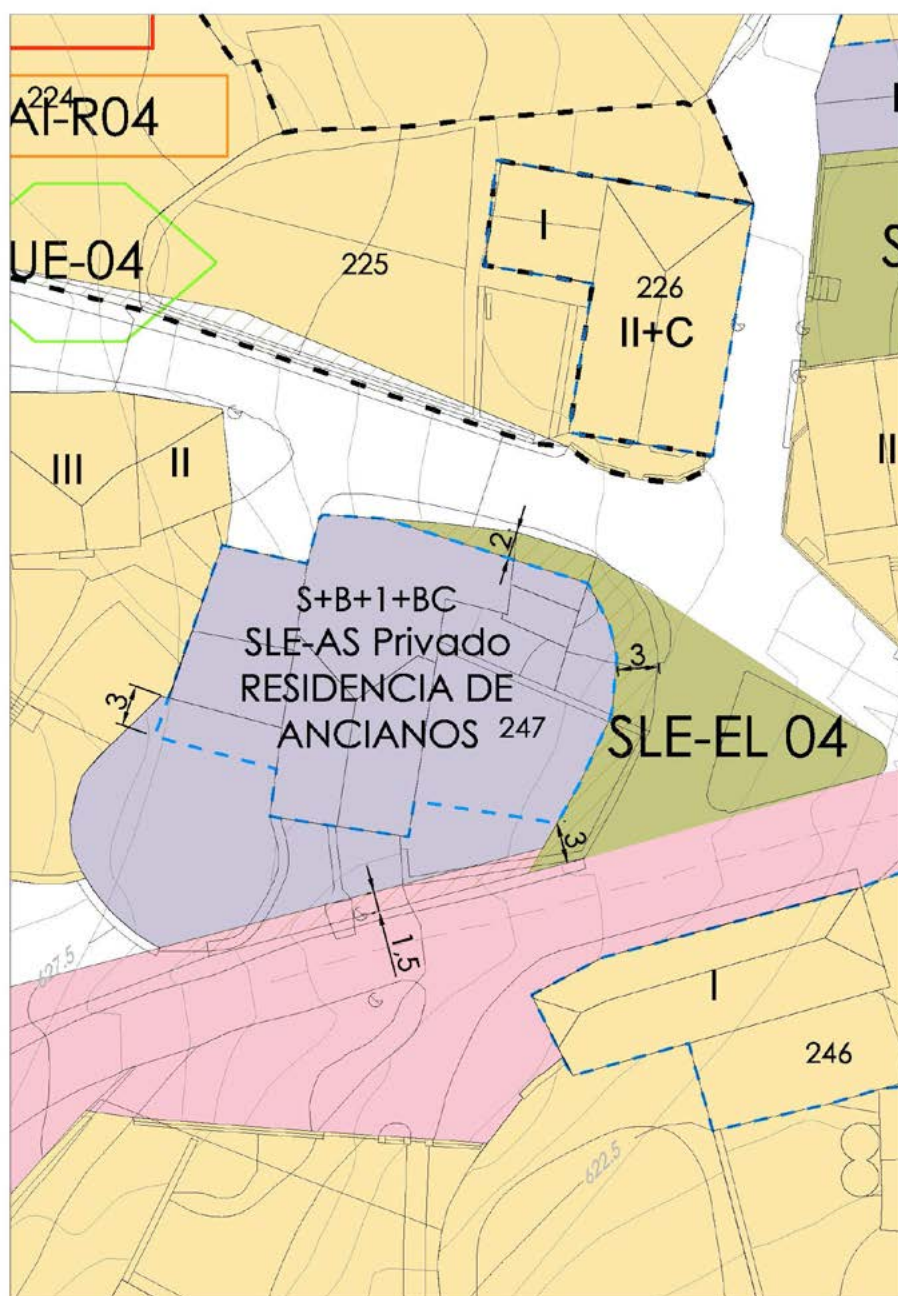
Determinaciones generales							
Clase de suelo		No Urbanizable					
Superficie del ámbito (m²)		130.852 m²					
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento							
Fuera de ordenación		-					
Disconformes con el planeamiento urbanístico		-					
Preexistentes		-					
Condiciones para la ejecución							
Condiciones de actuación		Se delimita un único ámbito de actuación para el que se tramitará un Plan Especial.					
Sistema de actuación		Concertación en régimen de ejecución privada.					
Consideraciones específicas para la ejecución							
Programación							
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora		12 años					
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.					
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)		1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.					
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización		2 años desde el inicio de las obras de urbanización.					
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación		1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.					
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA							
Calificación pormenorizada		Determinaciones particulares					
Equipamiento Genérico	Edificabilidad física	sobre rasante	24.158,82	m²t	bajo rasante	1.000	m²t
				m²t/m²s			m²t/m²s
	Número de plantas	Se consolidan las existentes. En el caso de sustitución o nueva edificación: S+B+2+Bajocubierta, siempre y cuando la altura máxima de cornisa sea inferior a 12 metros y la altura máxima de coronación sea inferior a 15 metros.					
	Parcela mínima	Se considerará una actuación conjunta, por lo que no se establecerá parcela mínima.					
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación					
	Alineaciones constructivas	Se respetará una distancia a límite de parcela de 15 metros.					
		En el lindero con el Parque Natural del Gorbea esta distancia se incrementará a 25 metros.					

		Los edificios respetarán una distancia entre sí de 20 metros. En relación a otros edificios del Suelo No Urbanizable respetarán una distancia de 40 metros.
	<i>Ocupación de parcela</i>	Se establece un máximo del 10%.
	<i>Otras determinaciones</i>	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante.

## Artículo. 147 Residencia de Ancianos – Izarra El Pueblo

Suelo No Urbanizable

## SLE-AS Privado / Residencia de Ancianos



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

<b>Determinaciones generales</b>		
Clase de suelo	Urbano	
Calificación global	Sistema Local Estructurante Equipamental Asistencial	
Régimen de Titularidad	Privada (Parcela catastral 247)	
Delimitación de su perímetro	Se indica en los planos de ordenación correspondientes.	
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	1.500 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
	Bajo rasante	175 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
<b>Determinaciones sobre los usos</b>		
Uso característico	Equipamental Asistencial	
Usos compatibles	Se aplicará el régimen general establecido en la normativa concreta de la calificación asignada, si bien los usos terciarios no serán asimilados.	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30%	
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>		
Sistemas generales	No se establecen	
<b>Condiciones mínimas de la urbanización</b>		
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	<p>En el caso del incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada, las cargas de urbanización consisten en la urbanización de la ampliación del vial en el lado sur de la parcela de los espacios libres, así como de las infraestructuras precisas para la adecuación y puesta en uso de la nueva edificación.</p> <p>Se cederán aproximadamente 39 m<sup>2</sup> para el sistema local de comunicaciones (viales) que tiene carácter estructurante.</p> <p>Se establecerán un total de 92 m<sup>2</sup> de sistema local de espacios libres de acuerdo con la normativa gráfica.</p> <p>Se establece una reserva mínima de aparcamiento de 27 plazas, a cumplir en la propia parcela o en parcelas próximas.</p>	
<b>Patrimonio Cultural</b>		
Edificios protegidos	-	
Régimen de protección	-	
<b>Determinación de la ordenación pormenorizada</b>		
Determinación de la ordenación pormenorizada	El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de este ámbito.	
<b>Precisiones normativas de carácter estructurante</b>		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

<b>Determinaciones generales</b>	
Clase de suelo	Urbano Consolidado. Urbano No Consolidado en el caso de producirse un incremento de la edificabilidad urbanística sobre la previamente materializada, en cuyo caso el Tipo de Actuación será Actuación de Dotación.
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	989 m <sup>2</sup>
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>	
Sistemas locales	Se determinarán en función del incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada. Se establece una reserva mínima de aparcamiento de 27 plazas, a cumplir en la propia parcela o en parcelas próximas.
<b>Precisiones normativas</b>	
<b>Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento</b>	
Fuera de ordenación	-
Disconformes con el planeamiento urbanístico	-
Preexistentes	En el momento de tramitación del PGOU la edificación preexistente se encuentra derribada con motivo de su sustitución.
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Condiciones de actuación	En el caso de producirse un incremento de la edificabilidad, se considerará como Actuación de Dotación por incremento de la edificabilidad sobre la previamente materializada. Se precisará reparcelación, proyecto de edificación y urbanización.
Sistema de actuación	Concertación en régimen de ejecución privada.
<b>Consideraciones específicas para la ejecución</b>	
<b>Programación</b>	
Plazos para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora	12 años
Plazos para la redacción y aprobación de los proyectos de equidistribución (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.
Plazos para redacción y aprobación de los proyectos de urbanización (en su caso)	1 año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.
Plazos para la ejecución y recepción de obras de urbanización	2 años desde el inicio de las obras de urbanización.
Plazos para el inicio de la ejecución de la edificación	1 año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.



CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Calificación pormenorizada	Determinaciones particulares				
Equipamiento Genérico	Edificabilidad física	sobre rasante	1.500 $m^2t$	bajo rasante	175 $m^2t$
			$m^2t/m^2s$		$m^2t/m^2s$
	Número de plantas	S+B+1+Bajocubierta, siempre y cuando la altura máxima de cornisa sea inferior a 8 metros y la altura máxima de coronación sea inferior a 12 metros.			
	Parcela mínima	La existente.			
	Alineaciones oficiales	Las establecidas en los planos de ordenación.			
	Alineaciones constructivas	Las establecidas en los planos de ordenación.			
	Ocupación de parcela	Se establece un máximo del 10%.			
	Otras determinaciones	Se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación asignada. No se limita el número de plantas bajo rasante. En el caso de la alineación a medianera, no se permitirá la apertura de huecos con luces y vistas rectas inferiores a 3 metros.			

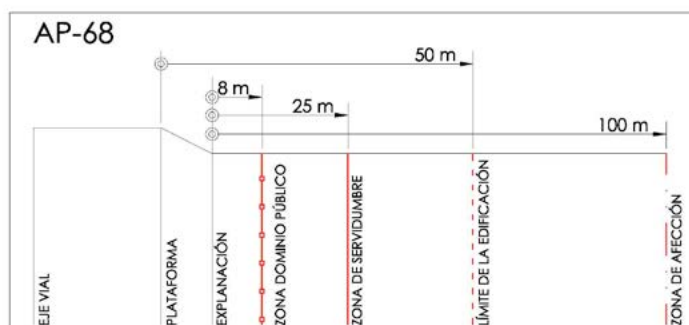
## SECCION 2 SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS

## Artículo. 148 Definición y afecciones

## 1. Actuaciones en el sistema general de comunicaciones viario:

## a) En el caso del viario de comunicación Autopista AP-68 se determinan las siguientes afecciones:

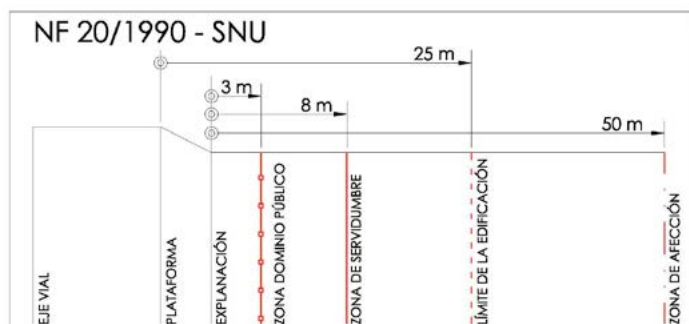
- Zona de Dominio Público: 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre: 25 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección: 100 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona Límite de la Edificación: 50 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima.



## b) En el caso de los viarios de comunicación de carácter Autonómico A-4423, A-4421, A-2521, A-4420, A-3314, A-4422, A-624, A-2522, A-3612 y A-4419, se determinan las siguientes afecciones en el Suelo No Urbanizable, en atención a la Norma Foral 20/1990:

## – En Suelo No Urbanizable:

- Zona de Dominio Público: 3 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre: 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección: 50 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona Límite de la Edificación: 25 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima.



## c) En el caso de cada uno de los núcleos urbanos, se atenderá a lo siguiente:

## • Inoso:

- La dimensión mínima de la plataforma será de 6 metros, con retiro mínimo

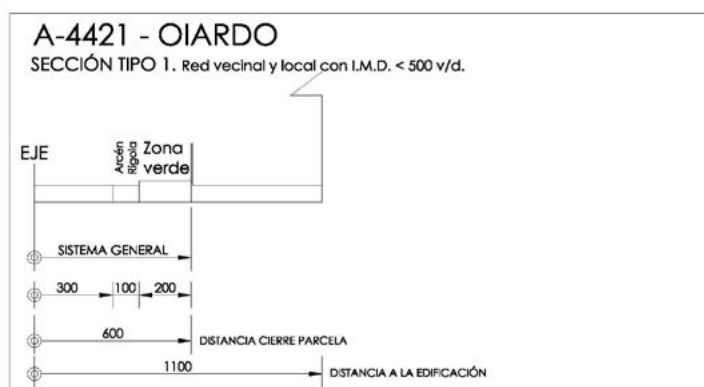
de la edificación de 3 metros. El viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.

- Uzkiano:

- En el tramo comprendido desde el punto de conexión con la A-4421 en el Suelo No Urbanizable y hasta el SLE-AD Junta Administrativa, la dimensión mínima de la plataforma será de 8 metros, con retiro mínimo de la edificación de 3 metros. El viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.
- En el resto de tramos, la dimensión mínima de la plataforma será de 6 metros, con retiro mínimo de la edificación de 3 metros. El viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.

- Oiardo:

- En el tramo de la carretera autonómica A-4421 que discurre por el núcleo, las afecciones viarias serán las siguientes (en el caso del Suelo Urbano Consolidado, la distancia a la edificación será determinada en su momento por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava):



- En el resto de tramos, la dimensión mínima de la plataforma será de 8 metros, con retiro mínimo de la edificación de 3 metros. El viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.

- Untzaga-Unzá:

- En el tramo de la carretera autonómica A-4422 que discurre por el núcleo, las afecciones viarias serán las siguientes (en el caso del Suelo Urbano Consolidado, la distancia a la edificación será determinada en su momento por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava):



- En el resto de tramos la dimensión mínima de la plataforma será de 6 metros, con retiro mínimo de la edificación de 3 metros. El viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.

- Goiuri:

- En el tramo de la carretera autonómica A-2521 que discurre por el núcleo,

# A-2521 - GOIURI

## SECCIÓN TIPO 4. RED COMARCAL Y RED LOCAL CON: I.M.D > 2.000 v/d

EJE

Arceán Rigola

Zona verde

Acera

SISTEMA GENERAL

SISTEMA LOCAL

350 150 200 200

900

DISTANCIA CIERRE PARCELA

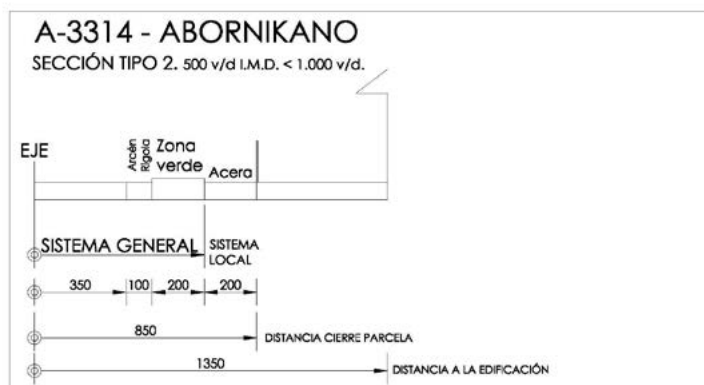
1350

DISTANCIA A LA EDIFICACIÓN

- # A-4419 - LARRAZKUETA
- SECCIÓN TIPO 1. Red vecinal y local con I.M.D. < 500 v/d.
- 
- The diagram illustrates a cross-section of a road with a total width of 1300 units. The road is divided into several sections: a central 'Zona verde' (green zone) flanked by 'Acera' (sidewalks). The 'SISTEMA GENERAL' (general system) has a width of 300 units, and the 'SISTEMA LOCAL' (local system) has a width of 200 units. The 'Distancia cierre parcela' (distance to parcel closure) is 800 units, and the 'Distancia a la edificación' (distance to building) is 1300 units.
- | Elemento                   | Anchura (m) |
|----------------------------|-------------|
| SISTEMA GENERAL            | 300         |
| SISTEMA LOCAL              | 200         |
| Distancia cierre parcela   | 800         |
| Distancia a la edificación | 1300        |

- 703/733

Suelo Urbano Consolidado, la distancia a la edificación será determinada en su momento por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava):



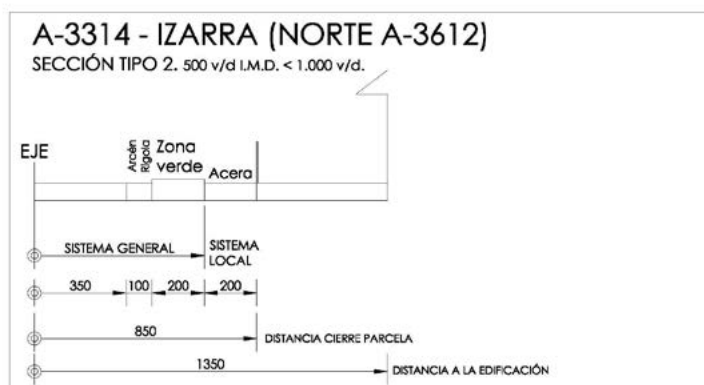
– En el resto de tramos la dimensión mínima de la plataforma será de 6 metros, con retiro mínimo de la edificación de 3 metros. El viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.

• Izarra El Pueblo:

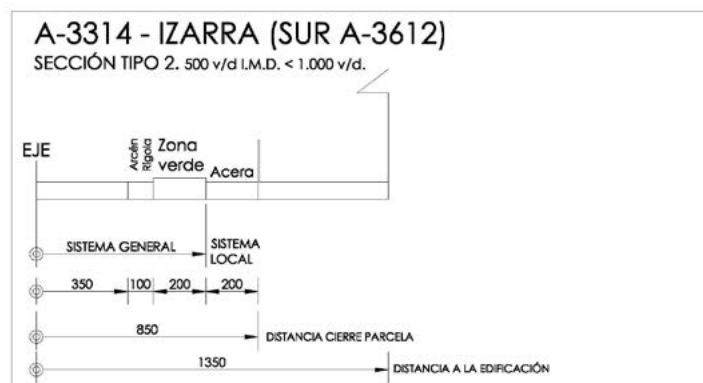
– La dimensión mínima de la plataforma será de 6 metros, con retiro mínimo de la edificación de 3 metros, a excepción de los casos especificados en la documentación gráfica. El viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.

• Izarra La Estación:

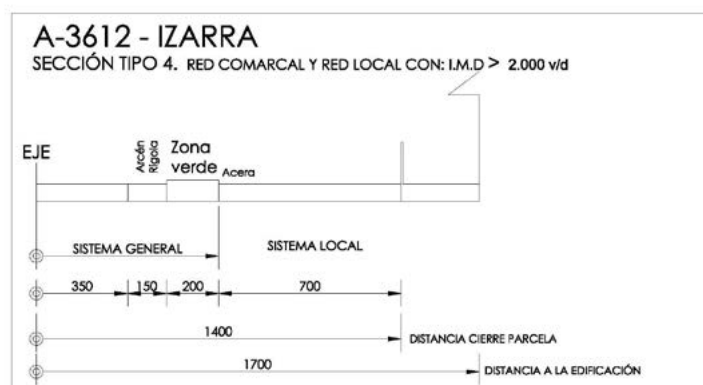
– En el tramo de la carretera autonómica A-3314 (desde la intersección con la A-3612 y hacia el norte) que discurre por el núcleo, las afecciones viarias serán las siguientes (en el caso del Suelo Urbano Consolidado, la distancia a la edificación será determinada en su momento por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava):



– En el tramo de la carretera autonómica A-3314 (desde la intersección con la A-3612 y hacia el sur) que discurre por el núcleo, las afecciones viarias serán las siguientes (en el caso del Suelo Urbano Consolidado, la distancia a la edificación será determinada en su momento por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava):



- En el tramo de la carretera autonómica A-3612 que discurre por el núcleo, las afecciones viarias serán las siguientes (en el caso del Suelo Urbano Consolidado, la distancia a la edificación será determinada en su momento por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava):



- En el resto de tramos la dimensión mínima de la plataforma será de 7 metros. Según se observe en la documentación gráfica, en determinados ámbitos el viario se plantea en coexistencia peatón-vehículo.

- Polígono Industrial de Landaverde:

- En el Suelo Urbano Consolidado de la A-3314, las afecciones serán las determinadas en su momento por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.
- En el resto de tramos internos del ámbito, la anchura mínima será de 8 metros para calzada rodada y 2 metros de acera peatonal en laterales.

- Polígono Industrial de Martásalo (S-01 AI-I01 UE-01)

- Las afecciones de la A-4420 en el Sector S-01 de Suelo Urbanizable son las determinadas en la Norma Foral 20/1990, y son las siguientes:
  - Zona de Dominio Público: 3 metros desde desde la arista exterior de la explanación.
  - Zona de Servidumbre: 8 metros desde desde la arista exterior de la explanación.
  - Zona de Afección: 50 metros desde desde la arista exterior de la explanación.
  - Zona Límite de la Edificación: 25 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- En el resto de tramos internos del ámbito la anchura mínima será de 8 metros para calzada rodada y 2 metros de acera peatonal en laterales, si bien se atenderá a las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

d) Edificaciones Fuera de Ordenación:

- Se declaran Fuera de Ordenación, como consecuencia de las actuaciones de

mejora y ensanchamiento de diferentes carreteras autonómicas previstas por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, las edificaciones ubicadas en las parcelas siguientes:

- Polígono 1, Parcela 488 (núcleo de Goiuri), por afección de la carretera autonómica A-2521 (se grafía el trazado propuesto por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava).
- Polígono 5, Parcela 148 (Caserío Amarrojín y edificaciones complementarias), por afección de las obras que se prevén en la carretera autonómica A-624.
- 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.



### **SECCION 3 SISTEMAS DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS**

**Artículo. 149 Definición y afecciones**

Consúltese el apartado relativo a Sistemas de Comunicaciones Ferroviarias de la Normativa Urbanística General.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE URKABUSTAIZ

## CATÁLOGO DE PATRIMONIO CULTURAL Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

### ÍNDICE

#### TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES

- |             |  |
|-------------|--|
| Artículo. 1 | Catálogo e Inventario de Bienes Protegidos                   |
| Artículo. 2 | Modificaciones al Catálogo e Inventario de Bienes Protegidos |
| Artículo. 3 | Régimen general de protección del patrimonio                 |

#### TÍTULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

##### CAPÍTULO I INVENTARIO DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS

- |             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| SECCION 1   | INVENTARIO DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS |
| Artículo. 4 | Inventario de Zonas Arqueológicas |

##### CAPÍTULO II NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- |             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| SECCION 1   | DISPOSICIONES GENERALES          |
| Artículo. 5 | Consideraciones generales        |
| SECCION 2   | RÉGIMEN DE PROTECCIÓN            |
| Artículo. 6 | Sistemática de la protección     |
| Artículo. 7 | Zonas de Presunción Arqueológica |
| Artículo. 8 | Hallazgos casuales               |

#### TÍTULO III. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

##### CAPÍTULO I CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS

- |             |  |
|-------------|--|
| SECCION 1   | CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS |
| Artículo. 9 | Catálogo de Edificios, Construcciones y Elementos de Interés |

##### CAPÍTULO II NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

- |              |   |
|--------------|---|
| SECCION 1    | DISPOSICIONES GENERALES   |
| Artículo. 10 | Jerarquía normativa de los Bienes   |
| SECCION 2    | RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DERIVADA DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE                      |
| Artículo. 11 | Régimen de protección de los Bienes Calificados y de los Bienes Inventariados |

SECCION 3	REGIMEN DE PROTECCIÓN DERIVADA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Artículo. 12	Régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local
Artículo. 13	Edificios y construcciones. Niveles de protección
Artículo. 14	Edificios y construcciones. Grado 1. Protección Especial
Artículo. 15	Edificios y construcciones. Grado 2. Protección Media
Artículo. 16	Edificios y construcciones. Grado 3. Protección Básica
Artículo. 17	Piezas de interés
Artículo. 18	Elementos de interés. Definición
Artículo. 19	Elementos de Interés. Régimen aplicable
Artículo. 20	Edificios, construcciones y otros elementos discordantes
Artículo. 21	Elementos negativos

## **TITULO IV. PATRIMONIO NATURAL**

### **CAPITULO I CATÁLOGO DE PATRIMONIO NATURAL**

SECCION 1	CATÁLOGO DE PATRIMONIO NATURAL
Artículo. 22	Catálogo de Patrimonio Natural
Artículo. 23	Régimen de Protección

## **TITULO V. ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS DE DETALLE DE LOS BIENES QUE CONFORMAN EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

## **TITULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

## **CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES**

### **Artículo. 1 Catálogo e Inventario de Bienes Protegidos**

1. A los efectos de establecer un nivel adecuado de protección del patrimonio, el presente Plan incorpora como documento la relación de bienes que son susceptibles de una protección concreta.
  - a) En el caso del Patrimonio Arqueológico se denomina Inventario de Zonas Arqueológicas.
  - b) En el caso del Patrimonio Arquitectónico se denomina Catálogo de Edificios, Construcciones y Elementos.
2. Su localización se grafía en los planos correspondientes.

### **Artículo. 2 Modificaciones al Catálogo e Inventario de Bienes Protegidos**

1. La modificación en forma de inclusión o exclusión de bienes protegidos podrá ser acordado por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares previo informe positivo de la administración territorial competente.
2. De la misma forma, la vinculación de los bienes a alguno de los niveles de protección establecidos en esta normativa podrá ser alterada por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares previo informe positivo de la administración territorial competente. La resolución será siempre motivada.
3. No podrá realizarse ninguna modificación que implique una disminución en el grado de protección salvo que se tramite como una modificación del Plan General o devenga de Resolución de la administración territorial competente.

### **Artículo. 3 Régimen general de protección del patrimonio**

1. Los propietarios de los bienes afectados por el presente régimen de protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la legislación vigente.
2. Todos los bienes incluidos en alguno de los niveles de protección establecidos en esta normativa estarán sujetos en cuanto al régimen de autorización, usos y actividades, protección, disciplina y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990 de 1990 de Patrimonio Cultural Vasco.
3. Toda actuación a ejecutar en el espacio público potenciará el carácter y la estructura urbana, integrando y armonizando, así mismo, el mobiliario urbano con el carácter general del conjunto.
4. Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados Monumentos de forma individualizada con el grado de Bien Cultural Calificado, o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuenten con un Régimen de Protección pormenorizado, les será de aplicación dicho régimen, siendo la presente normativa de aplicación subsidiaria.

## **TITULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

## CAPITULO I INVENTARIO DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS

### SECCION 1 INVENTARIO DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS

#### Artículo. 4 Inventario de Zonas Arqueológicas

1. Forman parte del Inventario de Zonas Arqueológicas los incluidos en la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deporte, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Urkabustaiz (B.O.P.V. nº 129, 1997/07/08).
2. Además se incluyen en la normativa las Zonas Arqueológicas Propuestas para declarar como Monumentos o Conjuntos Monumentales por la Comunidad Autónoma del País Vasco y las Zonas Arqueológicas Propuestas para Declarar como Zonas de Presunción Arqueológica cuyo régimen en este plan se equipara al de zonas de Presunción Arqueológica.
3. El inventario queda pendiente de otros elementos/zonas pendientes de calificación.
4. La relación de Zonas Arqueológicas calificados como Zonas de Presunción Arqueológica son los siguientes:
  - 1.-Antiguo Molino (Abornikano). (Clave D).
  - 4.-Castillo de los Ayala (Abornikano) (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 5.-Antigua Iglesia de San Clemente (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 6.-Ermita San Miguel (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 7.-Ermita San Bartolomé (antigua ubicación). (Clave E).
  - 8.-Iglesia parroquial de San Martín (Abezia). (Clave B).
  - 9.-Monasterio de Abezia (Abezia) (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 10.-Ermita San Cristóbal (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 11.-Iglesia de la Natividad de Nuestra Señora. (Clave A).
  - 12.-Iglesia de San Vicente. (Clave A).
  - 13.-Ermita de San Vicente (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 14.-Molino de Larrazkueta (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 15.-Iglesia de San Pedro. (Clave B).
  - 16.-Tejería de Eara (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 17.-Iglesia de Santiago. (Clave B).
  - 18.-Poblado de Ondona e Iglesia de Santa María (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 19.-Iglesia de San Juan Bautista. (Clave B).
  - 20.-Ermita de Santa Eulalia (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 21.-Poblado de Apreguindana e Iglesia de San Lorenzo (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 22.-Ermita de San Pedro (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 23.-Ermita de Santa Casilda (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 24.-Iglesia de San Fausto. (Clave B).
  - 25.-Ermita de San Cristóbal (sin estructuras visibles). (Clave E).
  - 27.-Iglesia de la Purísima Concepción. (Clave A).
  - 30.-Campo tumular de Goikoana. (Clave E).
  - 31.-Tumulo de Untzaga-Unzá. (Clave E).
  - 33.-Tumulo de Berrekorta. (Clave C).
  - 34.-Tumulo de Beluntza. (Clave C).



- 36.-Tumulo de Untzaga-Unzá II. (Clave C).
  - 37.-Tumulo de Barrakaran. (Clave C).
  - 41.-Tumulo de Uslarra. (Clave C).
  - 42.-Tumulo de Cueva de los Santos. (Clave C).
  - 45.-Campo Tumular de las Iurdinas II. (Clave E).
5. La relación de Zonas Arqueológicas calificados como Zonas Arqueológicas Propuestas para declarar como Monumentos o Conjuntos Monumentales son los siguientes:
- 26.-Iglesia de San Miguel. (Clave B).
  - 29.-Cueva de los Moros. (Clave C).
  - 32.-Túmulo de Padargán. (Clave C).
  - 35.-Cueva de la Estrechura-Barrakaran. (Clave C).
  - 39.-Dolmen de Lejazar Septentrional. (Clave C).
  - 40.-Túmulo de Lejazar I. (Clave C).
  - 43.-Túmulo de Lejazar Meridional. (Clave C).
  - 44.-Dolmen de "Las Esperas". (Clave C).
6. La relación de Zonas Arqueológicas calificados como Zonas Arqueológicas Propuestas para declarar como Zonas de Presunción Arqueológica son los siguientes:
- 46.-Tejera de Jaundia. (Clave E).
  - 47.-Fondo de Cabaña de Jaundia. (Clave E).

## **CAPITULO II    NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **SECCION 1    DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo. 5    Consideraciones generales**

1. El Patrimonio Arqueológico está integrado por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico poseedores de alguno de los valores mencionados en el artículo 2 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco que resulten susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas.
2. El régimen de protección establecido en esta Normativa, está supeditado a lo que establezca la Diputación Foral en el ejercicio de sus competencias. Así, cualquier actuación u obra a ejecutar que requiera una intervención arqueológica en virtud de lo establecido en estas Normas, precisará la autorización previa de la Diputación Foral según dispone el artículo 45.5 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.
3. Con todo, será de aplicación el Decreto Foral 323/1991, del Consejo de Diputados de 23 de abril, por el que se aprueba la reglamentación sobre actividades arqueológicas en el Territorio Histórico de Álava.

### **SECCION 2    RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

#### **Artículo. 6    Sistemática de la protección**

- a) No existiendo propiamente calificación de Zonas Arqueológicas, el régimen de protección que establece este Plan General atiene a:
- Las Zonas de Presunción Arqueológica.
  - Los hallazgos casuales.

#### **Artículo. 7    Zonas de Presunción Arqueológica**

1. El régimen de protección e intervención será el establecido por la legislación vigente y administración territorial competente. Con carácter general, se atenderá a lo siguiente:
  - a) Toda actuación que se pretenda desarrollar sobre las Zonas de Presunción Arqueológica, atenderá lo previsto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, de desarrollo reglamentario de dicha Ley o normativa vigente y el Decreto Foral 323/1991, del Consejo de Diputados de 23 de abril, por el que se aprueba la reglamentación sobre actividades arqueológicas en el Territorio Histórico de Álava.
  - b) En todo caso, todo proyecto de obra o actuación que conlleve la alteración del estado actual de la zona arqueológica precisará de la autorización previa del Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Álava, de forma previa a la concesión de la pertinente licencia de obras, que determinará el tipo de intervención arqueológica exigible a los promotores y propietarios, en función del proyecto de obras o actuación que se pretendan realizar en dichas zonas: sondeo arqueológico, excavación o control de obras .
2. El plano correspondiente recoge las parcelas, predios o zonas sujetas y vinculadas a este régimen de protección.
3. Sin perjuicio de lo que pudiera establecer la Administración competente, el resto del territorio queda libre de toda intervención arqueológica. No obstante, se podrán incorporar nuevas zonas arqueológicas.

**Artículo. 8 Hallazgos casuales**

1. Medidas cautelares en la ejecución de obras (hallazgos):

- a) Si durante la ejecución de una obra se hallaran bienes muebles o inmuebles de valor arqueológico de manera casual, el promotor o la dirección facultativa de las obras deberán paralizar inmediatamente las actuaciones que puedan dañarlos, por un plazo máximo de 15 días, según lo determinado en el Artículo 48.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, y comunicar su descubrimiento a la Diputación Foral y a la autoridad local.
- b) Los trámites precisos para continuar adelante se ajustarán a los prevenidos en la legislación sobre el patrimonio arqueológico (Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco).
- c) La administración territorial competente emitirá informe sobre las medidas a adoptar e intervenciones a realizar
  - La suspensión de las obras por tiempo de 15 días no dará lugar a indemnización.
  - Si el caso lo requiere, podrá ampliarse el ámbito de territorio afectado para completar la investigación arqueológica.

## **TITULO III. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

## CAPITULO I CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS

### SECCION 1 CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS

#### Artículo. 9 Catálogo de Edificios, Construcciones y Elementos de Interés

1. El Catálogo de Edificios, Construcciones y Elementos de interés del patrimonio arquitectónico lo forman los siguientes bienes:

Numero referencia	Denominacion
1	Caserío Urbina 1 (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
2	Iglesia de San Martín (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
3	Bolatoki de Abezia (Abezia)
4	Caserío Barrio de Abajo 9 (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
5	Casa Abezia 16 (Abezia)
6	Casa Abezia 17 (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
7	Ermita de San Bartolomé (Abezia)
8	Puente Abezia (Abezia)
9	Bolatoki de Abornikano (Abornikano)
10	Casa Abornikano 2 (Abornikano)
11	Ferrería – Molino de Abornikano (Abornikano)
12	Casa El Palacio (Abornikano)
13	Frontón de Abornikano (Abornikano)
14	Iglesia de San Clemente (Abornikano)
15	Arco Apuntado (Abornikano)
16	Casa Abornikano 4 (Abornikano)
17	Casa Barrio Arriba 2 (Abornikano)
18	Casa Oiarbe 1 (Abornikano)
19	Fuente-Abrevadero-Lavadero (Beluntza)
20	Ermita de la Piedad (Beluntza)
21	Iglesia de San Pedro Apóstol (Beluntza) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
22	Bolatoki de Beluntza (Beluntza)
23	Casa Beluntza 15 (Beluntza)
24	Molino de Gujuli (Gujuli) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
25	Iglesia de Santiago Apóstol (Gujuli) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
26	Bolatoki de Goiuri (Gujuli)
27	Casa Gujuli 4 (Gujuli)
28	Fuente-Abrevadero-Lavadero de Ondona (Gujuli)
29	Caserío Arrastiguchi (Inoso)
30	Caserío Inoso 1 (Inoso)
31	Casa Inoso 2 (Inoso)
32	Caserío Landazuri (Inoso)
33	Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción (Inoso)
34	Caserío Arana (Inoso)
35	Casa Buenavista 4 (Izarra)

36	Caserío Calle Mayor 9 (Izarra)
37	Casa Villa Marina (Izarra)
38	Casa Santa Lucía 12 (Izarra)
39	Fuente de la Bellota (Izarra) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
40	Iglesia Natividad de San José (Izarra)
41	Casa Estación 18 (Izarra)
42	Estación de Izarra (Izarra) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
43	Casa nº4 (Izarra)
44	Iglesia de la Natividad de Nuestra Señora (Izarra)
45	Fuente de Arroyo (Izarra)
46	Casa Doña Lola
47	Ayuntamiento (Izarra)
48	Casa Santa Lucía 9 (Izarra) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
49	Ermita de Santa Lucía (Izarra)
50	Casa San Tocari 2 (Izarra)
51	Secadero de Bacalao (Izarra)
52	Almacén de Garbanzos (Izarra)
53	Iglesia de San Vicente (Larrazkueta)
54	Caserío Aguirre 3 (Oiardo)
55	Venta Ugazi (Oiardo)
56	Caserío de las Ventas de Ugaci (Oiardo)
57	Fuente-Lavadero (Oiardo)
58	Molino de Oiardo (Oiardo)
59	Iglesia de San Juan Bautista (Oiardo) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
60	Casa Oiardo 2 (Oiardo)
61	Puente Juandía (Oiardo)
62	Estación de Inoso-Oiardo (Oiardo)
63	Caserío Oiardo 25 (Oiardo)
64	Ermita de Nuestra Señora de Goikoana (Oiardo)
65	Fuente Vieja (Untzaga-Unzá) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
66	Iglesia de San Fausto (Untzaga-Unzá) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
67	Juego de Bolos (Untzaga-Unzá)
68	Fuente-Abrevadero-Lavadero (Untzaga-Unzá) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
69	Antigua Venta de Malabrigo (Uzkiano)
70	Bolatoki de Uzkiano (Uzkiano)
71	Caserío Uzkiano 8 (Uzkiano)
72	Iglesia de San Miguel (Uzkiano) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
73	Plataforma Giratoria de Máquinas de Ferrocarril
74	Antiguas Escuelas de Abezia
75	Molino de Abezia
76	Lavadero-Abravadero de Abornikano (infraestructura hidráulica)
77	Molino de Uzkiano
78	Molino de Unzá
79	Molino de Apreindana

2. El listado enunciado no es exhaustivo pudiendo variarse de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Normativa.
3. En el Anexo 1 se incluyen las fichas urbanísticas de detalle de los bienes que conforman el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico.

## CAPITULO II NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

### SECCION 1 DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo. 10 Jerarquía normativa de los Bienes

1. De acuerdo con la legislación vigente:
  - a) Son **Bienes Calificados** aquellos expresamente declarados como tales conforme al procedimiento establecido en la Ley. Corresponde con los bienes de mayor relevancia por su importancia e interés histórico artístico.
  - b) Son **Bienes Inventariados** aquellos que, sin reunir las condiciones para ser declarados como Bienes Calificados tienen una notable relevancia cultural. Deben ser declarados como tales conforme al procedimiento establecido en esa Ley.
2. De acuerdo con el planeamiento urbanístico municipal:
  - a) Son **Bienes de Relevancia Local** aquellos que no siendo portadores de elementos y valores susceptibles de motivar su declaración como bienes calificados o inventariados atesoran una significación y relevancia que justifica su mantenimiento y conservación.
3. Estén o no expresamente listados, todos los bienes antes referenciados forman parte del Catálogo de Edificios, Construcciones y Elementos de Interés del Patrimonio Arquitectónico del Municipio de Urbasa.

### SECCION 2 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DERIVADA DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

#### Artículo. 11 Régimen de protección de los Bienes Calificados y de los Bienes Inventariados

1. Su régimen viene determinado con carácter básico por la legislación del Patrimonio vigente y con carácter subsidiario por lo establecido en la presente normativa.
2. Por ello, en tanto en cuanto no exista declaración o incoación formal, el régimen de protección aplicable a los Bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Urbasa será el establecido en esta Normativa.
  - a) El Plan General incluye una propuesta provisional de incoación de determinados bienes, cuestión que se señala en la Ficha de Normativa Particular de Protección del Patrimonio, en tanto en cuanto no exista declaración o incoación formal por parte de las administraciones territoriales competentes, si bien se adopta como referencia la propuesta elaborada por parte del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco y remitida durante la fase de Consultas Previas según lo descrito en el Artículo 90.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
  - b) La declaración de cualquier bien como Calificado o Inventariado conllevará la adaptación automática de este Plan General, sin necesidad de tramitar expediente de Modificación puntual.
3. En tanto en cuanto no exista declaración formal del Bien o incoación, cualquier intervención que se pretenda realizar sobre los Bienes propuestos como Calificados o Inventariados por este Plan General estará sometida a la previa obtención de la correspondiente autorización de la administración territorial competente.
  - a) La solicitud la presentará la entidad local que tramite la correspondiente licencia de obras y deberá ser resuelta por la administración territorial competente en el plazo máximo de dos meses, pudiendo en otro caso entenderse desestimada.



b) El listado correspondiente a estos edificios es el siguiente:

Numero referencia	Denominacion
2	Iglesia de San Martín (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
72	Iglesia de San Miguel (Uzkiano) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
66	Iglesia de San Fausto (Untzaga-Unzá) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
59	Iglesia de San Juan Bautista (Oiardo) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
21	Iglesia de San Pedro Apóstol (Beluntza) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
48	Casa Santa Lucía 9 (Izarra) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
25	Iglesia de Santiago Apóstol (Gujuli) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
42	Estación de Izarra (Izarra) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
24	Molino de Gujuli (Gujuli) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
1	Caserío Urbina 1 (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
4	Caserío Barrio de Abajo 9 (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
6	Casa Abezia 17 (Abezia) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
68	Fuente-Abrevadero-Lavadero (Untzaga-Unzá) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
65	Fuente Vieja (Untzaga-Unzá) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV
39	Fuente de la Bellota (Izarra) Propuesto para declarar como Monumento/Conjunto Monumental de la CAPV

### SECCION 3 REGIMEN DE PROTECCIÓN DERIVADA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

#### Artículo. 12 Régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local

- La protección de estos bienes se regula desde el planeamiento urbanístico sin perjuicio de lo que pueda establecer con carácter básico el ordenamiento jurídico, el planeamiento supramunicipal o las administraciones territoriales competentes.
- Para ello, el Patrimonio Arquitectónico se subdivide en:
  - Edificios y construcciones.
  - Piezas de interés
  - Elementos de interés.
- Al objeto de una regulación acabada de la protección del patrimonio la normativa distinguirá también:
  - Edificios, construcciones y otros elementos discordantes.
  - Elementos negativos.

#### Artículo. 13 Edificios y construcciones. Niveles de protección

- Se establecen tres niveles que suponen una gradación en la intensidad de la protección. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales —especialmente arquitectónicos— que merecen ser protegidos, pero sobre todo el tipo de obras que puede ser conveniente o necesario realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

**2. Grado 1. Protección Especial**

- a) Se incluyen en este grado aquellos edificios de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o cultural que, con independencia de su estado de conservación deban mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos ó partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

**3. Grado 2. Protección Media.**

- a) Se aplica a aquellos edificios cuyo valor estriba en su conjunto externo e interno, normalmente inseparables para el buen entendimiento de la construcción. Se incluirán pues aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico ó artístico cuyas características objetivas, deben ser conservadas con tratamientos específicos que permitan mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de la realización de obras interiores de adaptación, compatibles con el uso asignado por su estructura y función urbana.

**4. Grado 3. Protección Básica.**

- a) Se aplica a aquellos edificios que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes son acordes con la tipología característica del municipio y colaboran positivamente en el paisaje urbano. La protección se vincula fundamentalmente a la fachada de estos edificios aunque puede extenderse a otros elementos del edificio.

**Artículo. 14 Edificios y construcciones. Grado 1. Protección Especial**

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, así como sus alineaciones actuales, manteniendo íntegramente sus elementos arquitectónicos característicos, los cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.
2. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:
  - a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
    - La restauración de las fachadas internas o externas.
    - La restauración de los espacios internos.
    - La reconstrucción tipológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
    - La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
    - La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
  - b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
    - Muros portantes externos e internos.
    - Forjados y bóvedas.
    - Escaleras
    - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
  - c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
  - d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico- sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.
3. Preferentemente, el uso al que se destinen estos inmuebles será el original. El cambio a otros usos deberá ser siempre autorizado por la administración territorial competente.
  - a) En todo caso, el uso se adaptará siempre a las condiciones formales y volumétricas del edificio garantizando su conservación y mantenimiento en condiciones originales.

4. Queda expresamente prohibido:
  - a) Su demolición total o parcial.
  - b) Actuaciones que supongan aportaciones de reinversión o nuevo diseño.
  - c) Cualquier tipo de ampliación.
  - d) La colocación de cartelería, rótulos y otros que no tengan que ver con el inmueble en su significado histórico.

**Artículo. 15 Edificios y construcciones. Grado 2. Protección Media**

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, así como sus alineaciones actuales y la conservación de sus elementos arquitectónicos más característicos como patios, escaleras, huecos, cerramientos, fachadas y cubiertas. Lo que prevalecerá sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.
2. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:
  - a) Todas las anteriores de régimen del grado 1.
  - b) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
    - La restauración de las fachadas internas o externas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
    - La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural.
  - c) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
    - Muros portantes externos e internos.
    - Forjados y bóvedas.
    - Escaleras
    - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
  - d) Podrán realizarse aperturas en los elementos indicados por motivo de la instalación de elementos que permitan o mejoren las condiciones de accesibilidad.
  - e) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
  - f) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico- sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.
  - g) Se permiten las ampliaciones en edificios anejos siempre y cuando sean autorizadas por la administración territorial competente. En todo caso, no podrán superar la altura del edificio protegido.
3. Se admite cualquier uso siempre que se garantice su conservación. Deberán ser siempre autorizados por la administración territorial competente.
  - a) El edificio podrá adaptarse a las necesidades requeridas por el uso al que se destine siempre y cuando las modificaciones y alteraciones a realizar no desvirtúen la tipología original.
4. Queda expresamente prohibido:
  - a) Su demolición total o parcial.

**Artículo. 16 Edificios y construcciones. Grado 3. Protección Básica**

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar la envolvente, el aspecto externo dado por su volumetría y por los aspectos arquitectónicos de fachadas y cubiertas como el material, composición, etc.
2. La concreción de la intensidad de la protección así como los lugares donde se aplica se indica en las fichas de Normativa Particular.
3. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las

siguientes:

- a) Todas las anteriores de régimen del grado 1 y 2.
- b) En cuanto a las cuestiones estructurales:
  - Con carácter general, se conservará el sistema estructural. Sólo previa justificación del estado inadecuado de la estructura u otros, y supeditada a ésta, se permitirá la demolición parcial del edificio o el vaciado del mismo. En todo caso, se garantizará la conservación y mantenimiento de las fachadas.
  - De igual forma se permite la sustitución de la cubierta siempre y cuando la nueva mantenga en general la forma y materiales originales. Podrá variarse el sistema estructural.
  - Se permiten las obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio siempre y cuando garanticen la conservación y mantenimiento de las fachadas.
  - De igual forma, se permite las obras para mejorar las condiciones higiénico-sanitarias del edificio e introducción de instalaciones.
- c) En cuanto a las intervenciones a permitir en las fachadas:
  - Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
  - Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

#### Artículo. 17 Piezas de interés

1. Definición:
  - a) Atiende a la protección de partes de los edificios (planta baja de las fachadas, plantas superiores de las fachadas, fachadas en su totalidad, zaguanes, galerías, sótanos, cajas de escaleras, una determinada estancia, áticos, etc.).
2. Régimen aplicable:
  - a) Con carácter general, se podrá demoler el edificio respetando las piezas que se señalen, que deberán conservarse. El proyecto de rehabilitación o nueva edificación deberá respetarlo adaptando el proyecto a sus condiciones.
  - b) Las fichas particulares precisarán la extensión de la protección y las condiciones para su mantenimiento y conservación.
    - Se denominarán *edificios con piezas de interés*.

#### Artículo. 18 Elementos de interés. Definición

1. Se denominan así a todos aquellos elementos constructivos y ornamentales que por su origen histórico, material, estilo o características formales resulten merecedores de protección. Pudiendo estar situados en el exterior o interior del edificio. Se dividen en dos tipos:
  - a) Elementos de Interés asociados a la edificación: pueden ser de dos tipos:
    - Removibles: se consideran en esta categoría los escudos e inscripciones, cerrajerías, hornacinas, imágenes y aquellos otros que puedan ser removidos y repuestos sin que ello comporte su pérdida o deterioro.
    - No removibles: se consideran así la propia composición de la fachada y su tratamiento, arcos, bóvedas y dinteles, aleros, cornisas y modillones, zócalos, losas de balcones, miradores en general, impostas, jambas, molduras, ménsulas, metopas, carpinterías y elementos ornamentales y aquellos otros que su remoción comporte su pérdida o deterioro. También puede considerarse elemento de interés el material utilizado.
  - b) Elementos de Interés asociados al espacio público: se consideran en esta categoría las fuentes, kioscos, símbolos y otros elementos así como el mobiliario urbano susceptible de protección. Se incluye en esta tipología el resto industrial de relevancia local denominado "plataforma giratoria de máquinas de ferrocarril", de cuya existencia no se tiene certeza (su localización es, asimismo, supuesta y aproximada).

2. Se denominarán *edificios con elementos de interés*.

#### **Artículo. 19 Elementos de Interés. Régimen aplicable**

1. En edificios protegidos:
  - a) En el caso de Elementos de Interés en edificios con protección, sean interiores o exteriores, se establece el principio general de conservación sean o no removibles. Su mantenimiento y restauración está implícito en el principio general de conservación del edificio que se deriva de su régimen de protección. Siendo así, la intervención en estas fachadas y edificios tendrán en cuenta los siguientes criterios:
    - Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos de interés para su restauración y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.
    - Queda prohibido el traslado de los elementos de interés, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.
2. En edificios sin protección.
  - a) Se conservarán siempre todos los elementos removibles, que deberán ser conservados e incorporados al nuevo proyecto de obras. Se evitará su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original, tratando de incorporarlos al nuevo edificio.
  - b) Respecto de los no removibles, el propietario deberá conservar los mismos, que se deberán integrar en las nuevas intervenciones que se propongan.
3. En el Espacio Público:
  - a) Se conservarán siempre evitando su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original. En cualquier caso, las actuaciones que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico.
  - b) Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de estos elementos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.
4. Con carácter general en la tramitación de solicitud y concesión de licencia podrán señalarse elementos de interés diferentes a los expresamente indicados en las fichas particulares que deberán ser conservados, recuperados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

#### **Artículo. 20 Edificios, construcciones y otros elementos discordantes**

1. Definición
  - a) Las fichas particulares podrán señalar edificios, piezas, cuerpos u otras construcciones anejas o inmediatas al edificio protegido que las señale como discordantes
2. Régimen aplicable:
  - a) Con carácter general, todo lo señalado como discordante se vincula al régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006.
  - b) Deberán ser eliminados o adaptados a la normativa siempre que se planteen obras de rehabilitación del edificio protegido por cuantía económica superior al 50% del valor del bien señalado como discordante.
  - c) Reglamentariamente el Ayuntamiento podrá establecer ayudas y subvenciones para la eliminación de los elementos discordantes.

#### **Artículo. 21 Elementos negativos**

1. Definición
  - a) Son elementos puntuales ubicados generalmente en los edificios catalogados cuyo estado precisa intervención de cara mejorar la conservación general del inmueble.
  - b) Atiende también a los elementos negativos en el espacio público.

## 2. Régimen aplicable

- a) Las fichas de Normativa Particular de parcela incluyen en el apartado sobre la actuación propuesta, el listado de los elementos considerados negativos y que deben adecuarse a normativa según lo establecido a continuación:
- b) Para mayor precisión, desde la Normativa General se establece una gradación en cuanto a la forma de adecuación del elemento. En consecuencia, el proyecto que se presente para la concesión de la licencia aplicará a cada uno de los elementos negativos señalados en las fichas particulares la corrección propuesta o régimen indicado en base a los supuestos o situaciones siguientes:
- **Impropio:** la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio.
    - Régimen aplicable: la adecuación exige eliminación del elemento.
  - **Inconveniente:** la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio.
    - Régimen aplicable: la adecuación exige el traslado del elemento a lugar que no sea visible desde el espacio público, ni que moleste su contemplación.
  - **Inadecuado:** la calificación negativa es consecuencia de la prohibición de instalar o utilizar un determinado elemento o solución constructiva.
    - Régimen aplicable: la adecuación exige la eliminación del elemento o solución constructiva prohibida y en su caso su sustitución por el permitido.
  - **Disconforme:** la calificación negativa es consecuencia de la forma del elemento a lo que puede sumarse la utilización de materiales prohibidos o que necesitan ser autorizados y el mal estado o deterioro de este.
    - Régimen aplicable: la adecuación se produce cambiando la forma del elemento y si es necesario, el material y el acabado.
  - **Incorrecto:** la calificación negativa es consecuencia de la utilización de materiales no autorizados o el mal uso, estado o deterioro de este. Pueden darse los dos a la vez.
    - Régimen aplicable: la adecuación se produce manteniendo la forma del elemento y cambiando el material, el acabado o ambos.
  - **Defectuoso:** la calificación negativa es consecuencia del mal estado, deterioro o perdido del elemento.
    - Régimen aplicable: la adecuación se produce restaurando, sustituyendo o reponiendo (en caso de que se hubiese perdido) el elemento, manteniendo la misma forma, material y acabado.
- c) En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse de acuerdo con la normativa otros elementos negativos que deberán ser solucionados aplicando los siguientes criterios:
- Acabados: podrán considerarse Disconforme, Incorrecto o Defectuoso.
  - Antenas y otros elementos: se consideran Inconvenientes.
  - Antepechos de obra en balcones se consideran Inadecuados.
  - Aparatos de alarmas, aire acondicionado y otras instalaciones: se consideran Inconvenientes.
  - Materiales no autorizados (azulejos, ladrillos, revocos, etc.): se consideran Incorrectos.
  - Bajantes vistas que no se sitúen en los extremos de la fachada: se consideran Inconvenientes.
  - Balcones cerrados de obra: se consideran Inadecuados.
  - Cables y/o cajas de instalaciones: se consideran Inconvenientes.
  - Cajas de persianas de guía vistas: se consideran Inadecuados.
  - Carpintería de balcones y miradores: podrán considerarse Disconforme, Incorrecto o Defectuoso.
  - Carteles publicitarios: se consideran Impropios
  - Caseta, tejadillos y otras construcciones en ático o cubierta: se consideran Impropias o Inconvenientes.
  - Cerrajerías: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
  - Color: podrán considerarse Incorrecto o Defectuoso.
  - Composición: se considera Disconforme.

- Aleros: se consideran Disconformes o defectuosos.
- Elementos en el espacio público molestos: se consideran Impropios.
- Farolas vistas en fachadas o medianeras: se consideran Impropias.
- Hierros y otros elementos en fachadas o medianeras: se consideran Impropios
- Huecos cegados: se consideran Disconformes.
- Otros huecos: podrán considerarse Disconformes
- Instalaciones se consideran disconformes
- Jambas y remate de huecos: se consideran Disconformes.
- Marquesinas: se consideran Impropias.
- Medianeras vistas: se consideran Incorrectas.
- Miradores: se considerarán Inadecuados o impropios
- Paneles y otros elementos añadidos en fachada o medianeras: se consideran Impropios
- Persianas metálicas opacas: se consideran Disconformes.
- Persianas de guía: se consideran Disconformes.
- Pintadas en fachadas o medianeras: se consideran defectuosos.
- Postes, vallados y cerramientos de parcelas: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Rejas: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Rótulos de comercios: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Salida de humos: se consideran Inconvenientes.
- Toldos: se consideran Inadecuados o impropios.

d) Elementos Negativos en el espacio público.

- Para su adecuación se utilizarán los mimos supuestos o situaciones de los artículos anteriores (Impropio, Inconveniente, Inadecuados, Disconforme, Incorrecto, Defectuoso) con los mismos significantes. Se establecen los siguientes:
  - Cables: se consideran Impropios.
  - Carteles publicitarios que no se adecuan a lo especificado en las Normas. se consideran Impropios.
  - Casetas y tejadillos: se consideran Impropios.
  - Vallas y postes: se consideran Impropios.
- Con respecto a otros elementos (mobiliario urbano, farolas, pavimentaciones, etc.) se estará a lo regulado en las normas de urbanización y Normativa Particular correspondiente.



## **TITULO IV. PATRIMONIO NATURAL**

## **CAPITULO I CATÁLOGO DE PATRIMONIO NATURAL**

### **SECCION 1 CATÁLOGO DE PATRIMONIO NATURAL**

#### **Artículo. 22 Catálogo de Patrimonio Natural**

1. Se dispone de un tejo (*Taxus baccata*) declarado Árbol singular mediante Decreto 23/1997 de 11 de febrero de 1997, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 16/1994, de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

#### **Artículo. 23 Régimen de Protección**

1. Se atenderá a lo señalado en el Decreto 265/1995, de 16 de mayo, en el que se establece el régimen de protección de los ejemplares arbóreos catalogados, o normativa vigente.
2. En concreto y en relación a los Árboles Singulares se especifica en su Artículo 3:
  - a) Se prohíben los aprovechamientos de sus productos y/o de sus partes o de su integridad, salvo la colecta con fines científicos de sus semillas o propágulos, con la debida autorización administrativa del órgano responsable de la gestión.
  - b) Queda prohibido destruirlos, dañarlos, marcarlos, así como, utilizarlos de apoyo o soporte físico de objetos de cualquier naturaleza.
  - c) Los tratamientos selvícolas y fitosanitarios necesarios para el mantenimiento del buen estado del árbol, se realizarán por órgano responsable de la gestión de la Diputación Foral correspondiente por razón de su ubicación, bien directamente o bien mediante acuerdos con el propietario del Árbol Singular.
3. En relación a su Zona Periférica de Protección, especificada en el Artículo 4:
  - a) 1.– Tendrá la consideración de Zona Periférica de Protección el área de proyección de su copa y una franja de terreno de 3 metros alrededor de ésta.
  - b) 2.– El régimen de protección que se aplicará en esta zona es el siguiente:
    - a) Queda prohibida toda actividad en la Zona Periférica de Protección que pueda incidir negativamente en el Árbol Singular, tanto en el árbol como en el suelo.
    - b) Queda prohibido encender fuego.

**TITULO V. ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS DE  
DETALLE DE LOS BIENES QUE CONFORMAN  
EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO  
ARQUITECTÓNICO**

## ÍNDICE

### ABEZIA

- 1 Caserío Urbina 1
- 2 Iglesia de San Martín
- 3 Bolatoki de Abezia
- 4 Caserío Barrio de Abajo 9
- 5 Casa Abezia 16
- 6 Casa Abezia 17
- 7 Ermita de San Bartolomé
- 8 Puente Abezia
- 74 Antiguas Escuelas de Abezia
- 75 Molino de Abezia

### ABORNIKANO

- 9 Bolatoki de Abornikano
- 10 Casa Abornikano 2
- 11 Ferrería – Molino de Abornikano
- 12 Casa El Palacio
- 13 Frontón de Abornikano
- 14 Iglesia de San Clemente
- 15 Arco Apuntado
- 16 Casa Abornikano 4
- 17 Casa Barrio Arriba 2
- 18 Casa Oiarbe 1
- 76 Lavadero-Abrevadero de Abornikano (infraestructura hidráulica)

### BELUNTZA

- 19 Fuente-Abrevadero-Lavadero
- 20 Ermita de la Piedad
- 21 Iglesia de San Pedro Apóstol
- 22 Bolatoki de Beluntza
- 23 Casa Beluntza 15

### GOIURI-ONDONA

- 24 Molino de Gujuli
- 25 Iglesia de Santiago Apóstol
- 26 Bolatoki de Goiuri
- 27 Casa Gujuli 4
- 28 Fuente-Abrevadero-Lavadero de Ondona

### INOSO

- 29 Caserío Arrastiguchi
- 30 Caserío Inoso 1
- 31 Casa Inoso 2

- 32 Caserío Landazuri
- 33 Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción
- 34 Caserío Arana

**IZARRA**

- 35 Casa Buenavista 4
- 36 Caserío Calle Mayor 9
- 37 Casa Villa Marina
- 38 Casa Santa Lucía 12
- 39 Fuente de la Bellota
- 40 Iglesia Natividad de San José
- 41 Casa Estación 16
- 42 Estación de Izarra
- 43 Casa nº4
- 44 Iglesia de la Natividad de Nuestra Señora
- 45 Fuente de Arroyo
- 46 Casa Doña Lola
- 47 Ayuntamiento
- 48 Casa Santa Lucía 9
- 49 Ermita de Santa Lucía
- 50 Casa San Tocari 2
- 51 Secadero de Bacalao
- 52 Almacén de Garbanzos
- 73 Plataforma Giratoria de Máquinas de Ferrocarril

**LARRAZKUETA**

- 53 Iglesia de San Vicente

**OIARDO**

- 54 Caserío Aguirre 3
- 55 Venta Ugazi
- 56 Caserío de las Ventas de Ugaci
- 57 Fuente-Lavadero
- 58 Molino de Oiardo
- 59 Iglesia de San Juan Bautista
- 60 Casa Oiardo 2
- 61 Puente Juandia
- 62 Estación de Inoso-Oiardo
- 63 Caserío Oiardo 25
- 64 Ermita de Nuestra Señora de Goikoana

**UNTZAGA-UNZÁ**

- 65 Fuente Vieja
- 66 Iglesia de San Fausto

- 67      Juego de Bolos
- 68      Fuente-Abrevadero-Lavadero
- 78      Molino de Unzá

**UZKIANO**

- 69      Antigua Venta de Malabrigo
- 70      Bolatoki de Uzkiano
- 71      Caserío Uzkiano 18
- 72      Iglesia de San Miguel
- 77      Molino de Uzkiano

**APREGINDANA**

- 79      Molino de Apreindana