



---

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE URKABUSTAIZ

Fase de Aprobación Inicial  
abril de 2011

---

## NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**  
OFICINA EN PAIS VASCO  
PLAZA DEL GAS C/ Quintana Nº 1 - 5º B  
48007 Bilbaor-BIZKAIA  
telef. 946 57 54 80  
email: erdu@erdu.es



**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**  
OFICINA EN NAVARRA  
EDIFICIO BERROA C/ Berroa Nº 19 - oficina 409  
31192 Tajonar-Valle de Aranguren - PAMPLONA  
telef. 948 28 18 47  
email: erdu@erdu.es



# INDICE

## TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES ..... 7

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

## TITULO II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL ..... 17

|                    |   |           |
|--------------------|---|-----------|
| <b>CAPITULO I</b>  | <b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>  | <b>19</b> |
| SECCION 1          | DELIMITACIÓN Y CLASES.....  | 19        |
| Artículo. 13       | Clasificación y categorización del suelo.....                               | 19        |
| SECCION 2          | RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....             | 19        |
| Artículo. 14       | Determinaciones generales .....   | 19        |
| Artículo. 15       | Suelo urbano consolidado .....  | 20        |
| Artículo. 16       | Suelo urbano no consolidado .....   | 20        |
| Artículo. 17       | Suelo urbanizable sectorizado.....  | 21        |
| Artículo. 18       | Suelo urbanizable no sectorizado.....                                       | 21        |
| Artículo. 19       | Suelo no urbanizable.....   | 21        |
| <b>CAPITULO II</b> | <b>LOS USOS URBANÍSTICOS .....</b>  | <b>22</b> |
| SECCION 1          | DETERMINACIONES GENERALES.....  | 22        |
| Artículo. 20       | Clasificación de los usos del suelo .....                                   | 22        |
| Artículo. 21       | Regulación de los usos a los efectos de su implantación.....                | 22        |
| Artículo. 22       | Régimen general de los usos .....   | 22        |
| SECCION 2          | USOS PROPIOS DEL ÁMBITO RURAL .....   | 23        |
| Artículo. 23       | Definición y tipos .....  | 23        |
| Artículo. 24       | Usos y actividades para la protección y preservación ambiental .....        | 24        |
| Artículo. 25       | Usos y actividades de ocio y esparcimiento.....                             | 24        |
| Artículo. 26       | Usos y actividades de explotación de recursos primarios.....                | 24        |
| SECCION 3          | USOS RESIDENCIALES .....  | 25        |
| Artículo. 27       | Definición y régimen general de compatibilidad .....                        | 25        |
| SECCION 4          | USOS PRODUCTIVOS DE TRANSFORMACIÓN .....                                    | 26        |
| Artículo. 28       | Definición, tipos y régimen general de compatibilidad.....                  | 26        |
| Artículo. 29       | Almacén .....   | 27        |
| Artículo. 30       | Talleres.....   | 27        |
| Artículo. 31       | Industrial .....  | 28        |
| Artículo. 32       | Valoración de los efectos molestos, nocivos, insalubres y peligrosos: ..... | 28        |
| SECCION 5          | USOS TERCARIOS.....   | 29        |
| Artículo. 33       | Definición, tipos y régimen general de compatibilidad.....                  | 29        |
| Artículo. 34       | Comercial.....  | 29        |
| Artículo. 35       | Oficina .....   | 30        |
| Artículo. 36       | Hotelero .....  | 31        |
| Artículo. 37       | Restauración y ocio.....  | 32        |
| SECCION 6          | USOS DOTACIONALES.....  | 33        |
| Artículo. 38       | Definición y tipos.....   | 33        |
| Artículo. 39       | Equipamiento .....  | 33        |
| Artículo. 40       | Espacios libres.....  | 35        |

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| Artículo. 41  | Comunicaciones.....   | 35        |
| Artículo. 42  | Infraestructuras y servicios.....   | 36        |
| <b>CAPITULO III CALIFICACIÓN GLOBAL.....</b>  |   | <b>38</b> |
| SECCION 1   | DETERMINACIONES GENERALES.....  | 38        |
| Artículo. 43  | División del territorio en Zonas.....                                       | 38        |
| Artículo. 44  | Vinculación normativa de la calificación global.....                        | 38        |
| SECCION 2   | RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES.....              | 39        |
| Artículo. 45  | Régimen general para todas las zonas residenciales.....                     | 39        |
| Artículo. 46  | Edificación alta densidad.....  | 39        |
| Artículo. 47  | Edificación de media densidad.....  | 40        |
| Artículo. 48  | Edificación de baja densidad.....   | 41        |
| Artículo. 49  | Edificación de baja densidad en núcleos de reducida dimensión.....          | 42        |
| SECCION 3   | RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.....       | 42        |
| Artículo. 50  | Industrial intensivo.....   | 42        |
| Artículo. 51  | Terciario.....  | 43        |
| SECCION 4   | RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS RURALES.....                      | 44        |
| Artículo. 52  | Especial Protección – Zona 1. Parque Natural del Gorbeia.....               | 44        |
| Artículo. 53  | Especial Protección – Zona 2. Resto del Municipio.....                      | 44        |
| Artículo. 54  | Forestal.....   | 51        |
| Artículo. 55  | Agroganadera y de Campiña.....  | 56        |
| Artículo. 56  | Protección de aguas superficiales.....                                      | 62        |
| SECCION 5   | RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DOTACIONALES.....                 | 63        |
| Artículo. 57  | Zona Dotacional de Equipamientos Comunitarios.....                          | 63        |
| Artículo. 58  | Zona Dotacional de Espacios Libres.....                                     | 63        |
| Artículo. 59  | Sistema General Ferroviario.....  | 64        |
| Artículo. 60  | Sistema General de Comunicaciones de carácter territorial.....              | 65        |
| Artículo. 61  | Sistema General de Comunicaciones de carácter urbano.....                   | 65        |
| Artículo. 62  | Sistema General de Infraestructuras y Servicios.....                        | 66        |
| <b>CAPITULO IV OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.....</b>   |   | <b>68</b> |
| SECCION 1   | DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL.....       | 68        |
| Artículo. 63  | Criterios Generales.....  | 68        |
| Artículo. 64  | Criterios particulares.....   | 68        |
| SECCION 2   | CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN DE ÁMBITOS.....                           | 70        |
| Artículo. 65  | Ajustes en la delimitación de ámbitos.....                                  | 70        |
| Artículo. 66  | Tramitación de los ajustes en la delimitación de los ámbitos.....           | 70        |
| SECCION 3   | RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA.....                   | 71        |
| Artículo. 67  | Regulación de la edificabilidad física.....                                 | 71        |
| Artículo. 68  | Establecimiento de la edificabilidad física.....                            | 71        |
| Artículo. 69  | Criterios de cómputo de la edificabilidad física.....                       | 71        |
| SECCION 4   | RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....              | 72        |
| Artículo. 70  | Regulación de la edificabilidad urbanística.....                            | 72        |
| Artículo. 71  | Establecimiento de la edificabilidad urbanística.....                       | 72        |
| Artículo. 72  | Criterios de cómputo de la edificabilidad urbanística.....                  | 72        |
| SECCION 5   | DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....                      | 73        |
| Artículo. 73  | Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.....                      | 73        |
| <b>TITULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.....</b>                          |   | <b>75</b> |
| <b>CAPITULO I CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....</b>                                     |   | <b>77</b> |
| SECCION 1   | DETERMINACIONES GENERALES.....  | 77        |
| Artículo. 74  | Modalidades y variantes tipológicas.....                                    | 77        |
| Artículo. 75  | Ámbitos de la calificación pormenorizada.....                               | 77        |
| Artículo. 76  | Régimen de aplicación de la calificación pormenorizada.....                 | 77        |
| <b>CAPITULO II RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....</b> |   | <b>79</b> |
| SECCION 1   | RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL.....            | 79        |
| Artículo. 77  | Vivienda en edificación de Manzana Abierta.....                             | 79        |
| Artículo. 78  | Vivienda en edificación de bloque lineal.....                               | 85        |
| Artículo. 79  | Vivienda en edificación en bloque compacto.....                             | 91        |
| Artículo. 80  | Vivienda en edificación unifamiliar tipo Aislada o Pareada.....             | 97        |
| Artículo. 81  | Vivienda en edificación unifamiliar tipo Adosada.....                       | 101       |
| SECCION 2   | RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN ACTIVIDADES ECONÓMICAS..... | 104       |
| Artículo. 82  | Industrial común.....   | 104       |
| Artículo. 83  | Terciario y equipamiento privado.....                                       | 107       |

|   |   |            |
|---|---|------------|
| SECCION 3   | RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONALES .....  | 109        |
| Artículo. 84  | Sistema Local de Equipamiento Comunitario .....   | 109        |
| Artículo. 85  | Sistema Local de Espacios libres .....  | 109        |
| Artículo. 86  | Sistema Local de Comunicaciones .....   | 109        |
| Artículo. 87  | Sistema Local de Infraestructuras y Servicios Urbanos.....  | 110        |
| <b>CAPITULO III</b>   | <b>OTRAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....</b>  | <b>111</b> |
| SECCION 1   | ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....   | 111        |
| Artículo. 88  | Áreas .....   | 111        |
| Artículo. 89  | Sectores.....   | 111        |
| <b>CAPITULO IV</b>  | <b>CONDICIONES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....</b> | <b>112</b> |
| SECCION 1   | CONDICIONES GENERALES .....   | 112        |
| Artículo. 90  | Determinaciones sobre el parcelario.....  | 112        |
| Artículo. 91  | Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.....  | 113        |
| Artículo. 92  | Condiciones generales para la edificación.....  | 113        |
| Artículo. 93  | Condiciones generales para la urbanización y de tratamiento del entorno .....   | 115        |
| Artículo. 94  | Protección de la vegetación.....  | 115        |
| Artículo. 95  | Eliminación de elementos degradantes.....   | 115        |
| Artículo. 96  | Reforestaciones .....   | 115        |
| SECCION 2   | USOS Y ACTIVIDADES DE OCIO Y ESPARCIMIENTO .....  | 116        |
| Artículo. 97  | Acampada permanente. Campings.....  | 116        |
| Artículo. 98  | Actividades científicas, educativas, divulgativas, culturales, turismo natural y ecoturismo.....                              | 118        |
| SECCION 3   | USOS Y ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS.....   | 119        |
| Artículo. 99  | Explotaciones agropecuarias.....  | 119        |
| Artículo. 100   | Actividades agropecuarias no profesionalizadas.....   | 123        |
| Artículo. 101   | Explotaciones forestales.....   | 124        |
| SECCION 4   | USOS RESIDENCIALES.....   | 124        |
| Artículo. 102   | Viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias.....   | 124        |
| SECCION 5   | USOS TERCIARIOS.....  | 128        |
| Artículo. 103   | Actividades de agroturismo .....  | 128        |
| Artículo. 104   | Usos terciarios, Dotacionales y similares.....  | 128        |
| SECCION 6   | USOS DOTACIONALES.....  | 130        |
| Artículo. 105   | Comunicaciones.....   | 130        |
| Artículo. 106   | Infraestructuras y Servicios Urbanos .....  | 130        |
| <b>TITULO IV. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....</b> | <b>132</b>  |            |
| <b>CAPITULO I</b>   | <b>CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....</b>   | <b>134</b> |
| SECCION 1   | DETERMINACIONES GENERALES.....  | 134        |
| Artículo. 107   | Definición de condicionantes .....  | 134        |
| Artículo. 108   | Vinculación normativa de los condicionantes superpuestos .....  | 134        |
| SECCION 2   | DETERMINACIONES PARTICULARES DE CADA CONDICIONANTE SUPERPUESTO .....  | 134        |
| Artículo. 109   | CS01. Valores naturales reconocidos.....  | 134        |
| Artículo. 110   | CS02. Itinerarios de Interés.....   | 136        |
| Artículo. 111   | CS03. Acuíferos: Ámbitos de protección de aguas subterráneas .....  | 136        |
| Artículo. 112   | CS04. Ámbitos de protección paisajística.....   | 136        |
| Artículo. 113   | CS05. Áreas con riesgo de erosión .....   | 137        |
| Artículo. 114   | CS06. Montes de utilidad pública .....  | 137        |
| Artículo. 115   | CS07. Patrimonio Arqueológico .....   | 137        |
| Artículo. 116   | CS08. Suelos potencialmente contaminados .....  | 137        |
| Artículo. 117   | CS09. Áreas inundables.....   | 137        |
| Artículo. 118   | CS10. Áreas de incidencia Acústica .....  | 138        |
| <b>TITULO V. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....</b>                                 | <b>140</b>  |            |
| <b>CAPITULO I</b>   | <b>RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....</b>  | <b>142</b> |
| SECCION 1   | EN SUELO URBANO .....   | 142        |

|                     |  |            |
|---------------------|--|------------|
| Artículo. 119       | Ejecución en suelo urbano consolidado.....   | 142        |
| Artículo. 120       | Ejecución en suelo urbano no consolidado.....  | 142        |
| <b>SECCION 2</b>    | <b>EN SUELO URBANIZABLE.....</b>   | <b>143</b> |
| Artículo. 121       | Ejecución en suelo urbanizable sectorizado.....  | 143        |
| Artículo. 122       | Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado.....   | 143        |
| <b>SECCION 3</b>    | <b>EN SUELO NO URBANIZABLE.....</b>  | <b>143</b> |
| Artículo. 123       | Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable.....   | 143        |
| <br>                |  |            |
| <b>CAPITULO II</b>  | <b>RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.....</b>   | <b>145</b> |
| <br>                |  |            |
| <b>SECCION 1</b>    | <b>CRITERIOS GENERALES.....</b>  | <b>145</b> |
| Artículo. 124       | Asignación de la edificabilidad urbanística.....   | 145        |
| Artículo. 125       | Coeficientes de ponderación de usos.....   | 145        |
| <br>                |  |            |
| <b>CAPITULO III</b> | <b>RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....</b>  | <b>146</b> |
| <br>                |  |            |
| <b>SECCION 1</b>    | <b>PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.....</b>  | <b>146</b> |
| Artículo. 126       | Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.....  | 146        |
| Artículo. 127       | Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.....     | 147        |
| Artículo. 128       | Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.....                                   | 147        |
| Artículo. 129       | Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.....                           | 147        |
| Artículo. 130       | Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad.....  | 148        |
| <br>                |  |            |
| <b>CAPITULO IV</b>  | <b>RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....</b>   | <b>149</b> |
| <br>                |  |            |
| <b>SECCION 1</b>    | <b>DETERMINACIONES GENERALES.....</b>  | <b>149</b> |
| Artículo. 131       | Edificaciones preexistentes no acordes con el régimen establecido.....                                       | 149        |
| Artículo. 132       | Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.....                                   | 149        |
| Artículo. 133       | Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad.....  | 150        |
| <b>SECCION 2</b>    | <b>EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....</b>  | <b>150</b> |
| Artículo. 134       | Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.....                                 | 150        |
| Artículo. 135       | Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.....                    | 150        |
| Artículo. 136       | Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.....      | 151        |
| <b>SECCION 3</b>    | <b>EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE.....</b>  | <b>151</b> |
| Artículo. 137       | Régimen de los usos y edificaciones existentes.....  | 151        |
| <b>SECCION 4</b>    | <b>EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....</b> | <b>152</b> |
| Artículo. 138       | Determinaciones generales.....   | 152        |
| Artículo. 139       | Implantación de usos en la edificación existente.....  | 152        |
| Artículo. 140       | Implantación de usos en nuevas edificaciones.....  | 153        |

# **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%.

- d) En el momento en que se hayan otorgado licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas planificadas o el mismo porcentaje respecto del suelo proyectado por este Plan General para actividades económicas.
  - e) Cuando se planteen modificaciones que incorporen reclasificaciones del actual suelo no urbanizable cuyas superficies superen en un 20% la superficie de suelo urbano 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 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.

## **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, 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 están incluidos también los Garden Center.
  - 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 168/1997, de 8 de julio 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.
      - 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 2 plazas de aparcamiento en espacio privado por cada vivienda.
    - Los portales, trasteros, tendedores, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
    - Las instalaciones deportivas -piscina, 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, campas, 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, estancia 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 alrededores
    - 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 registrarán 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 alrededores.
      - 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 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, cementerios, 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 tendrán con carácter general la condición de equipamientos genéricos hasta su definitiva calificación o destino.
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, podrá esceptuarse 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 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 pié, 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
    - Terciario
  - 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.
  - 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%.
      - 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 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 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% 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 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.
      - 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 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% 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 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.
      - 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 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% 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% 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 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% del aprovechamiento sobre rasante total del sector.
- Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.

**Artículo. 51 Terciario**

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 actual.
  - En caso de ampliaciones deberán redactarse estudios de detalle.
  - También deberá redactarse estudios de impacto ambiental.
- c) Régimen de uso
  - Usos característicos:
    - Para el suelo urbano, todos los usos y tipologías terciarias previstos en la calificación pormenorizada desarrollada en esta Normativa.
    - Para el suelo urbanizable, los usos y tipologías terciarias previstos en la normativa particular.
  - Usos compatibles.
    - Actividades accesorias al servicio de la actividad principal.
  - Usos complementarios:
    - Aparcamiento.
    - Infraestructuras e instalaciones propias de la actividad o al servicio de esta.
  - Usos prohibidos:
    - Los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles
  - No se establece y estará en función de las necesidades funcionales del ámbito. En todo caso, precisarán siempre licencia municipal sin perjuicio de cualquier otra que se precise pro motivo de la instalación a realizar.
  - Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.

## SECCION 4 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS RURALES

### Artículo. 52 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 66/98, 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. 53 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 únicamente 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  | Únicamente en el caso de repoblación para mejora del ámbito y siempre con especies autóctonas.  |
|  |  | Pastoreo  | compatible  | Compatible únicamente en el caso de que este controlado en las condiciones antes establecidas.  |
|  |  | 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.<br>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   |   |
|  |  | 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 actualmente existentes siempre y cuando hubieran sido constituidas conforme a ley y de acuerdo con la normativa urbanística aplicable en su momento.<br>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.<br>En todo caso, no se autorizarán en los suelos incluidos en esta |   |

|  |   |                         |   |  |
|--|---|-------------------------|---|--|
|  |   |                         | Zona nuevas construcciones, pudiendo destinarse unicamente a la explotación forestal de especies arbóreas autóctonas y al pastoreo.   |  |
|  | 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               | 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.<br>En todo caso quedan sujetas al régimen de disconformes no pudiendo sustituirse.<br>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  | 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.<br>No se permiten nuevos. |
|  |   | Casa Rural              | 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.                           |
|  |   | Camping Rural           | prohibido   |  |
|  | Apartamento rural   | prohibido               |   |  |
| Restauración                                 | Restaurantes  | prohibido               | 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.<br>No se permiten nuevos.  |  |
| <b>USOS DOTACIONALES</b>                     |   | <b>RÉGIMEN</b>          | <b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>   |  |
| 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   |  |  |
|  | 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.<br>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.<br>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   | 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.<br>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.  |
|  |                                      | 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.  |
| 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   | prohibido  |  |  |

|  |       |                                       |           |  |
|--|-------|---------------------------------------|-----------|--|
|  |       | Vertederos                            | prohibido |  |
|  |       | Escombreras                           | prohibido |  |
|  | Otros | Carteles publicitarios                | prohibido |  |
|  |       | Instalaciones vinculadas a la defensa | prohibido |  |

## Artículo. 54 Forestal

1. Delimitación:
  - a) Zonas Rurales con presencia acusada de valores forestales susceptibles de protegerse estén o no ocupados por cubierta arbolada.
  - b) 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.
  - 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.
    - 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.<br>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.<br>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 cinético                    | 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.<br>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  | Cotos y reservas                        | compatible   |  |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| actividades de explotación de recursos primarios | cinegéticas   | 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  | En todo caso, no se autorizarán en los suelos incluidos en esta Zona nuevas construcciones, pudiendo destinarse únicamente a la explotación forestal y al pastoreo.   |
|  | 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   |   |
| <b>USOS RESIDENCIALES</b>                        |   |   | <b>RÉGIMEN</b>  | <b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>   |
| 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.<br>En todo caso quedan sujetas al régimen de disconformes no pudiendo sustituirse.<br>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  | 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.<br>No se permiten nuevas.  |
|  | Casa Rural  | 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.<br>Nuevas actividades en la edificación existente:<br>Previa 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.<br>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.<br>Se permiten las ampliaciones de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan General.<br>Nuevas construcciones:<br>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  | <p>Previa 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 edificados 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.</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 destinarlas a este uso.</p> <p>Se permiten las ampliaciones de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan General.</p> <p>En ningún caso se admite la construcción de nuevas edificaciones destinadas a este uso y/o actividad.</p> |
| 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.<br>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.<br>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 |                         | compatible                                     | Su autorización está condicionada a la previa declaración expresa |   |

|                                      |  |  |            |  |
|--------------------------------------|--|--|------------|--|
|                                      |  | servicio   |            | 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.<br>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.<br>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. 55 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.
  - 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 168/1997, de 8 de julio 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.
  - 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.
- 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 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 autóctonas.  |
|  |  | Pastoreo                                | compatible   |  |
|  | Modificación de la orografía   | Tratamiento de plagas y enfermedades    | compatible   |  |
|  |  | Movimientos de tierra                   | compatible   |  |
|  |  | Desmontes                               | compatible   |  |
|  |  | Aterrazamientos                         | compatible   |  |
|  | Instalación de cercas y vallados   | Rellenos                                | compatible   |  |
|  |  | De carácter cinegético                  | compatible   |  |
|  |  | De fincas rústicas                      | compatible   |  |
|  | Lucha contra el fuego  | Otros                                   | compatible   |  |
| Quemas de podas, rastrojos, etc                                |  | compatible                              |  |  |
| Cortafuegos y otras defensas                                   |  | compatible                              |  |  |
| Usos y actividades de ocio y esparcimiento                     | Acampada   | libre                                   | prohibido  |  |
|  |  | Permanente (camping)                    | compatible   |  |
|  | Actividades científicas  |   | compatible   |  |
|  | Actividades educativas, divulgativas, culturales y similares   |   | compatible   |  |
|  | Actividades de turismo natural y ecoturismo  | Comunes                                 | compatible   |  |
|  |  | Extremos                                | compatible   | En ningún caso suponga un deterioro del medio natural.   |
|  | Instalaciones de apoyo a la excursión  | Áreas con mesas, bancos                 | compatible   |  |
|  |  | Barbacoas                               | compatible   |  |
|  |  | Juegos de niños, tirolinas y similares. | compatible   |  |
|  |  | Refugios                                | compatible   |  |
| Usos y actividades de explotación de recursos primarios        | Actividades cinegéticas  | Señalética                              | compatible   |  |
|  |  | Cotos y reservas                        | compatible   |  |
|  | Construcciones e instalaciones fijas para la caza  |   | compatible   |  |
|  |  |   | 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  | 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.<br>La construcción y edificación de viviendas de nueva planta, estará sujeta en todo caso al cumplimiento de las determinaciones legalmente establecidas.<br>En todo caso, solo será admitido este uso en aquellas explotaciones agroganaderas que cumplan los requisitos para ser consideradas como Prioritarias. |   |
| Residencia colectiva                  |   | prohibido   |   |   |
| USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN |   | RÉGIMEN     | PRECISIONES NORMATIVAS  |   |
| Almacén                               | Almacenaje común  | compatible  | Unicamente en el caso de destinarse para el almacenaje de productos y stocs 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  | Unicamente 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.<br>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  | Unicamente 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.<br>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   | Unicamente en el caso de que el titular del comercio sea también el titular de la explotación agroganadera y se elaboren y transformen los productos propios.<br>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  | 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.  |
|                                       |   | Casa Rural  | 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.<br>Nuevas actividades en la edificación existente:<br>Previa autorización administrativa, 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.<br>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.<br>Se permiten las ampliaciones de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan General.<br>Nuevas construcciones:<br>Excepcionalmente y previa justificación de la imposibilidad de implantación en la edificación existente, podrán autorizarse la implantación 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     | compatible   |  |
|                   |                         | Apartamento rural | compatible   | Previa autorización administrativa, podrán ubicarse en esta Zona nuevos apartamentos rurales reutilizando el patrimonio edificado ya existente, en especial, los edificios anteriormente destinados a usos residenciales que fueron edificados de acuerdo a ley y conforme a la ordenación urbanística vigente en su momento, y que se encuentran en situación de disconformes.  |
| Restauración      | Restaurantes            |                   | compatible   | <p>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> <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 destinarlas 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.<br>De igual forma, se exceptúan las instalaciones vinculadas al alojamiento en el 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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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<br>vinculadas a la<br>defensa | prohibido |  |
|--|--|---|-----------|--|

## Artículo. 56 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) 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 propio 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.
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. 57 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 u 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. 58 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.
  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. 59 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 complementario 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, servidumbre y afección se aplicará el régimen de edificación y uso establecido en la legislación vigente.

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

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 propios 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. 61 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 propios 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. 62 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. 63 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 serán susceptibles de autorización 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. 64 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 privativos o pasen a formar parte de la red de sistema generales o locales del Municipio.
5. Con respecto a las masas vegetales y arboles existentes:
- a) Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que, en su caso y siempre que se estime conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.
  - 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. 65 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% 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. 66 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. 67 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. 68 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. 69 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% en el caso de cerrar como máximo dos lados.
      - Computarán al 100% en el caso de cerrar más de dos lados.
  - b) Los elementos macizos de la edificación.
  - c) Las plantas ático, computará el 100% 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% 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. 70 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. 71 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% 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% 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. 72 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. 73 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. 74 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. 75 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. 76 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) Será 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. 77 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:

| <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.<br>Con respecto al nuevo parcelario 100 m <sup>2</sup> .   |
| Frente mínimo a viario público (m)              | 20 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>                    |   |
| 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 vendrá definida 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.   |
| 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<br>En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente.<br>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 planta baja se permite la ocupación completa de la parcela.<br>En plantas superiores vendrá definido por el fondo máximo edificable.   |
| Edificabilidad                                  | La especificada en la normativa particular o en el caso de la edificación consolidada la actual.<br>En el resto de situaciones:<br>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.<br>Las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la que establece este Plan, podrán ser ampliadas hasta la materialización de la misma.  |
| 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.<br>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.<br>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.<br>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><br>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.<br>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:<br>Las nuevas viviendas en ningún caso serán inferiores al mínimo establecido para esta calificación.<br>Debera garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes.<br>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.<br>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.<br><u>En suelo urbano no consolidado:</u><br>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.<br>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.<br>La disposición de áticos computará siempre como una planta.<br>Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta.<br>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.<br>En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.<br>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:<br>La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.<br>Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 90 centímetros. La carpintería será metálica y presentará condiciones  |



|   |   |
|---|---|
|   | <p>suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.<br/>El muro tendrá como máximo 2,20 metros de altura.</p>   |
| Edificios protegidos                              | <p>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.</p>  |
| <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 tramites de un Estudio de Detalle.</p>   |
| <b>Cubiertas</b>                                  |   |
| Estructura  | <p>Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25% y el 40%.</p>  |
| Materiales y acabados                             | <p>Las cubiertas serán de teja de forma y colores tradicionales evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas.</p>   |
| Apertura de huecos                                | <p>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.</p>   |
| Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta | <p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción domestica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <p style="padding-left: 20px;">Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbre, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos.</p> <p>Cuando 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 style="padding-left: 20px;">Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.</p> <p style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.</p> <p style="padding-left: 20px;">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% 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>Huecos balconeros</li> <li>Ventanas</li> <li>Ventanillos de áticos</li> </ul> <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. Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural.</li> <li>Se prohíbe la cerámica satinada o bicolor en la fachada.</li> <li>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.</li> </ul>   |
| 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 velos 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</p>   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | galvanizado, aluminio pintado o lacado.<br>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.<br>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:<br>- Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso.<br>- 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.<br>En ningún caso se admite en parcela independiente.   |  |
| Industrial                       | prohibido                  |   |  |
| <b>Usos terciarios</b>           |                            |   |  |
| Comercial                        | asimilado                  | En parcela independiente.   |  |
|                                  | competible                 | En planta baja.<br>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.<br>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.<br>En planta primera vinculado siempre a la existencia del uso en planta baja.<br>Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.   |  |
| <b>Usos dotacionales</b>         |                            |   |  |
| Aparcamiento                     | complementario             | Se dispondrá siempre en el sótano o planta baja.  |  |
| 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.<br>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<br>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<br>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.<br>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.<br>Se permite en sótano exclusivamente anexos y piezas auxiliares vinculadas siempre a la existencia del uso en la planta baja.<br>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<br>En plantas superiores<br>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. 78 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 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 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.<br>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<br>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<br>En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente.<br>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.<br>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                                  | La especificada en la normativa particular o en el caso de la edificación consolidada la actual.<br>En el resto de situaciones:<br>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.<br>Bajo rasante la edificabilidad resultante de dos planta sobre rasante, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular.<br>Las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la que establece este Plan, podrán ser ampliadas hasta la materialización de la edificabilidad asignada para la nueva edificación. |
| 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, 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.<br>Con respecto a la edificación existente se consolidan el tamaño de las viviendas actuales con la excepción de aquellas que cuenten con una   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>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 cierren 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 calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | 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% y el 40%.   |
| 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.<br>Se permite la instalación de antenas para la recepción domestica de televisión con las siguientes condiciones:<br>Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbre, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos.<br>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.<br>El alero deberá cumplir los siguientes criterios:<br>Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.<br>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.<br>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:<br>Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos y en ningún caso superarán los 6 metros de longitud.<br>La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.<br>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.<br>El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados. |
| Tratamiento de huecos                             | La proporción de los huecos será vertical.<br>Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 40 centímetros.<br>Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 60 centímetros de la línea de medianera en su caso.<br>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.<br>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:<br>Huecos balconeros<br>Ventanas<br>Ventanillos de áticos<br>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:<br>Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>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. 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:<br>- Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso.<br>- 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.<br>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.<br>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.<br>Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.  |   |
| <b>Usos dotacionales</b>         |                 |   |   |
| Aparcamiento                     | complementario  | Se dispondrá siempre es el sótano o planta baja.  |   |
| 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.<br>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<br>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<br>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.<br>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.<br>Se permite en sótano exclusivamente anexos y piezas auxiliares vinculadas siempre a la existencia del uso en la planta baja.<br>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<br>En plantas superiores<br>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     | compatible      | En parcela independiente.   |   |

|         |  |  |
|---------|--|--|
| urbanos |  |  |
|---------|--|--|

## Artículo. 79 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 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.<br>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<br>En caso de nueva edificación se establecen en los planos de ordenación. En su defecto deberá redactarse un estudio de detalle que las establezca.<br>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<br>En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente.<br>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.<br>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                                  | La especificada en la normativa particular o en el caso de la edificación consolidada la actual.<br>En el resto de situaciones:<br>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.<br>Bajo rasante la edificabilidad resultante de dos planta sobre rasante, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular.<br>Las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la que establece este Plan, podrán ser ampliadas hasta la materialización de la edificabilidad asignada para la nueva edificación. |
| 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.<br>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.<br>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><br>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.<br>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:<br>Las nuevas viviendas en ningún caso serán inferiores al mínimo establecido para esta calificación.<br>Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes.<br>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.<br>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.<br><u>En suelo urbano no consolidado:</u><br>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<br>11 m en el caso de PB+2+BC<br>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.<br>La disposición de áticos computará siempre como una planta.<br>Se permiten semisótanos.<br>Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajocubierta.<br>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.<br>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.<br>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:<br>La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.<br>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.<br>El muro tendrá como máximo 2,00 metros de altura.<br>Las condiciones serán iguales para los casos de muros que cierren 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.<br>El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>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 tramites 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% y el 40%.  |
| 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 domestica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <p style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 40px;">Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.</p> <p style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 40px;">Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.</p> <p style="padding-left: 40px;">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% 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</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>distinguen los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Huecos balconeros</li> <li>Ventanas</li> <li>Ventanillos de áticos</li> </ul> <p>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros</li> <li>Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.</li> </ul> <p>Acabados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No se establecen limitaciones a las carpinterías en cuanto a materiales. Los acabados serán preferentemente pintadas.</li> <li>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.</li> </ul>   |
| Tratamiento de muros                        | <p>El cerramiento de todo el edificio se realizara desde la rasante al alero. Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural.</li> <li>Se prohíbe la cerámica satinada o bicolor en la fachada.</li> <li>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.</li> </ul>   |
| 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>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: <ul style="list-style-type: none"> <li>Portal acceso vivienda: de 1,00 a 1,80 metros de anchura.</li> <li>Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros.</li> </ul> </li> </ul> <p>Decoración y elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.</li> </ul> |
| <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:<br>- Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso.<br>- 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.<br>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.<br>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.<br>Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.  |  |
| <b>Usos dotacionales</b>         |                            |   |  |
| Aparcamiento                     | complementario             | Se dispondrá siempre es el sótano o planta baja.  |  |
| 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<br>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<br>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.<br>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<br>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. 80 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.
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.<br>Con respecto al nuevo parcelario 800 m <sup>2</sup>   |
| Frente mínimo a viario público (m)              | En unifamiliar aislada será de 12 metros<br>En unifamiliar pareada será de 9 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              | 3 metros a todos los linderos.<br>En el caso de edificación pareada, se exceptúa de la regla en el lado de la edificación confrontada.<br>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<br>En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente.<br>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%<br>En parcelas mayores de 600 m <sup>2</sup> : 30%   |
| Edificabilidad                                  | La especificada en la normativa particular o en el caso de la edificación consolidada la actual.<br>En el resto de situaciones:<br>Sobre rasante: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s con un máximo de 400 m <sup>2</sup> c<br>Bajo rasante: Como máximo la edificabilidad resultante de una planta sobre rasante.<br>Las Edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superaran los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35%<br>Las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la que establece este Plan, podrán ser ampliadas hasta la materialización de la misma |
| Fondo edificable                                | No se establece   |
| 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. En el caso de las pareadas formarán conjuntos de un máximo de 2 módulos.   |
| Número de viviendas                               | 1 vivienda por parcela.   |
| 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                                | S+PB+1+BC<br>Se permiten semisótanos.<br>Se permite el uso del bajocubierta.  |
| 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.<br>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.<br>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, depósitos de gases lícuidos, 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.<br>En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas, 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 |
| <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% y el 40%.   |
| 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.<br>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:<br>Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbre, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos.<br>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.<br>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.<br>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 viculada a la actividad del titular de la vivienda.<br>En ningún caso se admite en parcela independiente.   |
| Talleres                         |                 | prohibido                  |  |
| Industrial                       |                 | prohibido                  |  |
| <b>Usos terciarios</b>           |                 |                            |  |
| Comercial                        |                 | asimilado                  | En parcela independiente.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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             | Se dispondrá siempre es el sótano o planta baja.   |
| 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.<br>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<br>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<br>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.<br>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.<br>En el caso de situarse dentro de la parcela privada deberá estar separada de la edificación residencial principal un mínimo de 10 metros. |

## Artículo. 81 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.<br>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.<br>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<br>En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente.<br>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%  |
| Edificabilidad                                  | La especificada en la normativa particular o en el caso de la edificación consolidada la actual.<br>En el resto de situaciones:<br>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<br>Bajo rasante: Como máximo la edificabilidad resultante de la planta baja.<br>Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superaran los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35%<br>Las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la que establece este Plan, podrán ser ampliadas hasta la materialización de la misma |
| 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.  |
| 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<br>Se permiten semisótanos.<br>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.<br>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.<br>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% y el 40%.  |
| 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.<br>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 | 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                              | prohibido       |   |   |
| Talleres                             | prohibido       |   |   |
| Industrial                           | prohibido       |   |   |
| <b>Usos terciarios</b>               |                 |   |   |
| Comercial                            | asimilado       | En parcela independiente.<br>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.<br>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.<br>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. |   |
| <b>Usos dotacionales</b>             |                 |   |   |
| Aparcamiento                         | complementario  | Se dispondrá siempre es el sótano o planta baja.  |   |
| 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.<br>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. 82 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

| <b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b> |   |
|---|---|
| <b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>       |   |
| 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   |
| <b>Parcelaciones</b>                            |   |
| Agregaciones                                    | No se permiten  |
| Segregaciones                                   | Cualquier segregación deberá justificarse mediante la redacción de un Plan Especial   |
| <b>Alineaciones/rasantes</b>                    |   |
| 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<br>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.<br>Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas. |
| <b>Parámetros de ocupación</b>                  |   |
| Superficie ocupable                             | 70%   |
| Edificabilidad                                  | Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela junto y altura de la edificación.<br>Bajo rasante, el 20% de la edificabilidad sobre rasante<br>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                                | -   |
| <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                 | La altura de edificación máxima autorizada es de 9 metros tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.<br>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% 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%.<br>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.<br>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.<br>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 de del espacio libre privado de la unidad parcelaria.<br>Se permiten actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria original de acuerdo con las condiciones siguientes:<br>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.<br>La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 100 m <sup>2</sup> c, en planta baja.<br>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 si 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.<br>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.<br>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.<br>Se autorizan los almacenes agrícolas en parcela independiente. |
| Talleres                         | asimilado               |   |
| Industrial                       | característico          |   |

| <b>Usos terciarios</b>               |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| Comercial                            |   | compatible   |
| Oficina                              |   | compatible   |
| Hotelero                             |   | compatible   |
| Restauración                         |   | compatible   |
| <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. 83 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><br>La normativa particular 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<br>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.<br>Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas. |
| <b>Parámetros de ocupación</b>                  |   |
| Superficie ocupable                             | 80%   |
| Edificabilidad                                  | Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela junto y altura de la edificación.<br>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<br>Por encima de esa altura no podrán sobresalir los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., a excepción de chimeneas de ventilación.<br>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<br>Se permiten semisótanos.<br>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.<br>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.<br>Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanos 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.<br>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.<br>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:

| <b>USOS</b>                          |                 | <b>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</b> | <b>PRECISIONES NORMATIVAS</b>   |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|---|
| <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   |

### SECCION 3 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONALES

#### Artículo. 84 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) Mientras no se especifique lo contrario en las Normas particulares o documentación gráfica, la altura máxima será de 10 metros, salvo que esté justificado. 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.
  - e) Podrá permitirse el uso de vivienda en los edificios de equipamientos propiedad de las Juntas Administrativas, siempre y cuando el 40% como mínimo de la superficie edificada se destine a uso dotacional.

#### Artículo. 85 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% 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 10% 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.

#### Artículo. 86 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. 87 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. 88 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: 1,2633 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Área 3: 1,0981 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### Artículo. 89 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. La Fábrica
  - Sector 2. Orduña-Terciario
  - Sector 3. 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: 0,9378 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Sector 2: 1,0095 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Sector 3: 0,4390 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. 90 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. 91 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. 92 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.

| <b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>                                  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>  |  |  |
| Parcela mínima (m <sup>2</sup> )   | 2.000  |  |
| Parcela máxima   | No se establece  |  |
| <b>Separaciones y retranqueos</b>  |  |  |
| 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)                 | 50   |  |
| Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m) | 50   |  |
| <b>Parámetros de ocupación</b>   |  |  |
| Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s)                                    | 1.000  |  |
| Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> t)                             | 1.200 sobre rasante.<br>La posibilidad de edificar bajo rasante será siempre autorizable al caso por el Ayuntamiento. En todo caso, no podrá exceder del 30% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.  |  |
| <b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>   |  |  |
| <b>Condiciones volumétricas</b>  |  |  |
| 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  | 6 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.  |  |
| <b>Condiciones de uso</b>  |  |  |
| 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.   |
| <b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b> |  |
| Cubierta                                     | Podrá ser a dos, tres o cuatro aguas con pendiente máxima del 35%.<br>Se prohíbe expresamente la cubierta plana<br>El material de cubrición será preferentemente teja cerámica tradicional.  |
| Fachadas                                     | Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles.<br>El material será de mampostería de piedra natural o revoque tradicional blanco al exterior, pudiendo combinarse. Se autoriza el uso parcial de madera.<br>Los huecos deberán respetar dimensiones y proporciones verticales.<br>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. 93 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, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad.
2. Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, 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 -viaria 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. 94 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. 95 Eliminación de elementos degradantes**

1. Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, contruidos de forma precaria o no, 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. 96 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. 97 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 anturaleza 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.

3. Usos complementarios:

a) Con carácter general:

- Los que de forma justificada se indique como necesarios para el desarrollo de la actividad que quedarán vinculados a la misma.

b) Con carácter particular:

- Aparcamiento:

– Deberán proveerse dentro de la parcela privada la dotación de 1,2 plazas por cada unidad de acampada.

- Vivienda:

– Se destinará exclusivamente a las personas que regentan o custodian las instalaciones.

– En todo caso será una construcción de carácter prefabricado tipo móviles, caravanas, mobilhomes o similares.

– Su existencia está directamente vinculada a la permanencia de la actividad, quedando fuera de ordenación en caso de cierre o abandono, debiendo desocuparse.

– Sus dimensiones no superarán los 10 m. x 10 m., siempre en planta baja, con altura no superior a 3 m., sujetándose el resto de determinaciones a las generales establecidas para el resto de edificaciones.

4. Condiciones formales de la edificación:

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

| <b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>                                  |  |
|--|--|
| <b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>  |  |
| Parcela mínima (m <sup>2</sup> )   | 10.000   |
| Parcela máxima   | 40.000   |
| <b>Separaciones y retranqueos</b>  |  |
| 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)                 | 20   |
| Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m) | 40   |
| <b>Parámetros de ocupación</b>   |  |
| Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)                   | Con relación a la edificación fija y estable:<br>Parcelas <= de 20.000 m <sup>2</sup> : 0,05<br>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  |  |          |
| <b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>         |  |          |
| <b>Condiciones volumétricas</b>              |  |          |
| Tipología de la edificación                  | Las edificaciones deberán ser adecuadas a su condición aislada y adaptarse básicamente a la forma de construcción tradicional del suelo no urbanizable del Municipio.  |          |
| Dimensión de la edificación (m)              | La edificación no podrá exceder de los parámetros de 12 m. x 12 m.   |          |
| Altura máxima de la edificación (m)          | Hasta arranque de la cubierta  | 4 metros |
|  | Hasta la cumbrera de la cubierta   | 6 metros |
| Plantas permitidas                           | Preferentemente baja.<br>Excepcionalmente B+1.   |          |
| Altura libre de las plantas                  | No se establece.   |          |
| <b>Condiciones de uso</b>                    |  |          |
| Accesos                                      | Deberán garantizar la entrada y salida a las instalaciones sin peligro con el tráfico general.   |          |
| <b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b> |  |          |
| Condiciones para todos los edificios         | Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles.<br>Serán prefabricadas de madera o similares.en su color natural, marrón, ocre y gris..<br>La cubierta deberá ser inclinada en forma de tejado con pendientes comprendidas entre el 30 y 45%, prohibiéndose expresamente la cubierta plana aterrazada. Se admite la teja en su solución tradicional.<br>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. 98 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:

|   |        |
|---|--------|
| <b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b> |        |
| <b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>       |        |
| Parcela mínima (m <sup>2</sup> )                | 2.000  |
| Parcela máxima                                  | 10.000 |
| <b>Separaciones y retranqueos</b>               |        |

|  |   |          |
|--|---|----------|
| 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   |          |
| <b>Parámetros de ocupación</b>   |   |          |
| 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  |          |
| <b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>   |   |          |
| <b>Condiciones volumétricas</b>  |   |          |
| Tipología de la edificación  | Las edificaciones deberán ser adecuadas a su condición aislada y adaptarse básicamente a la forma de construcción tradicional del suelo no urbanizable del Municipio.   |          |
| Dimensión de la edificación (m)  | La edificación no podrá exceder de los parámetros de 10 m. x 10 m.  |          |
| Altura máxima de la edificación (m)  | Hasta arranque de la cubierta   | 4 metros |
|  | Hasta la cumbre de la cubierta  | 6 metros |
| Plantas permitidas   | Baja  |          |
| Altura libre de las plantas  | No se establece.  |          |
| <b>Condiciones de uso</b>  |   |          |
| Accesos  | Deberán garantizar la entrada y salida a las instalaciones sin peligro con el tráfico general.  |          |
| <b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>                                     |   |          |
| Condiciones para todos los edificios   | <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%, 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. 99 Explotaciones agropecuarias

#### 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 nueva apertura de explotaciones, así como el mantenimiento de las ya existentes, desde el punto de vista propiamente de la actividad se remite a la normativa y legislación vigente.
- b) 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 0,5 unidades de trabajo agrarias (UTA).

- Certificado de la Hacienda Foral de la última declaración de la renta presentada en que se deduzca que más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad agroganadera.
  - La relación de parcelas vinculadas urbanística y registralmente a la explotación respecto de las cuales la edificación sujeta a autorización quedará ligada o vinculada.
  - Que el solicitante sea el titular de la explotación y esté afiliado al régimen especial de la Seguridad Social.
- c) La ampliación o nueva edificación llevará asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno. Por ello, junto al proyecto de la nueva edificación se presentará también propuesta y proyecto de demolición de estos.
3. Condiciones formales de la edificación:
- a) Se aplicará lo establecido en la tabla adjunta.
- Excepcionalmente, estos parámetros podrán ser reajustados al alza mediante la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, entre otros extremos y por un lado, justifique la conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, por otro, determine los nuevos parámetros planteados en sustitución de los anteriores, y, por último, justifique asimismo la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.

| <b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>                                  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>  |   |  |
| Parcela mínima (m <sup>2</sup> )   | Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general, la existente.<br>Con respecto a las nuevas edificaciones 10.000 m <sup>2</sup> . 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   |  |
| <b>Separaciones y retranqueos</b>  |   |  |
| 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)                 | 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.  |  |
| <b>Parámetros de ocupación</b>   |   |  |
| Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s)                                    | 1.000   |  |
| Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)            | 0,02 sobre rasante con un máximo de 2.000 m <sup>2</sup> .<br>La posibilidad de edificar bajo rasante será siempre autorizable al caso por el Ayuntamiento. En todo caso, no podrá exceder del 30% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.   |  |
| <b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>   |   |  |
| <b>Condiciones volumétricas</b>  |   |  |
| 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.<br>Por ello, la edificación será preferentemente en planta rectangular y cubierta a dos, tres, o cuatro aguas.<br>La superficie máxima a desarrolla en un volumen será de 1.000 m <sup>2</sup> . |  |
| 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   | 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.   |
| <b>Condiciones de uso</b>                         |   |
| 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.<br>Los accesos se realizarán mediante caminos de tierra, grava o todo-uno.<br>Queda prohibido el asfaltado, tanto de breya y derivados del petróleo como de hormigón   |
| Cerramiento de parcelas                           | Se permite el vallado mediante la combinación de elementos verticales de madera y elementos horizontales 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.<br>La altura máxima será de 1,5 metros, salvo que por motivos justificados el técnico municipal considere admisible una altura superior<br>También se permite los mureste de piedra natural colocada a hueso, con una altura máxima de 1,5 metros.                                      |
| Espacios no edificados sobre rasante              | Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en estos espacios.<br>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.  |
| <b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>      |   |
| <b>Estructura</b>                                 |   |
| Materiales  | Se permiten los siguientes materiales:<br>Madera<br>Piedra<br>Hormigón<br>Metálica  |
| <b>Cubiertas</b>                                  |   |
| Estructura  | Las cubiertas deberán ser resultas con planos inclinados, en 2 aguas preferentemente.<br>La pendiente mínima será del 20%, la máxima del 35%.   |
| Materiales y acabados                             | Las cubiertas serán de:<br>Teja curva de forma y colores tradicionales<br>Zinc<br>Aluminio<br>Se prohíbe el aluminio en su color natural.   |
| 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.<br>El alero deberá cumplir los siguientes criterios:<br>Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.<br>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.<br>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:<br>Se basará en ejes horizontales predominando el macizo sobre el vano o clareo.<br>La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.<br>No se permiten los retranqueos en fachada.<br>Los huecos se dispondrán de forma ordenada en torno a directrices rectas. |
| Vuelos  | No se permiten  |
| Tratamiento de huecos                             | No se establecen dimensiones mínimas para los huecos.<br>Acabados:<br>Las carpenterías serán preferentemente de, madera, pvc, aluminio, en acabados mates de colores ocres, oscuros o de imitación a madera.<br>Se prohíben expresamente las carpenterías de aluminio en su color natural o en colores oro.   |

|   |  |
|---|--|
| Tratamiento de muros                        | <p>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.</p> <p>Acabados:</p> <p>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural. Se podrán emplear aplacados pétreos.</p> <p>Se podrán emplear acabado en en chapas de zinc, cobre y aluminio (no en su color natural).</p> <p>Se podrán emplear bloques de hormigón con un tratamiento en su acabo que permita su integración en el paisaje.</p> <p>Se prohíbe la cerámica en la fachada.</p> <p>Se prohíben los muros cortina de vidrio.</p> <p>Se prohíben los aplacados metálicos.</p> <p>Se prohíben los acabados madera, salvo las líneas derivadas de la estructura de madera, si de este material lo fuera.</p> |
| Elementos en el edificio                    | Quedan prohibidos los elementos de ornamentación, rotulación y cartelería en el edificio.  |
| <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>   |

#### 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 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.

#### 5. Condiciones particulares para los invernaderos

- a) Se ajustará a las siguientes condiciones:
  - Separación al límite de la parcela: 6,00 m.
  - Separación a edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 6,00 m.
  - Ocupación máxima de la parcela:
    - - 80% 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 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.

## Artículo. 100 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   |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| <b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>  |   |                             |
| Parcela mínima (m <sup>2</sup> )   | 2.000   |                             |
| Parcela máxima   | 10.000  |                             |
| <b>Separaciones y retranqueos</b>  |   |                             |
| 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)                 | 50  |                             |
| Retranqueo mínimo de la actuación a las Zonas Rurales de Especial Protección (m) | 50  |                             |
| CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  |   |                             |
| <b>Condiciones volumétricas</b>  |   |                             |
| 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 podrá 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 cumbre de la cubierta  | La resultante de aplicar el |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | parámetro de pendiente máxima de cubierta.                |
| Plantas permitidas                           | Baja   | En ningún caso se autorizarán altillos, entreplantas, etc |
| Altura libre de las plantas                  | No se establece.   |   |
| <b>Condiciones de uso</b>                    |  |   |
| 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.   |   |
| <b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b> |  |   |
| Cubierta                                     | Podrá ser a dos, tres o cuatro aguas con pendiente máxima del 35%. El material de cubrición será preferentemente teja cerámica tradicional.  |   |
| Fachadas                                     | <p>Se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima.</p> <p>Los huecos deberán respetar dimensiones y proporciones verticales.</p> <p>La carpintería exterior será de madera barnizada en su propio color o al estilo tradicional pintada en tonos oscuros.</p> <p>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.</p> <p>En ningún caso podrá disponerse superficie pavimentada en el exterior. Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allí 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 plantarse como mínimo seis árboles del tipo fresnos, robles, hayas o encinas.</p> |   |

#### **Artículo. 101 Explotaciones forestales**

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

### **SECCION 4 USOS RESIDENCIALES**

#### **Artículo. 102 Viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias**

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.
    - En ningún caso se consolidan las chabolas, añadidos precarios y tejavanos adosadas o próximas al edificio cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente. La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.
  - b) En ningún caso se autoriza el incremento de edificabilidad actual.
  - 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 400 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 200 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 viv. autorizada 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.
- e) Con respecto a nuevas viviendas, 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 otra 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.
- f) En todo caso, 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.
- g) Condiciones de edificación:
- Retranqueo mínimo a camino o vía: 10,00 m.
  - Separación a linderos: 20,00 m.
  - En el caso de elementos naturales (arbolado, cursos de agua, orografía, etc.). 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.
  - - Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.
  - Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.
  - Pendiente máxima de cubierta: 40%.
  - Número de plantas máximo:
    - B+1 sobre rasante.
    - Sótano bajo rasante.
  - Altura de edificación máxima, referida a cualquier punto de la misma, con excepción de las instalaciones que deban colocarse en la cubierta: 6 metros.
    - Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones.
  - Longitud máxima de la edificación: 20,00 m.
- h) Condiciones estéticas:
- Se estará en todo caso a lo que resulte de los criterios que, en su caso, establezca al respecto el Departamento correspondiente. En su defecto se aplicarán las indicadas para los Núcleos Rurales.
- i) 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.

| <b>PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN</b>                                  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Tamaño y dimensiones de la parcela</b>  |  |  |
| Parcela mínima (m <sup>2</sup> )   | Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general, la existente.<br>Con respecto a las nuevas edificaciones 10.000 m <sup>2</sup> . 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  |  |
| <b>Separaciones y retranqueos</b>  |  |  |
| Separación mínima a camino o vía pública (m)                                     | 10   |  |
| Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal               | Lo que establezca la legislación específica.   |  |
| Separación mínima a linderos (m)   | 20   |  |
| Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas (m)                 | 100  |  |
| 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.   |  |
| <b>Parámetros de ocupación</b>   |  |  |
| Superficie máxima ocupable (m <sup>2</sup> s)                                    | 150  |  |
| Edificabilidad urbanística máxima (m <sup>2</sup> t)                             | 200  |  |
| <b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>   |  |  |
| <b>Condiciones volumétricas</b>  |  |  |
| 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.<br>Por ello, la edificación será preferentemente en planta rectangular y cubierta a dos, tres, o cuatro aguas.<br>La superficie máxima a desarrollar en un volumen será de 150 m <sup>2</sup> .   |  |
| 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  | 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.  |  |
| <b>Condiciones de uso</b>  |  |  |
| 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.<br>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  |  |
| Cerramiento de parcelas  | Se permite el vallado mediante la combinación de elementos verticales de madera y elementos horizontales 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.<br>La altura máxima será de 1,5 metros, salvo que por motivos justificados el técnico municipal considere admisible una altura superior<br>También se permite los mureste de piedra natural colocada a hueso, con una altura máxima de 1,5 metros. |  |
| Espacios no edificados sobre rasante   | Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en estos espacios.<br>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.   |  |
| <b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>                                     |  |  |
| Condiciones para todos los edificios   | Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y   |  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>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>  |
| <b>Cubiertas</b>                                  |   |
| Estructura  | Se permiten cubiertas inclinadas con pendientes máximas del 35%.  |
| 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% 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. Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.<br>Acabados:<br>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural.<br>Se prohíbe la cerámica en la fachada.<br>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.  |
| <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 se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.<br>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.<br>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. |

## SECCION 5 USOS TERCIARIOS

### Artículo. 103 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. 104 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 cumplieren, 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. 105 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. 106 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. 107 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. 108 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. 109 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.

## 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 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.
    - 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 (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. 110 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) 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.

#### **Artículo. 111 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) 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.
  - b) 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:
    - Que determine y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección que el citado estudio establezca.
    - Que cuente con, también previamente, la autorización 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. 112 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. 113 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. 114 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. 115 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. 116 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. 117 CS09. Áreas inundables**

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.
- 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.

#### **Artículo. 118 CS10. Áreas de incidencia Acústica**

1. Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General es el establecido para las zonas globales en las que se integran las mismas, complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido, a los efectos de dar respuesta a los objetivos planteados a ese respecto en dichas disposiciones.
2. De conformidad con los criterios establecidos al respecto en las referidas disposiciones legales, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes mapas de ruido a promover tanto por las Administraciones competentes en materia de grandes infraestructuras de comunicación como por el propio Ayuntamiento en aras a la realización de un diagnóstico preciso de la problemática existente en la materia, así como a la posterior determinación de las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.
3. Dichos mapas delimitarán, entre otros extremos, las consiguientes zonas de servidumbres acústicas.
4. Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulte necesarios aquéllas y éstos.



## **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. 119 Ejecución en suelo urbano consolidado

#### 1. Tipos de actuaciones:

- a) En suelo urbano consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante actuaciones aisladas.
- cuya urbanización inmediata

#### 2. Régimen aplicable:

- a) Estos terrenos podrán ser edificados directamente y/o en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136.a de la Ley 2/2006.
- b) De acuerdo con la legislación vigente, en el momento de la licencia de edificación se podrá señalar la obligatoriedad de ejecutar obras de urbanización complementarias en los terrenos inmediatos de titularidad y dominio público precisa de acuerdo con el artículo 195 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de acuerdo con lo siguiente:
- El proyecto de edificación/rehabilitación deberá acompañarse de proyecto de urbanización cuando así se precise de acuerdo con las obras a ejecutar.
  - Podrán exigirse por parte del Ayuntamiento avales u otras medidas que garanticen la ejecución de las citadas obras de urbanización.
  - En el caso de que el importe de ejecución de las obras de urbanización exceda el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia, el exceso será asumido por el Ayuntamiento.
- c) Cuando la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y con independencia del mecanismo legal que se utilice para su consecución, dicha cesión será formalizada en cualquiera de los dos siguientes momentos:
- En el caso de que se redacte proyecto de reparcelación, en el marco de 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. 120 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. 121 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. 122 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. 123 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 informe 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. 124 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. 125 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. 126 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. 127 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. 128 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. 129 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. 130 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

### SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo. 131 Edificaciones 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 y construcciones 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.
  - b) El régimen para las construcciones, edificaciones 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, consolidación, aumento de volumen o mejora. Solo se permitirán obras que estén destinadas 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.
3. Edificios y construcciones 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.
  - b) El régimen para las construcciones, edificaciones 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.
    - 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.

#### Artículo. 132 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. 133 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. 134 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. 135 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. 136 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. 137 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, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.
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 reguladas en los mismos.
4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.
5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

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

### **Artículo. 138 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. 139 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. 140 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.