



Ayuntamiento de MOREDA DE ALAVA

---

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE MOREDA DE ALAVA

Fase de Aprobación Inicial  
julio de 2017

---

## NORMATIVA URBANÍSTICA

**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**  
OFICINA EN PAIS VASCO  
TORRES ETXEZURI C/ Simón Bolívar Nº27 – oficina 15  
48013 Bilbao-BIZKAIA  
telef. 94 657 54 80  
email: erdu@erdu.es



**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**  
OFICINA EN NAVARRA  
EDIFICIO ESTRELLA DEL SUR C/ Berroa Nº 13 – oficina 332  
31192 Tajonar-Valle de Amaguren - PAMPLONA  
telef. 948 28 18 47  
email: erdu@erdu.es



# ÍNDICE

## **A. DISPOSICIONES GENERALES ..... 9**

<b>A.1 DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>10</b>
<b>A.1.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS .....</b>	<b>10</b>
A.1.1.1 Objeto .....	10
A.1.1.2 Ámbito de aplicación .....	10
A.1.1.3 Efectos .....	10
<b>A.1.2 DETERMINACIONES SOBRE LOS DOCUMENTOS Y SU CONTENIDO .....</b>	<b>10</b>
A.1.2.1 Documentos .....	10
A.1.2.2 Carácter normativo u orientativo de los documentos .....	11
A.1.2.3 Rango y vinculación normativa de las determinaciones del PGOU .....	12
A.1.2.4 Interpretación .....	12
A.1.2.5 Relación con la legislación urbanística vigente .....	13
A.1.2.6 Relación con otras Normas y Ordenanzas generales y sectoriales .....	13
<b>A.1.3 VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN .....</b>	<b>14</b>
A.1.3.1 Vigencia .....	14
A.1.3.2 Modificación .....	14
A.1.3.3 Revisión .....	15
<b>A.1.4 DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....</b>	<b>15</b>
A.1.4.1 Primera .....	15
<b>A.1.5 DISPOSICIONES DEROGATORIAS .....</b>	<b>16</b>
A.1.5.1 Primera .....	16
<b>A.1.6 DISPOSICIONES FINALES .....</b>	<b>16</b>
A.1.6.1 Primera .....	16

## **B. ORDENACIÓN Y PLANAMIENTO URBANÍSTICO ..... 17**

<b>B.1 DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>19</b>
<b>B.1.1 RANGO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>19</b>
B.1.1.1 Determinaciones estructurantes y pormenorizadas .....	19
<b>B.2 USOS DEL SUELO.....</b>	<b>20</b>
<b>B.2.1 DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>20</b>
B.2.1.1 Definición grupos de usos urbanísticos .....	20
B.2.1.2 Régimen de determinación de los usos/actividades en el Plan General .....	20
B.2.1.3 Determinaciones básicas para todos los usos urbanísticos.....	21
<b>B.2.2 USOS RESIDENCIALES.....</b>	<b>22</b>
B.2.2.1 Definición y modalidades.....	22
B.2.2.2 Determinaciones básicas .....	22
<b>B.2.3 USOS INDUSTRIALES .....</b>	<b>23</b>
B.2.3.1 Definición y modalidades.....	23
B.2.3.2 Categorías de usos industriales .....	24
B.2.3.3 Determinaciones básicas .....	25
B.2.3.4 Determinaciones particulares para la actividad vitivinícola (Bodegas) y otras actividades similares.....	25
<b>B.2.4 USOS TERCIARIOS.....</b>	<b>25</b>
B.2.4.1 Definición y modalidades.....	25
B.2.4.2 Categorías de usos terciarios .....	26
B.2.4.3 Determinaciones básicas .....	26

<b>B.2.5</b>	<b>USOS DE EQUIPAMIENTO</b> .....	<b>27</b>
B.2.5.1	Definición y modalidades.....	27
B.2.5.2	Determinaciones básicas .....	28
<b>B.2.6</b>	<b>USOS DE ESPACIO LIBRE</b> .....	<b>29</b>
B.2.6.1	Definición y modalidades.....	29
B.2.6.2	Determinaciones básicas .....	29
<b>B.2.7</b>	<b>USOS DE COMUNICACIONES</b> .....	<b>30</b>
B.2.7.1	Definición y modalidades.....	30
B.2.7.2	Determinaciones básicas .....	31
<b>B.2.8</b>	<b>USOS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS</b> .....	<b>33</b>
B.2.8.1	Definición y modalidades.....	33
B.2.8.2	Determinaciones básicas .....	34
<b>B.2.9</b>	<b>USOS Y ACTIVIDADES RURALES</b> .....	<b>34</b>
B.2.9.1	Definición y modalidades.....	34
B.2.9.2	Determinaciones básicas .....	35
<b>B.3</b>	<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO</b> .....	<b>36</b>
<b>B.3.1</b>	<b>CALIFICACIÓN GLOBAL</b> .....	<b>36</b>
B.3.1.1	Definición de Usos Globales .....	36
B.3.1.2	Zonas de calificación global .....	36
B.3.1.3	Determinaciones de Ordenación urbanística estructural de las zonas de calificación global.....	36
<b>B.3.2</b>	<b>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b> .....	<b>38</b>
B.3.2.1	Definición de Usos Pormenorizados .....	38
B.3.2.2	Determinación de la calificación pormenorizada .....	38
<b>B.3.3</b>	<b>SISTEMAS GENERALES</b> .....	<b>38</b>
B.3.3.1	Sistema general de equipamiento .....	38
B.3.3.2	Sistema general de espacio libre .....	39
B.3.3.3	Sistema General de Comunicaciones .....	39
B.3.3.4	Sistema general de de servicios urbanos e infraestructuras.....	39
<b>B.3.4</b>	<b>SISTEMAS LOCALES</b> .....	<b>39</b>
B.3.4.1	Sistema Local de Equipamientos y Espacios Libres:.....	39
B.3.4.2	Sistema Local de Comunicaciones y Servicios Urbanos e Infraestructuras .....	40
<b>B.4</b>	<b>ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>41</b>
<b>B.4.1</b>	<b>ÁREAS Y SECTORES</b> .....	<b>41</b>
B.4.1.1	Delimitación de Áreas en suelo urbano .....	41
B.4.1.2	Delimitación de Sectores en suelo urbanizable .....	41
<b>B.5</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b> .....	<b>42</b>
<b>B.5.1</b>	<b>DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS DE SUELO</b> .....	<b>42</b>
B.5.1.1	Especial protección.....	42
B.5.1.2	Protección de Aguas Superficiales.....	43
B.5.1.3	Forestal .....	45
B.5.1.4	Forestal Monte Ralo .....	45
B.5.1.5	Alto Valor Estratégico .....	46
B.5.1.6	Paisaje Rural de transición.....	48
<b>B.6</b>	<b>AFECCIONES Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>49</b>
<b>B.6.1</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES</b> .....	<b>49</b>
B.6.1.1	Vinculación normativa.....	49
<b>B.6.2</b>	<b>AFECCIONES Y CONDICIONANTES</b> .....	<b>49</b>
B.6.2.1	Valores naturales reconocidos .....	49
B.6.2.2	Corredores ecológicos.....	50
B.6.2.3	Vulnerabilidad de acuíferos (media).....	51
B.6.2.4	Ámbitos de protección paisajística .....	51
B.6.2.5	Áreas inundables .....	52
B.6.2.6	Áreas erosionables o con riesgo de erosión .....	53

B.6.2.7	Suelos potencialmente contaminados.....	53
B.6.2.8	Patrimonio Arqueológico .....	53
B.6.2.9	Contaminación acústica .....	53
B.6.2.10	Itinerarios peatonales .....	54
B.6.2.11	Afección de la navegación aérea .....	54
<b>B.7</b>	<b>OTRAS DETERMINACIONES.....</b>	<b>59</b>
<b>B.7.1</b>	<b>DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA, NATURAL Y CULTURAL.....</b>	<b>59</b>
B.7.1.1	Protección e integración ambiental .....	59
B.7.1.2	Evaluación ambiental de planes y proyectos .....	59
B.7.1.3	Criterios generales para la intervención en el Medio Ambiente .....	59
B.7.1.4	Protección y Conservación del Patrimonio Cultural .....	61
<b>C.</b>	<b>DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....</b>	<b>63</b>
<b>C.1</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>65</b>
<b>C.1.1</b>	<b>DELIMITACIÓN Y CLASES .....</b>	<b>65</b>
C.1.1.1	Clasificación y categorías del suelo .....	65
<b>C.1.2</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO.....</b>	<b>65</b>
C.1.2.1	Régimen general derivado de la clasificación del suelo.....	65
C.1.2.2	Suelo urbano consolidado .....	65
C.1.2.3	Suelo urbano no consolidado .....	66
C.1.2.4	Suelo urbanizable Sectorizado.....	67
C.1.2.5	Suelo urbanizable no Sectorizado .....	67
C.1.2.6	Suelo no urbanizable .....	67
<b>C.2</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>69</b>
<b>C.2.1</b>	<b>PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>69</b>
C.2.1.1	Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización .....	69
C.2.1.2	Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización .....	69
C.2.1.3	Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización .....	70
C.2.1.4	Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales .....	70
C.2.1.5	Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad .....	70
<b>C.3</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>72</b>
<b>C.3.1</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>72</b>
C.3.1.1	Modificación de las condiciones de la edificación existente a la entrada en vigor de este Plan General .....	72
C.3.1.2	Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento .....	72
C.3.1.3	Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.....	73
C.3.1.4	Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad .....	74
<b>C.3.2</b>	<b>EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO .....</b>	<b>74</b>
C.3.2.1	Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación .....	74
C.3.2.2	Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas .....	74
C.3.2.3	Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.....	75
<b>C.3.3</b>	<b>EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>76</b>
C.3.3.1	Régimen de los usos y edificaciones existentes .....	76
<b>C.3.4</b>	<b>EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>76</b>
C.3.4.1	Determinaciones generales.....	76
C.3.4.2	Implantación de usos en la edificación existente .....	77
C.3.4.3	Implantación de usos en nuevas edificaciones .....	77

**D. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO ..... 79**

<b>D.1</b>	<b>DEFINICIONES Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>81</b>
<b>D.1.1</b>	<b>DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA.....</b>	<b>81</b>
D.1.1.1	Finca y Parcela .....	81
D.1.1.2	Solar .....	81
D.1.1.3	Frentes mínimos o máximos de parcela.....	81
D.1.1.4	Linderos .....	81
D.1.1.5	Parcela mínima edificable .....	81
D.1.1.6	Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones .....	81
D.1.1.7	Agregaciones y segregaciones .....	82
<b>D.1.2</b>	<b>CONDICIONES QUE RELACIONAN LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA .....</b>	<b>82</b>
D.1.2.1	Alineaciones .....	82
D.1.2.2	Definición de las referencias altimétricas del terreno .....	82
D.1.2.3	Densidad residencial .....	82
D.1.2.4	Número de viviendas .....	82
D.1.2.5	Ocupación máxima .....	83
D.1.2.6	Superficie ocupada .....	83
D.1.2.7	Edificabilidad .....	83
D.1.2.8	Cómputo de la edificabilidad .....	84
D.1.2.9	Coeficientes de homogeneización .....	85
D.1.2.10	Espacio libre de parcela .....	85
D.1.2.11	Referencias de la edificación.....	85
D.1.2.12	Separación a linderos .....	85
D.1.2.13	Retranqueo .....	86
D.1.2.14	Separación entre edificios .....	86
D.1.2.15	Fondo edificable .....	86
<b>D.1.3</b>	<b>PARÁMETROS DE DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO .....</b>	<b>86</b>
D.1.3.1	Superficie útil .....	86
D.1.3.2	Superficie construida .....	86
D.1.3.3	Longitud máxima de la edificación .....	86
D.1.3.4	Altura máxima de la edificación .....	86
D.1.3.5	Altura máxima de coronación .....	87
D.1.3.6	Plantas de los edificios .....	87
D.1.3.7	Número de plantas .....	88
D.1.3.8	Cubiertas .....	88
D.1.3.9	Altura libre de las plantas de los edificios.....	88
D.1.3.10	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación .....	89
<b>D.2</b>	<b>ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....</b>	<b>90</b>
<b>D.2.1</b>	<b>CONDICIONES GENERALES .....</b>	<b>90</b>
D.2.1.1	Aplicación de las Ordenanzas .....	90
<b>D.2.2</b>	<b>ORDENANZA 01.CASCO ANTIGUO.....</b>	<b>90</b>
D.2.2.1	Condiciones de edificación y uso .....	90
<b>D.2.3</b>	<b>ORDENANZA 02. CASCO URBANO .....</b>	<b>96</b>
D.2.3.1	Condiciones de edificación y uso .....	96
<b>D.2.4</b>	<b>ORDENANZA 03. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA .....</b>	<b>99</b>
D.2.4.1	Condiciones de edificación y uso .....	99
<b>D.2.5</b>	<b>ORDENANZA 04. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA.....</b>	<b>102</b>
D.2.5.1	Condiciones de edificación y uso .....	102
<b>D.2.6</b>	<b>ORDENANZA 05. CONSTRUCCIONES AUXILIARES .....</b>	<b>104</b>
D.2.6.1	Condiciones de edificación y uso .....	104
<b>D.2.7</b>	<b>INDUSTRIAL .....</b>	<b>106</b>
D.2.7.1	Condiciones de edificación y uso .....	106
<b>D.2.8</b>	<b>DOTACIONES .....</b>	<b>108</b>
D.2.8.1	Equipamiento .....	108
D.2.8.2	Espacio libre .....	110
D.2.8.3	Comunicaciones y aparcamiento .....	110
D.2.8.4	Servicios urbanos e infraestructuras .....	110

<b>D.3</b>	<b>ORDENANZA EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>112</b>
<b>D.3.1</b>	<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>112</b>
D.3.1.1	Legislación y normativa vinculante	112
D.3.1.2	Criterios generales de intervención en el suelo no urbanizable	112
D.3.1.3	Condiciones generales de edificación	114
D.3.1.4	Procedimiento de autorización de usos y/o actividades no previstas o de carácter especial y singular	116
D.3.1.5	Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población	116
D.3.1.6	Evaluación de Impacto ambiental de Planes y Proyectos	116
<b>D.3.2</b>	<b>A. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES NATURALES</b>	<b>117</b>
D.3.2.1	Mejora ambiental	117
D.3.2.2	Modificación de las condiciones naturales	117
<b>D.3.3</b>	<b>OCIO Y ESPARCIMIENTO</b>	<b>118</b>
D.3.3.1	Uso público extensivo e intensivo	118
<b>D.3.4</b>	<b>EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS</b>	<b>119</b>
D.3.4.1	Actividades cinegéticas	119
D.3.4.2	Pabellones y otras instalaciones para uso agrícola	119
D.3.4.3	Casetas de Aperos	122
D.3.4.4	Explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos	123
D.3.4.5	Explotaciones forestales	126
D.3.4.6	Actividades extractivas	126
<b>D.3.5</b>	<b>USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>	<b>127</b>
D.3.5.1	Actividad vitivinícola (Bodegas) y otras actividades similares	127
D.3.5.2	Industrias y otras actividades económicas a situarse en suelo no urbanizable	128
<b>D.3.6</b>	<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>132</b>
D.3.6.1	Equipamientos	132
<b>D.3.7</b>	<b>SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>	<b>133</b>
D.3.7.1	Comunicaciones	133
<b>D.3.8</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES</b>	<b>133</b>
D.3.8.1	Infraestructuras y servicios	133

## **E. NORMATIVA PARTICULAR DE ACTUACIONES 135**

<b>E.1</b>	<b>SUELO URBANO</b>	<b>137</b>
<b>E.1.1</b>	<b>ÁREA A1 (LA PLANILLA – RUBIEJO)</b>	<b>137</b>
E.1.1.1	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R01 (LA Planilla)	137
E.1.1.2	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R02 (Travesía La Planilla)	139
E.1.1.3	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R03 (El Rubiejo)	140
<b>E.1.2</b>	<b>ÁREA A2 (TRAVESÍA SANTA EUFEMIA)</b>	<b>141</b>
E.1.2.1	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R0 4 (Travesía Santa eufemia)	141
<b>E.1.3</b>	<b>ÁREA A3 (AMPLIACIÓN SANTA EUFEMIA)</b>	<b>142</b>
E.1.3.1	Plan Especial de Ordenación urbana PEOU-01 (Ampliación Santa Eufemia)	142
<b>E.1.4</b>	<b>ÁREA A4 (CENTRO URBANO)</b>	<b>143</b>
E.1.4.1	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R06 (Travesía Calle Herrerías)	143
E.1.4.2	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R12 (Calle Los Jardines)	145
<b>E.1.5</b>	<b>ÁREA A5 (EL MOLINO)</b>	<b>146</b>
E.1.5.1	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R07 (Calle El Molino)	146
E.1.5.2	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R08 (Travesía Calle El Molino)	148
E.1.5.3	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R09 (Calle San Prudencio)	149
<b>E.1.6</b>	<b>ÁREA A6 (LOS JARDINES SUR)</b>	<b>150</b>
E.1.6.1	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R10 (Plaza Mayor y Calle Los Jardines)	150
E.1.6.2	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R11 (Calle Los Jardines)	152
<b>E.1.7</b>	<b>A7 (SANTA ANA-EL SOMO)</b>	<b>153</b>
E.1.7.1	ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R13 (Santa Ana)	153
<b>E.1.8</b>	<b>ÁREA A8 (EL SOMO)</b>	<b>154</b>
E.1.8.1	Plan Especial de Ordenación urbana PEOU-02 (Carretera El Somo)	154

<b>E.2 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....</b>	<b>155</b>
<b>E.2.1 SECTORES RESIDENCIALES .....</b>	<b>155</b>
E.2.1.1 Sector NS-R01.....	155
E.2.1.2 Sector NS-R02.....	156
<b>E.2.2 SECTOR INDUSTRIAL .....</b>	<b>157</b>
E.2.2.1 Sector SN-I01 .....	157



# **A. DISPOSICIONES GENERALES**

## A.1 DETERMINACIONES GENERALES

### A.1.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS

#### A.1.1.1 OBJETO

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es el establecimiento de la ordenación urbanística, así como la organización de su gestión y ejecución de acuerdo a la legislación vigente, Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y la legislación complementaria y sectorial afectante.
2. El PGOU posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la vigente legislación urbanística.

#### A.1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El PGOU se formula por el Ayuntamiento de Moreda de Alava y regirá en todo el territorio del término municipal.

#### A.1.1.3 EFECTOS

1. La entrada en vigor de este PGOU 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 y exigencia 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.

### A.1.2 DETERMINACIONES SOBRE LOS DOCUMENTOS Y SU CONTENIDO

#### A.1.2.1 DOCUMENTOS

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

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

#### **A.1.2.2 CARÁCTER NORMATIVO U ORIENTATIVO DE LOS DOCUMENTOS**

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

3. El carácter normativo de los documentos indicados se extiende tanto al soporte informático como a su edición en papel.

### **A.1.2.3 RANGO Y VINCULACIÓN NORMATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU**

1. De acuerdo con la legislación y planeamiento territorial vigente y en base al rango normativo e incidencia material, la ordenación establecida por el PGOU 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.
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 PGOU, tienen la naturaleza y rango propio de la ordenación estructural las determinaciones siguientes:
    - En el documento de Normativa Urbanística General:
      - Las determinaciones que este PGOU les otorga rango estructural.
      - Aquellas determinaciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen este rango y naturaleza.
    - En el documento de Normativa Particular:
      - Los epígrafes titulados “Ordenación Estructural”.
    - Los planos determinados expresamente como de Ordenación Estructural.
    - El documento titulado “Programa de Actuaciones” en cuanto a sus determinaciones sobre prioridades y plazos que se consideran de carácter estructural y no podrán ser modificadas por el planeamiento de desarrollo.
    - El Catálogo y normativa de protección del Patrimonio en aquellas determinaciones expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
    - Las determinaciones establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
3. A todos los efectos, las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento de desarrollo.
  - a) A los efectos de la aplicación de este PGOU, tienen la naturaleza y rango propio de la ordenación pormenorizada las determinaciones siguientes:
    - En el documento de Normativa Urbanística General:
    - En el documento de Normativa Particular.
      - Los epígrafes titulados “Ordenación Pormenorizada”.
    - Los planos determinados expresamente como de Ordenación Pormenorizada.
    - El Catálogo y normativa de protección del Patrimonio en aquellas determinaciones no expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
    - El documento de Ordenanza de Edificación.
    - El documento de Ordenanza de Urbanización.
    - Las determinaciones establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica no expresamente vinculadas a la categoría de ordenación estructural.
4. Tienen la naturaleza propia de determinaciones de ejecución de la Ordenación Urbanística.
  - En el documento de Normativa Urbanística General:
    - El título sobre Ejecución de la Ordenación Urbanística sin perjuicio de lo vinculado a otro rango.
  - Lo así expresamente indicado en el resto de documentos.

### **A.1.2.4 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 de Ordenación.
2. Sin perjuicio de las excepciones que puedan establecer expresamente en la documentación del PGOU, 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 Urbanística General.
    - Con respecto a la medición de las superficies de los ámbitos, prevalecerá las mediciones en terrenos (reales), sobre los indicados por este PGOU.
- b) Con respecto a la documentación gráfica:
  - En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
  - En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor detalle, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
  - Las interpretaciones y mediciones que se realicen sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel.
- c) En todo caso, se estará a lo establecido sobre margen de tolerancias en los capítulos que desarrollan las diferentes calificaciones urbanísticas.
- d) Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que se indicarán las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.
- e) Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos substanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las Modificaciones del Plan.

#### **A.1.2.5 RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

1. En todo lo no regulado por el PGOU se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Si se produjese discordancia entre lo establecido en la normativa del Plan y la legislación urbanística vigente se aplicará lo establecido en ésta.
2. Toda referencia hecha a la legislación urbanística ha de entenderse referida a la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco a la y modificaciones de la misma que pudieran producirse con posterioridad a la aprobación del presente PGOU y resultasen de aplicación directa, así como la legislación que la sustituya. El mismo criterio se utilizará para el caso de la legislación urbanística estatal y más concretamente respecto del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### **A.1.2.6 RELACIÓN CON OTRAS NORMAS Y ORDENANZAS GENERALES Y SECTORIALES**

1. Adicionalmente a las determinaciones del presente PGOU y en todo su ámbito, resultarán de aplicación todas aquellas Normas y Ordenanzas, tanto de carácter general como sectorial, que incidan o limiten el ejercicio del derecho de propiedad urbanística del suelo, sea ello mediante el establecimiento de prohibiciones o de meras limitaciones o afecciones en forma de servidumbres o cualquier otro carácter, sin que ello pueda significar, en ningún caso, alteración del régimen jurídico-urbanístico que corresponde en función de la clase y categoría de suelo establecido por este PGOU.

## A.1.3 VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

### A.1.3.1 VIGENCIA

1. El presente PGOU entrará en vigor una vez se publique apruebe definitivamente y se publique se documentación Normativa.
2. La vigencia de este PGOU es indefinida, en tanto en cuanto no sea sustituido por otro documento de naturaleza y alcance semejante y ello sin perjuicio de las posibles modificaciones y adaptaciones que puedan tramitarse.
3. La nulidad, anulación o modificación de concretas determinaciones de este PGOU no afectarán a la validez del resto del documento, salvo que resulte inaplicable por especiales circunstancias de interrelación o dependencia con aquellas.

### A.1.3.2 MODIFICACIÓN

1. Las modificaciones a este PGOU 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 establecido por este PGOU y su incidencia sobre éste.
  - d) Especialmente se deberá justificar la previsión de incrementos de equipamiento, espacios libres, aparcamiento, etc., tanto de carácter local como general en los supuestos en que las modificaciones planteen incrementos de edificabilidad urbanística, densidad residencial y cambios en los usos asignados u otros establecidos legalmente.
4. Las modificaciones del Plan Municipal en función de lo alterado podrán ser de dos tipos:
  - a) Modificación de la ordenación urbanística estructural.
  - b) Modificación de la ordenación urbanística pormenorizada.
5. A los efectos del contenido, necesidad de justificación, trámite a seguir u otros, en los diferentes expedientes de modificación del PGOU:
  - 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 PGOU:
  - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio PGOU reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en la Normativa. En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y ejecución, incluso aunque ello alcance a la clasificación del suelo, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres y siempre que tales ajustes no comporten un aumento o disminución de la superficie en más de un 5% en relación a las superficies delimitadas en los planos de ordenación.
  - b) Los meros ajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la fijación de alineaciones oficiales o constructivas, siempre que no impliquen aumento de la edificabilidad o volumen, ni supongan reducción del espacio público.
  - c) Los acuerdos singulares de interpretación del PGOU y la aprobación de ordenanzas para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos de este, previstas o no en la Normativa.
  - d) La alteración de las disposiciones contenidas en la normativa que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
  - e) Las que se permita expresamente efectuar mediante estudio de detalle.

- f) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
- g) La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo y de ámbitos que se sujeten al ejercicio de tanteo y retracto.
- h) Los criterios de interpretación del PGOU, llevados a efecto para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, estén o no previstos en la normativa de este y de conformidad con lo dispuesto en las mismas.
- i) Las modificaciones de los esquemas indicativos de ordenación que el PGOU pueda plantear y que a estos efectos, el Plan describe como no vinculantes u orientativos.

### **A.1.3.3 REVISIÓN**

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

## **A.1.4 DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **A.1.4.1 PRIMERA**

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

## **A.1.5 DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

### **A.1.5.1 PRIMERA**

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

## **A.1.6 DISPOSICIONES FINALES**

### **A.1.6.1 PRIMERA**

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



## **B. ORDENACIÓN Y PLANAMIENTO URBANÍSTICO**



## **B.1 DISPOSICIONES GENERALES**

### **B.1.1 RANGO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

#### **B.1.1.1 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS**

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, este Plan General ordena las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística en estructural y pormenorizadas.
2. Con carácter general, tendrán rango de determinación urbanística pormenorizada todas las materias no señaladas expresamente como de carácter estructural. No obstante a lo anteriormente dicho y en todo caso, el carácter de determinación estructural o pormenorizada se establece a partir de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente a la que se remite.

## B.2 USOS DEL SUELO

### B.2.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### B.2.1.1 DEFINICIÓN GRUPOS DE USOS URBANÍSTICOS

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

#### B.2.1.2 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LOS USOS/ACTIVIDADES EN EL PLAN GENERAL

1. La regulación y determinación de los usos/actividades en el Plan General se establecerá a partir de las siguientes figuras:
  - a) Para la Calificación Urbanística:
    - **Uso/s global/es.** Es el establecido por el Plan General para definir el destino funcional general de una zona, área o sector de planeamiento. Tienen carácter de ordenación urbanística estructural.
    - **Uso/s pormenorizado/s.** Es el establecido por el Plan General para determinar el destino de una parcela o ámbito de ordenación pormenorizada.
  - b) Para la asignación de usos:
    - **Uso/s principal/es:** Se considera como tal al uso o usos asignados como predominantes o mayoritarios en los ámbitos de ordenación.
      - Dentro del concepto de uso, sea principal, se incluyen todas las actividades de servicio que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos. Son usos servidores las denominadas instalaciones de los edificios, tales como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.
    - **Uso/s asimilado/s.** Son aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos se consideran semejantes al del uso principal, por lo que, pueden implantarse sin restricciones.
    - **Uso/s compatible/s.** Son usos diferentes al principal, que puede autorizarse su implantación en razón de las posibilidades de coexistencia con aquel. Su límite de implantación vendrá definido en la normativa de compatibilidad de usos.
    - **Uso/s complementario/s.** Se consideran usos complementarios los vinculados al principal y a los usos compatibles en atención al servicio que les prestan. Por ello, su implantación está directamente condicionada a la del uso al que complementa, no pudiendo existir sin la previa asignación o autorización de estos.
    - **Uso/s provisional/es.** Son usos que pueden ubicarse en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento

territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento. Su relación y procedimiento de autorización será el establecido en la legislación urbanística vigente.

- **Uso/s autorizable/s.** Son aquellos cuya implantación está condicionada a la previa autorización de la Administración competente. Su autorización podrá estar condicionada al cumplimiento de los requisitos que establezca de forma potestativa y dentro del margen legal aplicable, la administración competente. La denegación de un uso autorizable deberá ser siempre motivada.
  - **Uso/s prohibido/s.** Son aquellos cuya implantación no es permitida ni autorizable en cualquier ámbito de ordenación considerado en el Plan General, en atención a la incompatibilidad con su naturaleza y destino funcional.
- c) Para el establecimiento de la equidistribución urbanística:
- **Uso característico.** En el suelo urbano no consolidado y urbanizable se denomina uso característico al uso/tipología de referencia para establecer el aprovechamiento urbanístico.
  - **Uso/s lucrativo/s.** Son los usos que se ejercen con fines lucrativos cualquiera que sea su naturaleza.
  - **Uso/s no lucrativo/s.** Corresponde con aquellos al servicio de la población de acuerdo a los estándares legalmente establecidos.
- d) Para señalar la titularidad de los usos y su régimen público o privado:
- **Bienes de dominio público (PU).** Corresponde con aquellos que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una Ley les otorgue expresamente el carácter de demaniales.
  - **Bienes de propiedad privada (PRI).** Corresponde con aquellos de titularidad particular, sea ejercida de forma individual o colectiva
    - Dada su naturaleza jurídica, los bienes patrimoniales de la administración pública son considerados en el Plan General como bienes de propiedad privada, incluso aquellos afectos a actividades de servicio público.

### B.2.1.3 DETERMINACIONES BÁSICAS PARA TODOS LOS USOS URBANÍSTICOS

1. La consideración de un uso como principal o compatible supondrá la autorización implícita de los usos y actividades que se definen como asimilados y complementarios de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario.
2. La aplicación de la citada condición de uso asimilado queda limitada a los supuestos expresamente previstos en este Plan General.
3. Los usos dotacionales públicos:
  - a) Se considerarán en general complementarios del resto de usos que se asignen en suelo urbano y urbanizable.
  - b) En el caso del suelo no urbanizable, se aplicará el régimen de compatibilidad establecido en la legislación vigente aplicable siendo subsidiarias las determinaciones que pueda establecer este Plan General.
4. La consideración de un uso como principal o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes, en el planeamiento territorial y en este mismo Plan General, de los trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice la implantación de las actividades, edificios, instalaciones y otros.
  - a) Así, en relación al otorgamiento de las licencias preceptivas, con independencia de lo que establezca la normativa de este Plan General y siempre previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá condicionarse e incluso impedirse la implantación de aquellos usos, edificaciones e instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación establecida por el Plan General en materias referentes a:
    - La edificabilidad.
    - Las condiciones de ruido, salubridad, ambientales y similares.
    - Las condiciones de los accesos rodados y peatonales, necesidades viarias y de tráfico.
    - La dotación de aparcamiento.
    - 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 General, el Ayuntamiento los disciplinará por analogía respecto a los efectivamente establecidos, en base a la semejanza y similitud en los efectos urbanísticos que producen. Cuando tal equiparación no sea posible por ausencia de referencia, el Ayuntamiento reformará la clasificación de los usos, tramitándola como modificación de planeamiento general.
6. Las Ordenanzas municipales podrán reajustar y complementar lo establecido en esta normativa, siempre que la misma contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.

## B.2.2 USOS RESIDENCIALES

### B.2.2.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES

1. Corresponde con aquellos usos directamente relacionados con el lugar de residencia habitual de las personas.
2. Se establecen las modalidades siguientes:
  - a) Vivienda:
    - La normativa establecerá el régimen libre o protegido de la vivienda de acuerdo con las diferentes modalidades de vivienda protegida desarrolladas en la legislación vigente.
    - En cuanto a la tipología, podrá ser:
      - Vivienda unifamiliar.
      - Vivienda colectiva.
    - En cuanto al programa, condiciones de habitabilidad, accesibilidad etc., se estará a lo especificado en la legislación vigente sin perjuicio de lo que se establezca en este Plan General.
  - b) Alojamiento comunitario:
    - Corresponde con el alojamiento de colectivos no familiares o sin parentesco de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial y que tampoco se relaciona con el uso hotelero, en régimen de titularidad privada. Se consideran como tales las casas de hospedaje, conventos, residencias de corporaciones y colectivos y otros casos similares.
  - c) Alojamiento de personal temporero:
    - Corresponde con el alojamiento temporal de colectivos para el desempeño de labores relacionadas con la explotación natural del suelo y que le es de aplicación el Decreto 248/2006, de 28 de noviembre y el Decreto 101/2012, de 29 de mayo, de modificación del Decreto por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de los alojamientos para personal temporero, así como la autorización, registro y acreditación de los mismos o normativa que los sustituya.

### B.2.2.2 DETERMINACIONES BÁSICAS

1. El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por las alineaciones oficiales que tienen la condición propia del dominio y uso público.
2. Usos complementarios:
  - a) El aparcamiento:
    - En suelo urbano consolidado, para cada nueva vivienda que se construya, deberá justificarse la provisión como mínimo una (1) plaza de aparcamiento en suelo privado. De forma suficientemente justificada, podrá ser autorizable por el ayuntamiento el no cumplimiento de esta determinación.
    - En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, se provisionarán el número de plazas de aparcamiento previstas en la normativa particular correspondiente o en su defecto, las resultantes de aplicar los estándares previstos en la legislación vigente.

- b) Las zonas comunes, trasteros, patios, cuartos de instalaciones, jardines privados y resto de anexos a la vivienda.
  - c) Las instalaciones deportivas -piscina, frontón, canchas y pistas de juego, etc.- vinculadas a la vivienda.
  - d) Espacio libre privado incluidos los viales privados que se articulen en la parcela.
  - e) En el caso del alojamiento comunitario, además de los anteriormente señalados, se consideran también usos complementarios las oficinas, despachos profesionales, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados a la actividad principal.
3. Usos prohibidos:
- a) Con carácter general, se prohíbe la vivienda en sótano.

## B.2.3 USOS INDUSTRIALES

### B.2.3.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES

1. Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos. Igualmente se incluye en este uso la actividad de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.
2. Se establecen las siguientes modalidades de usos industriales:
  - a) Minería, actividades extractivas.
    - Corresponde con las actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las actividades auxiliares vinculadas directamente a las anteriores. Se señalan las siguientes:
      - Canteras.
      - Actividades de minería.
  - b) Industrias manufactureras de transformación:
    - Corresponde con aquellas que se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias forestales (semilleros, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, etc.). Se señalan las siguientes:
      - Industrias de transformación.
      - Industrias agrarias y forestales.
  - c) Actividad vitivinícola. Bodegas:
    - Bodegas familiares o de cosechero (producción inferior o igual a 250.000 litros de vino al año).
    - Grandes bodegas (producción superior a 250.000 litros de vino al año).
  - d) Artesanía y oficios artísticos.
    - Corresponde con aquellas actividades de obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.
  - e) Talleres:
    - Corresponde con las actividades de reparación y tratamiento de bienes como son por ejemplo talleres de reparación de electrodomésticos, talleres de reparación de vehículos, talleres de oficios de la construcción, etc.
  - f) Almacenes y comercio mayorista.
    - Corresponde con las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista. Se señalan las siguientes:
      - Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.
      - Almacenes vinculados a actividades industriales.
      - Almacenes vinculados al comercio mayorista.

**B.2.3.2 CATEGORÍAS DE USOS INDUSTRIALES**

1. De igual forma, para las diferentes modalidades de usos industriales, se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1. Actividad de industria compatible con la vivienda.

- Comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno.
- Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de 0,03 Kw/m<sup>2</sup> y con una potencia máxima total de 5 Kw.
- Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, permitidos según su situación, son los indicados a continuación:
  - Potencia media en Kw/ m<sup>2</sup>            0,03
  - Potencia total máxima en Kw        5
  - Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA            40
  - Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA        0
  - Nivel sonoro interior máximo de día en dBA            55
  - Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA        0
  - Índice de Ringelmann en funcionamiento    0 (gases de combustión)
  - Índice de Ringelmann en arranque            0 (gases de combustión)
  - Emisión máxima de polvo en Kg/hora        1,5
- El período de día se considera desde las 8 de la mañana a las 22 horas, y el de noche el complementario.
- Los niveles sonoros se medirán a una distancia de 1,5 m. de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dBA sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.
  - La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

b) Categoría 2. Actividad industrial no compatible con la vivienda.

- Comprende las actividades que generan molestias inasumibles para vivienda.
- Se consideran actividades no compatibles con la vivienda, aquellas que excedan los límites máximos de potencia instalada indicados en la categoría 1 o de acuerdo con lo establecido en la regulación vigente.
- En todo caso, serán consideradas como actividades no compatibles con la vivienda las actividades en las que de forma acreditada y justificada concurren circunstancias que las hagan incompatibles por:
  - Generen molestias como:
    - 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.
  - Se consideren insalubres por:
    - Emisión de gases contaminantes.
    - Producción de aguas residuales tóxicas y/o contaminantes.
    - Producción de residuos tóxicos y/o contaminantes.
    - Manipulación de materiales tóxicos.
    - Radiación.
  - Se consideren peligrosas por:



- 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.
- Se permite sólo en las zonas privadas cuya uso global sea el industrial y siempre respetando las limitaciones que puedan establecerse.

### **B.2.3.3 DETERMINACIONES BÁSICAS**

1. El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por las alineaciones oficiales que tienen la condición propia del dominio y uso público.
2. Usos complementarios:
  - Las oficinas y locales de administración, salas, vestuarios, aseos, etc.
  - Laboratorios y dependencias técnicas
  - Las zonas de depósito y almacenamiento de productos y materias vinculadas a la actividad principal.
  - Los locales destinados a la venta de productos derivados de la actividad principal.
  - Las instalaciones de servicios a la actividad principal como depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, instalaciones de depuración de residuos, etc.
  - Las zonas de aparcamiento:
  - Parques de vehículos y maquinaria.
  - Otros similares y objetivamente considerables como instalaciones vinculadas al proceso productivo de la actividad principal.
- b) Usos prohibidos:
  - Con carácter general se prohíben los usos residenciales en ámbitos de uso global industrial, salvo las viviendas de guarda afectas a las actividades.

### **B.2.3.4 DETERMINACIONES PARTICULARES PARA LA ACTIVIDAD VITIVINÍCOLA (BODEGAS) Y OTRAS ACTIVIDADES SIMILARES**

1. La implantación de bodegas en el Municipio así como de otras instalaciones ligadas a la explotación natural del suelo (trujales, etc.), se sujetará a los siguientes criterios:
  - a) Los suelos urbano y urbanizables son los suelos de localización preferente para la implantación de nuevas bodegas y fundamentalmente para las instalaciones de transformación a las que se aplicarán los siguientes criterios:
    - Se ubicarán preferentemente en ámbitos con calificación global de suelo para actividad económica o pormenorizada para este tipo de instalaciones.
    - La implantación de las nuevas bodegas no podrá suponer una alteración de la estructura urbana ni de la imagen de los núcleos urbanos.
  - b) Cuando no sea posible implantar estas instalaciones (bodegas), en el suelo urbano o urbanizable, se podrán ubicar en el suelo no urbanizable, de acuerdo con las condiciones establecidas en esta normativa.

## **B.2.4 USOS TERCIARIOS**

### **B.2.4.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES**

1. Se entiende por usos terciarios las actividades destinadas a la realización y prestación de servicios al público de carácter personal, profesional, administrativos, técnicos, monetarios, transacciones comerciales, manejo y traslado de mercancías no clasificados como usos industriales. Comprenden también las actividades de venta y comercio al por menor, oficinas, actividades recreativas, lúdicas, de ocio y restauración, hospedaje, sanitarias, asistenciales, socio-culturales, docentes y deportivas ejercidas

con ánimo de lucro.

2. Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- a) Comercial.
  - Actividad de compra-venta minorista de mercancías.
- b) Hospedaje:
  - Corresponde con las actividades destinadas al alojamiento temporal de personas como actividad principal lucrativa. Se señalan las siguientes:
    - Hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales, residencias de estudiantes, apartahoteles, campings, etc. y otras asimilables.
- c) Restauración y ocio:
  - Corresponde con actividades de ocio y lúdicas y en general actividades recreativas vinculadas con el ocio y el tiempo libre como las siguientes.
    - Restaurantes, bares, pubs, discotecas, tabernas, cafeterías y similares. También se incluyen las como etc.
- d) Oficinas y locales de servicios:
  - Corresponde con todo tipo de actividades profesionales, científicas, técnicas, administrativas y de prestación de servicios como las siguientes:
    - Oficinas, despachos profesionales, locales de prestación de servicios profesionales y similares.

#### B.2.4.2 CATEGORÍAS DE USOS TERCIARIOS

1. Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- a) Categoría 1. Superficie considerada:  $\leq 400 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $500 \text{ m}^2$ .
- b) Categoría 2. Superficie considerada:  $\leq 1000 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine), o parcelas menores o iguales a  $1.500 \text{ m}^2$ .
- c) Categoría 3. Superficie considerada:  $> 1.000 \text{ m}^2$  (computándose la superficie construida de la totalidad del local considerado con independencia de la utilidad a la que se destine) o parcelas mayores a  $1.500 \text{ m}^2$ .

#### B.2.4.3 DETERMINACIONES BÁSICAS

1. El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por las alineaciones oficiales que tienen la condición propia del dominio y uso público.
2. Usos complementarios:
  - a) El aparcamiento.
  - b) Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
  - c) Los almacenes, archivos, cámaras frigoríficas, bodegas, lavanderías, cocinas, etc.
  - d) Zonas de carga y descarga.
  - e) Los depósitos de gases licuados de uso privativo.
  - f) Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
  - g) Espacio libre privado.
  - h) Las oficinas, despachos, pequeños talleres, salas de preparado de productos y materiales, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.
  - i) Las dependencias y salas para la venta minorista de productos y servicios relacionados con la actividad principal.
3. Condiciones particulares de implantación de los usos terciarios:
  - a) Comercial.
    - Categoría 1.

- En el caso de que se sitúen en compatibilidad en edificios residenciales, los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los de las viviendas.
  - Categoría 2.
    - En el caso de que se sitúen en compatibilidad en edificios residenciales, los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los de las viviendas.
    - En función de la ubicación y situación, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación similares a las establecidas para la categoría 3.
  - Categoría 3
    - Se situarán en parcela independiente.
    - El acceso al local comercial será desde la parcela privada.
    - Se habilitará una zona de carga y descarga dentro de la parcela privada.
    - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto y en su defecto el establecido para el caso del suelo urbano consolidado.
    - En suelo no urbanizable se habilitará un aparcamiento privado a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - En función de la ubicación y situación el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.
- b) Resto de usos terciarios:
- Categoría 1.
    - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
    - Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. El Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones.
  - Categoría 2.
    - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
    - En función de la ubicación y situación, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación como por ejemplo la dotación de plazas de aparcamiento o de determinados servicios.
  - Categoría 3
    - En coexistencia con el uso residencial, los accesos serán siempre independientes entre usos.
    - Los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios deberán estar ubicados en el interior de las parcelas o locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.
    - Aparcamiento
      - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
      - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto y en su defecto el establecido para el caso del suelo urbano consolidado.
      - En suelo no urbanizable se habilitará un aparcamiento privado a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

## B.2.5 USOS DE EQUIPAMIENTO

### B.2.5.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES

1. Comprenden las actividades de naturaleza dotacional de servicio a la población, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos. Podrán ser:
  - a) Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, desde una perspectiva tanto general como de carácter urbanístico.
  - b) Bien en régimen de titularidad privado y/o patrimonial (equipamiento privado), de carácter lucrativo.
2. Los planos de ordenación indican la titularidad privada de los equipamientos (Pri). Todos aquellos en que no se indique esta precisión, son de titularidad pública.

3. A los efectos de su desarrollo normativo en el Plan General, se establecen las modalidades siguientes:
- a) **Docente (DO)**. Comprende las actividades de enseñanza y formación regladas en todos los niveles educativos.
  - b) **Cívico-Cultural (CC)**. Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como son las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios, etc.
  - c) **Sanitario (SA)**. Comprende las actividades de asistencia, tratamiento y alojamiento en su caso de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
  - d) **Asistencial (AS)**. Comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitados o dependientes (hogares de jubilados, residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, mujeres afectadas por la violencia de género, etc.).
  - e) **Deportivo (DE)**. Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos, gimnasios, piscinas, etc.), como en espacios abiertos acondicionados de forma expresa para ello.
  - f) **Religioso (RE)**. Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en los templos y centros destinados a este uso.
  - g) **Administrativo (AD)**. Comprende las actividades institucionales y cívico-administrativas de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos organismos de las diferentes administraciones públicas y similares.
  - h) **Servicios Públicos (SP)**. Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativos como los bomberos, mercados, albergues públicos, oficinas de correos, policía y en general resto de servicios público. También los servicios fúnebres comprendiendo los cementerios, tanatorios, crematorios, etc.
    - Los servicios públicos, en atención a sus afecciones y repercusiones en cuanto a generar situaciones molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente, se implantarán en condiciones similares a los usos industriales de acuerdo con las categorías y superficies definidas en los artículos correspondientes.
  - i) **Genérico (GE)**. Corresponde con la figura neutra de calificación que no fija un destino específico para el equipamiento por lo que pueden albergar cualquiera de las modalidades anteriormente definidas, cuestión que queda al arbitrio del Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades municipales.

### B.2.5.2 DETERMINACIONES BÁSICAS

1. El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de dominio y uso público o uso privado y/o patrimonial en función de la titularidad del equipamiento considerado.
2. El equipamiento público tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad de los ámbitos con uso residencial, de actividad económica y dotacional.
3. Los edificios e instalaciones vinculadas al uso dotacional de equipamientos deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos particulares correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.
4. Se autoriza el uso como aparcamiento del espacio construido bajo rasante o para la ubicación de las correspondientes infraestructuras al servicio del equipamiento.
5. Se permite la utilización de los equipamientos administrativos de las Juntas para usos puntuales de carácter residencial, alojamiento y hospedaje.
6. Se consideran usos complementarios:
  - a) Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
  - b) Los depósitos de gases licuados de uso privativo.
  - c) El espacio libre.
  - d) Las oficinas, despachos, talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.
  - e) El aparcamiento:

- f) En el caso de las modalidades de equipamiento docente, sanitario, asistencial, deportivo privado espectáculos, se proveerá una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c en la propia parcela privada. En el resto de modalidades de equipamiento, se aplicará este estándar cuando así sea prescrito por el Ayuntamiento. Se tratará también de cumplir este estándar en el caso de equipamientos de titularidad pública.
- g) Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
- h) Cualquier otro uso y actividad complementario a la actividad del equipamiento de acuerdo con su naturaleza y que forma parte del programa y/o protocolo de funcionamiento y prestación del servicio que se realiza en el equipamiento, incluso si tiene naturaleza terciaria.

## B.2.6 USOS DE ESPACIO LIBRE

### B.2.6.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES

1. Corresponde con espacios libres abiertos públicos o privados destinados al ocio, recreo y esparcimiento de la población, el desarrollo de juegos, el mantenimiento de elementos naturales, especies vegetales, etc.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Espacios libres de carácter urbano:
    - Se entienden incluidos los siguientes:
      - Espacios libres públicos situados en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable destinados al ocio y expansión de la población (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines, parques y similares), susceptibles de un tratamiento vegetal y/o de urbanización artificial con elementos duros y que en general no son edificables.
      - Son también espacios libres los espacios de protección o parcela libre de construcciones e infraestructuras públicas.
      - Se tratan también como tales los espacios libres existentes en las parcelas privadas.
  - b) Espacios libres de carácter extraurbano:
    - Son los propios ubicados fuera del ámbito urbano 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.

### B.2.6.2 DETERMINACIONES BÁSICAS

1. El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de dominio y uso público o privado en función de su destino.
2. El espacio libre tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad de los ámbitos del resto de usos urbanísticos.
3. Condiciones del uso:
  - a) Los espacios libres guardarán las adecuadas condiciones de salubridad, mantenimiento y ornato de acuerdo con el carácter de espacios de estancia, recreo y paseo.
  - b) Estarán ajardinados o urbanizados de acuerdo con su naturaleza y destino funcional asignado.
    - Las especies vegetales arbóreas con una antigüedad mayor de 25 años quedan protegidas sujetándose a las siguientes prescripciones, salvo que tuvieran un plan propio de ordenación y gestión:
      - En general se prohíbe la tala o trasplante de este arbolado.
      - Sólo podrán ser eliminados en aquellos casos en que su estado de conservación suponga un peligro para las personas o los bienes. El estado de conservación fitosanitario y la consecuente inestabilidad del elemento natural deberá ser objeto de informe por técnico competente.
      - Cuando este arbolado se vea necesariamente afectado por obras se procederá a su trasplante. Si

- por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá autorizarse la tala del ejemplar afectado previo expediente en el que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa.
- En aquellos casos en los que la tala sea la única alternativa viable se exigirá la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado.
  - Se podrán disponer zonas duras de estancia, paseo y descanso, caminos, rutas, escaleras, parterres, muretes de contención, lagos, fuentes y similares, además del mobiliario urbano y señalética necesario.
  - En el subsuelo se autorizan la instalación de infraestructuras, servicios urbanos e instalaciones auxiliares.
- c) Edificaciones y construcciones compatibles:
- Con carácter general se permiten las edificaciones destinadas al servicio de los propios espacios libres como actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población, los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares) y servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, etc.). Sus condiciones serán las siguientes:
    - No podrán ocupar una superficie mayor equivalente al 3% de la total del espacio libre.
    - La altura máxima será de 3 metros.
    - Será desmontable, móvil y trasladable no pudiendo ejecutarse ningún tipo de cimentación excepto los apeos mínimos para su ubicación.
  - Se podrán autorizar quioscos para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos en las condiciones indicadas en el punto anterior.
  - También se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y similares, como pistas, canchas de juego, zonas de juego infantil, elementos de gimnasia, ocupando una superficie menor del 15% del total del espacio libre. Las instalaciones cubiertas quedan prohibidas.
  - Se autorizan también la ejecución sobre rasante de edificaciones ornamentales, pérgolas, escenarios, instalaciones y similares.
  - Se podrá autorizar el uso del subsuelo de los espacios libres públicos para disponer aparcamiento subterráneo, previa desafectación del mismo. En todo caso, la utilización del subsuelo no conllevará la pérdida de la dotación general de espacios libres del Municipio establecida como mínimo en este Plan General.
- d) Las instalaciones o edificaciones autorizadas para usos privativos lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias y autorizaciones preceptivas, se hará constar por el concesionario y/o titular, la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

## B.2.7 USOS DE COMUNICACIONES

### B.2.7.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES

1. Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de transporte y aparcamiento.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Infraestructuras de comunicación territorial. Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al ámbito urbano que discurren por el territorio, así como las líneas de ferrocarril.
  - b) Vías urbanas. Incluye las vías urbanas interiores al ámbito urbano que lo estructuran y lo relacionan con las infraestructuras de comunicación territorial.
  - c) Caminos rurales. Corresponde con las carreteras, vías y sendas que articulan la accesibilidad al territorio municipal.
  - d) Vías peatonales y ciclables. Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de personas de forma peatonal o en bicicleta.

- e) Aparcamiento. Corresponde con los lugares y espacios previstos para el estacionamiento de vehículos motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, etc.) sea en espacio tanto descubiertos como cerrados situados bien sobre rasante como bajo rasante.

### B.2.7.2 DETERMINACIONES BÁSICAS

1. El suelo afecto a este uso, tanto en vuelo como en el subsuelo, tiene la condición propia de suelo de dominio y uso público, con la excepción de las vías y caminos que discurren por predios particulares, que tendrán en su caso, la condición privada.
2. Tiene el carácter de uso de servicio básico, por lo que el uso comunicaciones está permitido con carácter general en todo el Municipio, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en la normativa.
3. Determinaciones básicas de las infraestructuras de comunicación territorial:
  - a) Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente.
  - b) Con determinadas salvedades, no se autoriza las construcciones y edificaciones. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propias del uso incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente. Asimismo, se autoriza la implantación, con carácter excepcional, de edificaciones y/o instalaciones destinadas a usos de equipamiento en las modalidades que resulten acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
  - c) En cuanto a los usos se establece lo siguiente:
    - Usos complementarios:
      - Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio, descanso y esparcimiento y otros similares.
      - Espacios libres.
      - Aparcamiento.
      - Infraestructuras de servicios.
      - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con el principal, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
      - Otros usos compatibles con los fines propios del uso principal.
    - Usos prohibidos: los usos que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del uso principal.
  - d) A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.
4. Determinaciones básicas de las vías urbanas:
  - a) Con determinadas salvedades, no se autorizan las construcciones y edificaciones. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las calles y redes peatonales.
  - b) Con carácter general son consideradas como vías urbanas los espacios públicos no edificables no vinculados a otro tipo de usos.
  - c) Previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos del ámbito urbano, será autorizable la construcción de aparcamientos en el subsuelo de la vías urbanas. Su planteamiento requerirá la redacción de un plan especial.
  - d) En cuanto al régimen de usos se establece lo siguiente:
    - Usos complementarios:
      - Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro y similares.
      - Espacio libre.
      - Aparcamiento.
      - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
    - Usos prohibidos: los usos que resulten incompatibles con la naturaleza de este uso.
5. Determinaciones básicas de los caminos rurales:
  - a) Se establecen las siguientes zonas de protección:

- Zona de dominio público:
    - Delimitación. Son de dominio público los terrenos ocupados por los caminos y sus elementos funcionales entre las dos aristas exteriores de la cuneta, terraplén, desmonte y terrenos ocupados por los soportes de las estructuras.
  - Zona de servidumbre:
    - Delimitación. La zona de servidumbre de los caminos rurales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de los mismos delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de metro y medio.
    - Limitaciones a la propiedad. En la zona de servidumbre no podrán realizarse ninguna clase de obras ni ocupación permanente, ni cerramientos que incorporen obra de fábrica y/o superen el metro y medio de altura, ni realizar cualquier otra actividad que no sea exclusivamente la propia del cultivo que soporte. Los cerramientos permitidos por no incorporar obra de fábrica y/o no superar el metro y medio de altura deberán establecerse a medio metro, como mínimo, de la zona de dominio público.
  - Línea de edificación:
    - A ambos lados de los caminos rurales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta el camino queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta se situará a 8 metros de la arista exterior de la zona de dominio público medida en horizontal y perpendicularmente al eje del camino a partir de la mencionada arista.
    - Los caminos que discurren por suelo urbanos o urbanizables, la línea de edificación será la determinada por la ordenación urbanística aplicable.
- b) Uso de los caminos:
- El uso común general de los caminos rurales se ejercerá libremente, con arreglo a la naturaleza de los mismos, a los actos de afectación y apertura al uso público, conforme a lo establecido en las disposiciones en vigor.
  - Con carácter general, la velocidad no excederá de 40 Kms/h., ni el peso de los vehículos o maquinaria que los utilicen para el destino agrario será superior a 9 Tm. por eje.
  - El uso especial de los caminos rurales se ajustará a licencia municipal.
    - La licencia se otorgará previo informe favorable de los servicios técnicos municipales que podrá recabar cuantos datos sean necesarios para el conocimiento de las circunstancias que determinen la especialidad del uso que se pretende. Dicho informe especificará si se producen restricciones al uso público siempre que no supongan ocupación total o parcial de los caminos así como si existe un riesgo de destrucción o deterioro de los mismos. En este último caso, sin perjuicio de las tasas a que hubiere lugar a percibir por el Ayuntamiento, la autorización determinará la fianza que deberá depositar el beneficiario, para responder del coste total de los gastos de reconstrucción o reparación que puedan producirse. El informe podrá determinar otras prescripciones técnicas, jurídicas o de otra naturaleza, que deberán ser observadas en el uso y practica del camino.
    - En todo caso, el Ayuntamiento podrá suspender o paralizar actividades u obras por un uso indebido de los caminos o por la práctica de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones o licencias de uso.
  - El uso privativo y el uso anormal de los caminos rurales estará sujeto a concesión administrativa. La concesión se otorgará con arreglo a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales, siendo aplicables los mismos trámites indicados para el uso común especial normal de los caminos.
  - Toda persona que cause daño en los caminos del Municipio o en cualquiera de sus instalaciones o elementos funcionales deberá indemnizarlos con independencia de las sanciones que resultaren procedentes. El señalamiento de la cuantía de los daños y perjuicios causados en los caminos corresponde al Ayuntamiento.
- c) El Ayuntamiento, mediante ordenanza al afecto, podrá establecer el régimen de infracción y sanciones y el procedimiento sancionador para la protección de los caminos municipales.
- d) El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes -que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos



- afectados-, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.
- e) 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.
  - f) 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.
6. Determinaciones básicas de las vías peatonales y ciclables:
- a) Se destinan exclusivamente al tránsito de bicicletas, personas y animales en su caso.
    - El tránsito de vehículos motorizados por esta vías se restringe únicamente a aquellos tramos que sirvan como único acceso a fincas y no dispusieran de otro acceso alternativo y la labor e inspección de policía.
  - b) La sección existente de las vías no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
  - c) Se protegen las especies arbóreas que se encuentren al borde de estas vías, siendo necesaria preceptiva licencia municipal para su tala.
  - d) Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, este se situará a 3 metros del borde del camino y siempre en terreno privado. Las vallas serán de malla metálica con postes, evitándose los muros, las vallas opacas y celosías translúcidas.
    - En este espacio, se establece una servidumbre con anchura de 3 metros medidos desde el borde de la vía en las que serán de aplicación las siguientes condiciones:
    - Se permiten las actividades no constructivas propias del ámbito considerado con la excepción de las explotaciones de graveras y arenas, las canteras y la corta a hecho, así como las escombreras y vertederos.
    - Se permiten las construcciones propias del uso y destino de estas vías e itinerarios de acuerdo con los proyectos que las desarrollen o los instrumentos de ordenación territorial que las establezcan, sin perjuicio de las obras que se precisen para el mantenimiento y conservación de los edificios existentes en el momento de la vigencia de este Plan General.
  - e) Las edificaciones y construcciones autorizadas en los predios colindantes a estas vías, con independencia de lo establecido en la normativa urbanística que los regule, deberán situarse a una distancia de 10 metros mínimo del borde de la vía.
  - f) Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en al debidas condiciones de ornato e higiene de las franjas de terreno entre el borde de la vía y la línea de cierre de parcela.
  - g) Las condiciones de urbanización y otras de estas vías se sujetaran a lo establecido en los proyectos que los desarrollen. No obstante, se llevarán a cabo tareas de adecuación paisajística mediante repoblaciones y restauración de la cubierta vegetal.
    - De igual forma, podrán autorizarse dispuestas longitudinalmente las infraestructuras del ciclo del agua, electricidad y de telecomunicaciones, todas ellas enterradas. Transversalmente podrán autorizarse el paso de servicios e infraestructuras urbanas, siempre soterradas.

## B.2.8 USOS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

### B.2.8.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES

1. Corresponde con los espacios y redes destinados a albergar instalaciones relacionadas con las infraestructuras y servicios urbanos de carácter colectivo, su generación, transformación, tratamiento y transporte (depuradoras, conducciones generales de servicios, etc.).
2. Se establecen las siguientes modalidades:
  - a) Abastecimiento de agua.
    - Comprende en su caso, los embalses para abastecimiento, las estaciones depuradoras, depósitos

de almacenamiento, la red de distribución del abastecimiento urbano además de los correspondientes usos complementarios vinculados pertenecientes al ciclo del agua.

- b) Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales:
  - Comprende en su caso, las estaciones de tratamiento y depuración, las redes de saneamiento y recogida de pluviales, estaciones de bombeo, aliviaderos, etc., así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- c) Suministro eléctrico:
  - Comprende en su caso, los centros de producción, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes en alta y baja, el alumbrado público así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- d) Telecomunicaciones.
  - Comprende en su caso, las centrales telefónicas, las antenas, las redes, así como los correspondientes usos complementarios vinculados
- e) Abastecimiento y suministro de hidrocarburos y otros:
  - Comprende en su caso, los oleoductos, gaseoductos, redes de distribución de gas ciudad así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- f) Tratamiento y gestión de residuos.
  - Comprende en su caso, las instalaciones de recogida, tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos, incineradoras, plantas de compostaje, vertederos y similares así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- g) Otros:
  - Se incluyen en este apartado todos aquellos usos y actividades no especificados anteriormente y que son de diversa naturaleza como por ejemplo postes y/o carteles publicitarios, actividades y construcciones vinculadas a la defensa, infraestructuras hidráulicas (embalses y presas para riego, balsas de agua, canales, acequias y resto de infraestructuras de riego).

### **B.2.8.2 DETERMINACIONES BÁSICAS**

1. Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público. Por ello, las estructuras, corredores, elementos, etc., así como el propio terreno por donde transcurren las citadas infraestructuras y servicios serán de titularidad pública obligada en los suelos urbanos y urbanizables. En el suelo no urbanizable serán preferentemente de titularidad pública.
2. En los suelos urbanos y urbanizables las redes de infraestructuras y servicios urbanos se consideran básicas y compatibles en todos los ámbitos.
3. En el caso del suelo no urbanizable, se aplicará el régimen previsto en las subcategorías de suelo.
4. Con carácter general, las redes de infraestructuras se dispondrán soterradas.
5. Régimen de edificación y uso
  - a) Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.

## **B.2.9 USOS Y ACTIVIDADES RURALES**

### **B.2.9.1 DEFINICIÓN Y MODALIDADES**

1. Se consideran como tales los usos y/o actividades que tienen como fin prioritario la preservación, utilización y/o disfrute del medio natural. Incluyen las actividades productoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluyen la extracción de los recursos energéticos o mineros que se integra en el uso industrial.
2. Se diferencian las siguientes modalidades:
  - a) Modificación de las condiciones naturales

- b) Ocio y esparcimiento.
- c) Explotación de recursos primarios:
  - Actividades cinegéticas.
  - Agricultura.
  - Ganadería.
    - Intensiva. Producción ganadera que se basa fundamentalmente en la estabulación en edificaciones.
    - Extensiva. Producción ganadera realizadas basándose fundamentalmente en el pastoreo, siendo la estabulación una actividad complementaria de aquéllas.
  - Avicultura. Producción de huevos y otros productos de la avicultura, y excluye las explotaciones de otras aves silvestres.
  - Otras explotaciones de ganado y núcleos zoológicos. Se integran aquellas que no tienen la consideración de explotaciones agrarias, los núcleos zoológicos, granjas cinegéticas, hípicas, yegudas y similares.
  - Explotaciones forestales
  - Actividades extractivas.
  - Pesca y acuicultura.

#### **B.2.9.2 DETERMINACIONES BÁSICAS**

1. Tienen la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico del ámbito y por otro, su titularidad.
2. Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.
  - a) Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

## B.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO

### B.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

#### B.3.1.1 DEFINICIÓN DE USOS GLOBALES

1. El Plan General establece los siguientes usos/destinos globales del suelo:
  - a) Uso Residencial
  - b) Uso Industrial
  - c) Uso Terciario
  - d) Uso / destino rural.
2. Las determinaciones de calificación global desarrollan los elementos de ordenación estructural establecidos en el artículo 53 de la Ley 2/2006.

#### B.3.1.2 ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL

1. De acuerdo con lo indicado en el artículo 53.1.c de la Ley 2/2006, la totalidad del Municipio se subdivide en las siguientes zonas de calificación global:
  - a) Zona de uso residencial.
  - b) Zona de actividad económica.
  - c) Zonas Rurales:
    - Conformen las zonas rurales, las categoría de suelo no urbanizable establecida por el Plan General.

#### B.3.1.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL

1. Para el caso de las Zonas Rurales, las determinaciones de ordenación urbanística serán las establecidas de forma particular para cada categoría de suelo no urbanizable en este documento de normativa.
2. Para las Zonas de Calificación Global, se establece con carácter estructural las siguientes determinaciones:

<b>ZONA DE USO RESIDENCIAL</b>		
<b>Uso global. Residencial</b>		
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS GENERAL</b>		
<i>USOS</i>	<i>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</i>	<i>PRECISIONES NORMATIVAS</i>
<b>Uso residencial</b>		
<b>Vivienda</b>	principal	
<b>Residencial colectiva</b>	asimilado	
<b>Uso industrial</b>		
<b>Almacén</b>	compatible	En categoría 1
<b>Talleres</b>	compatible	En categoría 1
<b>Industrial</b>	prohibido	
<b>Uso terciario</b>		
<b>Comercial</b>	compatible	En categoría 1, 2 y 3.
<b>Oficina</b>	compatible	En categoría 1, 2 y 3.
<b>Hotelero</b>	compatible	En categoría 1, 2 y 3.
<b>Restauración</b>	compatible	En categoría 1, 2 y 3.

<b>Usos dotacionales públicos</b>		
<b>Aparcamiento</b>	complementario	Se permite también su disposición en el subsuelo.
<b>Equipamiento</b>	complementario	
<b>Espacio libre</b>	complementario	
<b>Infraestructuras y servicios urbanos</b>	complementario	
<b>Usos dotacionales privados</b>		
<b>Equipamiento</b>	Docente	compatible
	Cívico-cultural	compatible
	Sanitario	compatible
	Asistencial	compatible
	Deportivo	compatible
	Religioso	compatible
	Administrativo	compatible
<b>Porcentaje máximo de la superficie de los subsectores que puede destinarse a usos compatibles: 30%</b>		

<b>ZONA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>		
<b>Uso global Industrial</b>		
<b>RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS GENERAL</b>		
<i>USOS</i>	<i>RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN</i>	<i>PRECISIONES NORMATIVAS</i>
<b>Uso residencial</b>		
<b>Vivienda</b>	prohibido	
<b>Residencial colectiva</b>	prohibido	
<b>Uso industrial</b>		
<b>Almacén</b>	principal	
<b>Talleres</b>	principal	
<b>Industrial</b>	principal	
<b>Uso terciario</b>		
<b>Comercial</b>	principal	
<b>Oficina</b>	compatible	
<b>Hotelero</b>	compatible	
<b>Restauración</b>	compatible	Se prohíben los locales de ocio tipo pub y discoteca.
<b>Usos dotacionales públicos</b>		
<b>Aparcamiento</b>	complementario	Se permite también su disposición en el subsuelo.
<b>Equipamiento</b>	complementario	
<b>Espacio libre</b>	complementario	
<b>Infraestructuras y servicios urbanos</b>	complementario	
<b>Usos dotacionales privados</b>		
<b>Equipamiento</b>	Docente	compatible
	Cívico-cultural	compatible
	Sanitario	compatible
	Asistencial	prohibido
	Deportivo	compatible
	Religioso	compatible
	Administrativo	compatible
<b>Porcentaje máximo de la superficie de los subsectores que puede destinarse a usos compatibles: 30%</b>		

## B.3.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

### B.3.2.1 DEFINICIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

1. Los planos de ordenación pormenorizada establecen los usos/tipologías de calificación pormenorizada desarrollándose sus condiciones de ejecución a través de la correspondiente ordenanza de edificación a la que se remite.
2. Las determinaciones de calificación pormenorizada desarrollan los elementos de ordenación pormenorizada establecidos en el artículo 56 de la Ley 2/2006.

### B.3.2.2 DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

1. La calificación global se desarrollada y concreta por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.
  - a) En suelo urbano:
    - En el caso del suelo urbano consolidado, se establece expresamente por este Plan General.
    - En el caso del suelo urbano no consolidado, la calificación pormenorizada se establece por el Plan General.
    - En el caso de ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación remitida a Plan Especial, la calificación pormenorizada será establecida por estos instrumentos de desarrollo de la ordenación urbanística.
  - b) En suelo Urbanizable sectorizado:
    - La calificación pormenorizada será establecida por el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle.
2. La calificación pormenorizada establece:
  - a) El carácter público o privado del ámbito calificado.
  - b) Determina el uso principal y característico así como el resto de usos autorizados.
  - c) Las edificabilidades de los diversos usos autorizados.

## B.3.3 SISTEMAS GENERALES

### B.3.3.1 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

1. Definición y criterios de inclusión:
  - a) Se califican como sistema general de equipamiento aquellas dotaciones públicas de esta naturaleza de ámbito general urbano o municipal teniendo en cuenta no solo los aspectos funcionales y de servicio global a la población, sino también el hecho de que se constituyan en hitos urbanos o territoriales imprescindibles para la lectura de la estructura urbana.
  - b) Son calificados como sistemas generales de equipamiento los determinados en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el uso especificado.
2. Régimen de uso y edificación:
  - a) Las condiciones de uso y edificación de los sistemas generales de equipamiento tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (usos de equipamiento) de este documento. También se tendrán en cuenta las siguientes precisiones:
    - En cuanto a las condiciones de edificación, no se establecen parámetros específicos, quedando libre y en función de las necesidades y condiciones del servicio que se pretende dotar. Únicamente, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones que podrán ser removidas de forma justificada:
      - La altura de la edificación que no podrá superar los 15 metros en ámbitos de donde la altura mayoritaria del tejido edificado inmediato sea B+2 o superior y de 9 en el caso de que sea B+1.
    - En el caso de edificios de equipamiento catalogado, tendrán prelación las determinaciones de protección del patrimonio frente a cualquier otra.

- b) En cualquier caso, los sistemas generales de equipamiento habrán de cumplir las normas y directrices sectoriales que les sean de aplicación.

### **B.3.3.2 SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE**

1. Definición y criterios de inclusión:

- a) Se califican como sistema general de espacio libre las zonas verdes de uso y dominio público de gran tamaño y que tienen un papel estructurante en el ámbito urbano o territorial.
- b) Son calificados como sistemas generales de espacio libre los determinados en los planos de ordenación correspondientes.

2. Régimen de uso:

- a) Las condiciones de uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (usos de espacio libre) de este documento de normativa. En todo caso, los espacios libres que puedan estar afectados por la inundabilidad de los cauces fluviales, en cuanto a la autorización, implantación, tratamiento y previsión de los usos que se establezcan, estará siempre condicionado por esta afección y precisara informe vinculante de la administración competente de acuerdo con la legislación vigente.

### **B.3.3.3 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

1. Definición y criterios de inclusión:

- a) Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de transporte que conforman la red de sistema general del territorio.
- b) Concretamente son calificados como sistema general de comunicaciones las siguientes vías:
- Infraestructuras de comunicación territorial indicadas en los planos de ordenación.
  - Vías urbanas indicadas en los planos de ordenación.
  - Vías peatonales y ciclables:
  - Las Vías Pecuarias que discurren por el Municipio.

2. Régimen de uso:

- a) Las condiciones de uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso de comunicaciones) de este documento de normativa.

### **B.3.3.4 SISTEMA GENERAL DE DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**

1. Definición y criterios de inclusión:

- a) Comprende los ámbitos y redes destinados a albergar las instalaciones de la red de servicios urbanos e infraestructuras considerados como sistemas generales.
- b) Concretamente son calificados como sistema general las siguientes infraestructuras y servicios:
- Red de alta de abastecimiento de agua.
  - Red e instalaciones generales de saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales:
  - Red de energía en alta.
  - Red de abastecimiento y suministro de hidrocarburos y otros:
  - Antenas telecomunicaciones (no grafiadas).

2. Régimen de uso:

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

## **B.3.4 SISTEMAS LOCALES**

### **B.3.4.1 SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES:**

1. Los planos de ordenación pormenorizada determinan expresamente los equipamientos y espacios libres

calificados como sistemas locales cuyo inventario se recoge en la memoria de ordenación.

2. Tanto la normativa como los planos de ordenación pueden establecer el carácter estructural de algunos sistemas locales de equipamiento y espacios libres al ser piezas urbanas de interés dentro del modelo de ordenación y estructura urbana adoptada. Esta precisión no modifica el carácter de sistema local de las dotaciones.
3. Sus condiciones de edificación y uso se especifican en la ordenanza correspondiente.

#### **B.3.4.2 SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**

1. Conforman el sistema local de comunicaciones todas las vías urbanas, caminos rurales, vías peatonales y ciclables y zonas de aparcamiento no expresamente calificadas como sistemas generales.
2. De igual forma, son considerados como sistemas locales de servicios urbanos e infraestructuras, todas las instalaciones de esta naturaleza no expresamente calificadas como sistemas generales.



## **B.4 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **B.4.1 ÁREAS Y SECTORES**

#### **B.4.1.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS EN SUELO URBANO**

1. Con carácter general y a todos los efectos establecidos en la legislación urbanística, se establecen las siguientes Áreas de Ordenación en el suelo urbano:
  - a) A1 (La Planilla – Rubiejo).
  - b) A2 (Travesía Santa Eufemia).
  - c) A3 (Ampliación Santa Eufemia).
  - d) A4 (Centro Urbano).
  - e) A5 (El Molino)
  - f) A6 (Los Jardines Sur).
  - g) A7 (Santa Ana-El Somo)
  - h) A8 (El Somo)
2. Los planos establecen su delimitación.

#### **B.4.1.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE**

1. Con carácter general y a todos los efectos establecidos en la legislación urbanística, se establecen las siguientes Sectores de Ordenación en el suelo urbanizable:
  - a) S1 (Viña Lavilla 1)
  - b) S2 (Viña Lavilla 2)
  - c) S3 (Polígono Industrial – Carretera de Viana).
2. Los planos establecen su delimitación.

## B.5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### B.5.1 DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS DE SUELO

#### B.5.1.1 ESPECIAL PROTECCIÓN

1. Delimitación:
  - a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
2. Criterios de intervención:
  - a) Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estos ámbitos hacia estados de equilibrio más valiosos y por lo tanto de las condiciones edáficas y ecológicas intrínsecas, o aquellos que no supongan modificación de éstas.
  - b) Los usos autorizables serán aquellos que sean coherentes, o en otro caso compatibles, con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas.
  - c) Con carácter general se evitarán las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la singularidad y el objeto por el que ámbitos han sido protegidos.
  - d) De igual forma, queda prohibida con carácter general, toda actividad susceptible de provocar la erosión, pérdida de calidad, contaminación o degradación de estos suelos y, en particular:
    - La deforestación y eliminación de la cubierta vegetal.
    - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
    - La remoción, el movimiento de tierras y especialmente la retirada y eliminación de los sustratos de suelo, grava, etc., salvo en aquellos ámbitos expresamente autorizados.
    - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto a los barrancos y curso de agua, que constituyan o puedan constituir una degradación de ellos.
    - Se prohíbe también, cualquier acción o instalación que determine una modificación del paisaje, limite el campo visual, desfigure o altere la armonía natural del entorno.
    - Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de publicidad, propaganda o similar.
3. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
  - a) Serán consideradas usos y actividades permitidas:
    - Actividades de intervención en el medio natural para la regeneración de ámbitos.
      - Replantaciones y reforestación con especies autóctonas
      - Actividades silvícolas de conservación
      - Tratamiento de enfermedades y usos fitosanitarios ecológicos.
      - Modificación de uso agrícola a natural sin intervención antrópica.
    - Actividades de disfrute del medio natural (Bicicleta, paseos a caballo y similares)
    - Actividades agrarias y ganaderas en tanto en cuanto ya se estuvieran realizando en el momento de aprobarse este Plan General).
      - No podrán realizarse nuevas construcciones destinadas a estas actividades salvo las que ya existan en el momento de redactarse este Plan General.
    - Actividades de recolección natural (aprovechamiento de hongos, frutas, plantas silvestres y similares).
  - b) Serán consideradas usos y actividades autorizables:
    - Modificación de la orografía:
      - Obras de corrección de la erosión

- Modificación de la cubierta vegetal en lo que respecta a la tala de árboles.
  - Apertura pistas y cortafuegos
  - Actividades de disfrute del medio natural (Merenderos y picnic, Actividades deportivas.).
  - Infraestructuras de comunicaciones y servicios siempre que se justifique que no es posible localizaciones alternativas.
  - Obras de encauzamiento y canalizaciones de agua cuando se justifique se necesidad de ejecutarlas en este ámbito.
- c) Serán consideradas usos y actividades prohibidas:
- El resto de actividades no reseñadas anteriormente.

### B.5.1.2 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 cauces superficiales, que discurren por suelo no urbanizable o urbano y que constituyen dominio público hidráulico.
  - Según el caso, tratarse de cursos de agua identificados por el correspondiente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística, ambiental e hidrográfica -definidas en la documentación gráfica del presente PGOU- y reguladas en el citado Plan Territorial Sectorial y que corresponde con una franja de territorio de anchura variable, en función de la cuenca afluente del cauce (Según el Apartado F.1, punto 1, del citado PTS).
  - El plano correspondiente indica su delimitación.
- b) Los valores que se pretenden conservar son la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños, así como la función de este sistema de cauces y riberas, como corredor ecológico de primer orden. Se consideran elementos ambientales de valor (tanto si llevan agua como si no), zona de riesgo ambiental y área estratégica para la salvaguarda de un recurso primordial como es el agua.

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

- a) Con carácter general, los terrenos afectados por la línea de dominio público tendrán la condición propia de zona de uso público.
- b) El resto de terrenos afectados por la calificación serán de uso privado, salvo que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio establezcan su uso público.
- c) En todo caso, las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúan en sus zonas de servidumbre o policía, requerirán la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca o entidad competente.

#### 3. Criterios de implantación de los usos del suelo y/o actividades.

- a) El régimen de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.
- b) En todo caso, sin perjuicio de lo que se pueda establecer con carácter particular, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales según los mínimos establecidos en el apartado correspondiente de Afecciones y Condicionantes naturales - Áreas inundables.
- c) Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas -viario, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.
- d) Las actuaciones permitidas son las que, sin llevar aparejada una actividad constructiva, supongan una mejora de la calidad de las aguas, el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, (sin condicionar la seguridad y el posible efecto obstáculo que puede derivarse en caso de avenida por la vegetación inadecuada o mal mantenida), y las que supongan conservar y mejorar su función conectora.

#### 4. Régimen de las actividades constructivas:

- a) Se prohíben:
- Las construcciones permanentes y temporales. En general no se podrá realizar ningún tipo de construcción excepto si resulta conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Podrán llevarse a cabo restauraciones de construcciones preexistentes que de forma tradicional han estado ligadas a cauces, como molinos, batanes, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizados por el órgano competente.
  - Cubrición de cauces, salvo decisión distinta del organismo de cuenca.
  - Los vertederos.
  - Viveros e invernaderos.
  - La ubicación de equipamientos y dotaciones, excepto los considerados de interés público y social, vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.
  - Los usos terciarios, industriales y residenciales.
- b) Serán consideradas actividades autorizables:
- Construcciones de defensa (diques, escolleras, motas etc.) y siempre con justificación técnica.
  - Instalaciones ligadas a actividades relacionadas con los cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos,...) y siempre con justificación técnica.
  - Centrales hidroeléctricas.
  - Piscifactorías.
  - Infraestructuras, cuando se justifique que deban necesariamente ocupar este suelo. Se adoptarán las medidas necesarias para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad.
5. Régimen de las actividades no constructivas:
- a) Quedan prohibidas:
- Transformación o mejora del regadío.
  - Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
  - Actividad extractiva (gravas, arenas ...)
- b) Serán consideradas actividades autorizables:
- Dragado
  - Limpieza de cauces y riberas
  - Rectificación de cauces, con justificación, siempre que sea para prevenir un riesgo para personas o bienes.
  - Pastoreo. Los vallados o cerramientos en ningún caso podrán suponer un impedimento al libre discurrir de las aguas ni contribuir a la creación de obstáculos en periodos de crecida.
  - Aprovechamiento maderero y de leñas.
  - Espacios libres.
  - Otros aprovechamientos: hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, etc. con fines comerciales.
  - Aprovechamiento fuerza motriz: molinos, batanes, otros..., siempre si es sobre una estructura preexistente y sobre la que haya concesión administrativa otorgada y vigente.
  - Vertidos de aguas residuales tratadas o sin tratar. En todo caso, requieren autorización y medidas específicas de la autoridad competente.
6. Todas aquellas edificaciones, construcción y/o instalaciones no justificadas de acuerdo a los criterios anteriores quedan vinculadas al régimen de disconformes con el planeamiento urbanístico.
7. Precisiones normativas:
- a) En cuanto a la autorización de estos usos se estará a lo dispuesto en la legislación y planeamiento territorial vigente.
- b) 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.

- c) 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.
- d) 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.
- e) Con carácter general, se evitará la cesión al Patrimonio Municipal de Suelos de terrenos afectados por esta categoría de suelo. En todo caso, su inclusión deberá ser aceptada previamente por el Ayuntamiento en el caso de cesión para la dotación de espacios libres públicos.

### B.5.1.3 FORESTAL

#### 1. Delimitación:

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

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

##### a) Serán consideradas usos y actividades permitidas:

- Actividades de intervención en el medio natural para la regeneración de ámbitos.
  - Replantaciones y reforestación con especies autóctonas
  - Actividades silvícolas de conservación
  - Tratamiento de enfermedades y usos fitosanitarios.
  - Modificación de uso agrícola a natural sin intervención antrópica.
- Actividades de disfrute del medio natural (Bicicleta, paseos a caballo, senderismo y similares, merenderos y picnic, actividades deportivas).
- Actividades ganaderas de pastoreo y tenencia extensiva del ganado en tanto en cuanto ya se estuvieran realizando en el momento de aprobarse este Plan General.
  - Bordas, establos y similares ya existentes.
  - No podrán realizarse nuevas construcciones destinadas a estas actividades salvo las que ya existan en el momento de redactarse este Plan General.
- Actividades forestales.
- Actividades de recolección natural (aprovechamiento de hongos, frutas, plantas silvestres y similares).

##### b) Serán consideradas usos y actividades autorizables:

- Modificación de la orografía:
  - Movimientos de tierra para aterrazamientos y rellenos.
  - Obras de corrección de la erosión
  - Modificación de la cubierta vegetal en lo que respecta a la tala de árboles.
  - Apertura pistas y cortafuegos.
  - Instalación de cercas y vallados.
- Actividades cinegéticas (caza y pesca, cotos y reservas para caza, instalaciones y construcciones de apoyo a la caza).
- Actividades ganaderas de pastoreo y tenencia extensiva del ganado en tanto en cuanto ya se estuvieran realizando en el momento de aprobarse este Plan General.
  - Bordas, establos y similares ya existentes.
  - No podrán realizarse nuevas construcciones destinadas a estas actividades salvo las que ya existan en el momento de redactarse este Plan General.
- Infraestructuras de comunicaciones y servicios siempre que se justifique que no es posible localizaciones alternativas.
- Obras de encauzamiento y canalizaciones de agua cuando se justifique se necesidad de ejecutarlas en este ámbito.

##### c) Serán consideradas usos y actividades prohibidas:

- El resto de actividades no reseñadas anteriormente.

### B.5.1.4 FORESTAL MONTE RALO

#### 1. Delimitación:

- a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
- a) Serán consideradas usos y actividades permitidas:
- Actividades de intervención en el medio natural para la regeneración de ámbitos.
    - Replantaciones y reforestación con especies autóctonas
    - Actividades silvícolas de conservación
    - Tratamiento de enfermedades y usos fitosanitarios.
    - Modificación de uso agrícola a natural sin intervención antrópica.
  - Actividades de disfrute del medio natural (Bicicleta, paseos a caballo, senderismo y similares, merenderos y picnic, actividades deportivas).
  - Apertura de pistas y cortafuegos.
  - Actividades forestales.
  - Actividades de recolección natural (aprovechamiento de hongos, frutas, plantas silvestres y similares).
- b) Serán consideradas usos y actividades autorizables:
- Modificación de la orografía:
    - Movimientos de tierra para aterrazamientos y rellenos.
    - Obras de corrección de la erosión
    - Modificación de la cubierta vegetal en lo que respecta a la tala de árboles.
    - Apertura pistas y cortafuegos.
    - Instalación de cercas y vallados.
  - Actividades cinegéticas (caza y pesca, cotos y reservas para caza, instalaciones y construcciones de apoyo a la caza).
  - Actividades agrícolas.
  - Actividades ganaderas de pastoreo y tenencia extensiva del ganado en tanto en cuanto ya se estuvieran realizando en el momento de aprobarse este Plan General.
    - Bordas, establos y similares ya existentes.
    - No podrán realizarse nuevas construcciones destinadas a estas actividades salvo las que ya existan en el momento de redactarse este Plan General.
  - Actividades extractivas a cielo abierto.
  - Infraestructuras de comunicaciones
  - Infraestructuras de servicios con la excepción de vertederos, escombreras, plantas de tratamiento de residuos y similares.
  - Obras de encauzamiento y canalizaciones de agua cuando se justifique se necesidad de ejecutarlas en este ámbito.
- c) Serán consideradas usos y actividades prohibidas:
- El resto de actividades no reseñadas anteriormente.

### B.5.1.5 ALTO VALOR ESTRATÉGICO

1. Delimitación:
- a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
- b) Criterios generales para la implantación de usos del suelo y/o actividades:
- Los usos, actividades y actuaciones que se realicen serán compatibles con la productividad de la tierra y su alta calidad edáfica.
  - Las actuaciones que se planteen respetarán, mantendrán y potenciarán la cubierta vegetal de los mojones y lindes inter-parcelas, así como respecto de los elementos naturales, infraestructuras u otros (acequias de riego, ámbitos de suelo no rotulado que componen el paisaje natural de mosaico monte-cultivo, lindes con caminos o pistas, etc.) al objeto de evitar la pérdida del paisaje rotulado característico y homogeneidad territorial del Municipio. No obstante, podrá removerse esta prescripción cuando la actividad a implantar así lo requiera de forma justificada, debiendo ser

valorado e informado en todo caso, por la administración foral competente.

- Con carácter general se trata de limitar los usos y actividades que supongan un consumo o sellado de suelo en los terrenos más productivos por la calidad intrínseca de su perfil edáfico y que pudieran conllevar su inutilización permanente o condicionar el futuro aprovechamiento agrícola de los mismos.
  - En particular, con relación al sector primario propio y vinculado a estos suelos, y al objeto de no limitar su desarrollo, podrán ser autorizables las actividades constructivas destinadas a la explotación agrícola o ganadera vinculada a dichos suelos.
  - De igual forma, se podrán delimitar ámbitos que posibiliten la implantación de usos o actividades ligados a estos suelos. En concreto, se podrán definir: ámbitos para actividades de primera transformación de materias primas obtenidas en estos suelos, siempre y cuando se justifique la demanda de suelo para este tipo de actividades y la necesidad/oportunidad de su ubicación en el ámbito elegido. Se deberá presentar de un estudio de alternativas de emplazamiento de estas actividades dentro del término municipal.
- Previa a la autorización de cualquier uso y actividad, excepto en el caso de las infraestructuras, se deberá:
  - Justificar el mínimo consumo o sellado de suelo.
  - Contar con el compromiso del promotor de que una vez que cese de la actividad autorizada repondrá el terreno afectado por la misma a su estado original como suelo agrícola en el plazo máximo de cinco años. Para ello se deberán demoler y/o retirar las construcciones.
- La autorización del uso o la actividad deberá establecer las condiciones oportunas para la conservación de la parte de la capa de suelo afectada por la intervención, así como las acciones precisas para su reposición. En todo caso, el Ayuntamiento velará para garantizar la reversión en correctas condiciones de los terrenos a su estado original como suelos agrícolas.

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

### a) Serán consideradas usos y actividades permitidas:

- Actividades de intervención en el medio natural para la regeneración de ámbitos.
  - Actividades silvícolas de conservación
  - Tratamiento de enfermedades y usos fitosanitarios.
- Modificación de la orografía:
  - Movimientos de tierra..
  - Obras de corrección de la erosión
  - Modificación de la cubierta vegetal siempre encaminada a la mejora de la explotación natural del suelo. .
  - Instalación de cercas y vallados.
- Actividades de disfrute del medio natural siempre que no molesten o afecten a las actividades de explotación natural del suelo.
- Apertura de pistas y cortafuegos.
- Actividades de recolección natural (aprovechamiento de hongos, frutas, plantas silvestres y similares).
- Actividades agrícolas.

### b) Serán consideradas usos y actividades autorizables:

- Actividades cinegéticas (caza y pesca, cotos y reservas para caza, instalaciones y construcciones de apoyo a la caza).
  - Apertura pistas y cortafuegos.
- Quema de pozas u rastrojos.
- Actividades ganaderas.
- Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria.
- Infraestructuras de comunicaciones siempre que se justifique que no pueden ser ubicadas en otra localización.
- Obras de encauzamiento y canalizaciones de agua.

### c) Serán consideradas usos y actividades prohibidas:

- El resto de actividades no reseñadas anteriormente.

**B.5.1.6 PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN**

1. Delimitación:
  - a) Se indica en los planos de ordenación correspondientes.
2. Régimen de los usos del suelo y/o actividades:
  - a) Se consideran en general permitidos los usos y actividades con las salvedades siguientes:
  - b) Serán consideradas usos y actividades autorizables:
    - La ejecución de escolleras y diques.
    - Los desmontes y aterrazamientos.
    - Quema de pozas u rastrojos.
    - Las actividades extractivas.
    - Industrias que de forma justificada deban instalarse en el suelo no urbanizable.
    - Actividades terciarias y dotacionales.
    - Infraestructuras de servicios urbanos de vertederos, escombreras, plantas de tratamiento de residuos y similares.
    - La vivienda asociada a las actividades agropecuarias.
  - c) Serán consideradas usos y actividades prohibidos:
    - Vertederos y depósitos de residuos industriales y similares.



## **B.6 AFECCIONES Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **B.6.1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **B.6.1.1 VINCULACIÓN NORMATIVA**

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

### **B.6.2 AFECCIONES Y CONDICIONANTES**

#### **B.6.2.1 VALORES NATURALES RECONOCIDOS**

1. Se establecen los criterios de intervención siguientes:
  - a) Conservar los elementos lineales de vegetación natural o espontánea, prestando especial atención a las existentes en paisajes manejados agrícolas y forestales.
  - b) En la ordenación de los recursos forestales se dará preferencia a la conservación, regeneración y mejora de las masas de especies autóctonas.
  - c) Quedará prohibida la corta o extracción de árboles y arbustos en los que se encuentren nidos o sean hábitat de especies de la fauna silvestre.
  - d) Los desbroces de matorral sólo podrán realizarse como medida de prevención de incendios, para favorecer la regeneración de formaciones arbóreas o pastizales ya existentes, o para el mantenimiento de setos.
  - e) Se evitarán en lo posible los tratamientos químicos con insecticidas o herbicidas.
  - f) Se prohibirá la eliminación o degradación de setos vivos y linderos cuando estén compuestos por especies autóctonas y se promoverá la conservación y fomento de la vegetación natural en linderos y ribazos. En los setos compuestos por especies alóctonas, éstas serán suplantadas por especies autóctonas.
  - g) Se valorarán positivamente las solicitudes de cambio de uso de actividades agrícolas a uso forestal en aquellas zonas donde existan limitaciones de los recursos edáficos por razones de pendiente y fragilidad de los suelos.
2. La autorización por parte del Órgano Foral competente en materia ambiental de las actuaciones derivadas de la legislación y planeamiento requerirá, de forma complementaria:
  - a) La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas.
  - b) 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.

- c) La determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias:
- En concreto, serán consideradas como tales medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras nuevas.
  - Cuando sea posible, se procederá al traslado y (re)plantación de ejemplares singulares de las formaciones afectadas.
  - Las citadas medidas serán materializadas, preferentemente dentro del propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.
  - Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias.

### B.6.2.2 CORREDORES ECOLÓGICOS

1. Atiende a las franjas del territorio definidas como corredores ecológicos por la Diputación Foral de Alava. El ámbito delimitado engloba los diferentes elementos del corredor ecológico: áreas núcleo, corredores de enlace, áreas de amortiguación.
2. Régimen general:
  - a) Los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración no actuar como barreras infranqueables para la fauna y flora y deberán poner las medidas necesarias para evitar la pérdida de conexión del territorio al punto de que, las licencias urbanísticas correspondientes quedarán condicionadas a la efectiva dotación y cumplimiento de las mencionadas medidas.
    - Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla. Se realizará una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.
  - b) La ubicación de nuevas infraestructuras viarias e hidrológicas, áreas de extracción minera y asentamientos urbanos e industriales se realizará en el exterior de la Red de Corredores Ecológicos. Si debieran realizarse por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las autoridades competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la red de corredores ecológicos quede protegida.
  - c) En las autorizaciones de caminos, se favorecerá la recuperación o mejora de caminos previamente existentes o abandonados frente a la apertura de nuevos trazados, así como la construcción de ramales de acceso a partir de vías o caminos públicos existentes antes que la de caminos alternativos de largo recorrido.
  - d) Queda prohibida:
    - Con carácter general toda actividad susceptible de provocar la erosión, pérdida de calidad, contaminación o degradación de estos suelos.
    - La deforestación indiscriminada y eliminación de la cubierta vegetal salvo aquellas actuaciones autorizadas.
    - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
    - La remoción, el movimiento de tierras y especialmente la retirada y eliminación de los sustratos de suelo, salvo en aquellos ámbitos expresamente autorizados.
    - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto a los barrancos y curso de agua, que constituyan o puedan constituir una degradación de ellos.
  - e) En relación a los vallados rústicos:
    - En el caso de disponer de cierres con mallado denso se habrán de habilitar en los cuadros inferiores de mallas de luz suficiente compatibles con el paso de mamíferos de mediano tamaño, de separación mínima de 15 cm. en los hilos verticales y de 30 entre los horizontales. Además deberán carecer de elementos punzantes o cortantes.

### B.6.2.3 VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS (MEDIA)

1. Adicionalmente, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
  - a) En relación a las zonas de vulnerabilidad de acuíferos (delimitadas en la documentación gráfica), se cumplirá lo dispuesto en la normativa específica contenida en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos.
  - b) Con carácter general se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas en especial estercoleros; fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes.
  - c) Excepcionalmente en aquellos casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, cuestión que deberá acreditarse por razones técnicas y de inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, podrán implantarse esos usos siempre que:
    - Se realice previamente un estudio de impacto ambiental que:
      - Determine y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección que el citado estudio establezca.
      - Cuenten con la autorización previa o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia.
2. Para la obtención de licencia de actividad de nuevas instalaciones o de las ya existentes que se instalen en ámbitos afectados por este condicionante, se aplicará la legislación que establece las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas u otras actividades.
3. En las zonas urbanas afectadas por los acuíferos se establecerán medidas para su salvaguarda, evitando que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

### B.6.2.4 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

1. Definición:
  - a) Atiende a los Paisajes Sobresalientes señalados en el Catálogo Paisajes Singulares y Sobresalientes de Álava y que afectan al Municipio.
2. Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la correspondiente categoría y subcategoría de suelo no urbanizable con las siguientes precisiones:
  - a) 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.
  - b) En todo caso, la autorización de nuevas edificaciones deberá ser informada favorablemente por el Órgano Foral competente en materia de paisaje.
  - c) Cualquier actuación con indecencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola o rural de las perspectivas que ofrezcan los núcleos urbanos y del entorno de recorridos escénicos; evitándose la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
  - d) En las carreteras y caminos la disposición de nuevos usos asegurará un carácter de espacio abierto que no interrumpa las vistas desde las mismas.
  - e) Se fomentará la replantación y repoblación con especies arbóreas autóctonas.
  - f) Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje del entorno.
  - g) La rehabilitación o ampliación de los elementos arquitectónicos ligados al paisaje, así como las nuevas edificaciones (allí donde estén autorizadas), deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico de su entorno. Se evitarán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen. Además, tratarán de tener todos sus parámetros

exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística; sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

- h) Se evitará la ubicación de instalaciones (antenas, depósitos, infraestructuras, cables u otros) en las visuales hacia los hitos paisajísticos, salvo que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables. En ese caso se deberán utilizar técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras.
- i) Se prohíbe el tendido y la ubicación de elementos de publicidad, cartelería y señalética y especialmente el tendido a la vista de cableado u otras instalaciones que distorsionen su contemplación, salvo que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables. En ese caso se deberán utilizar técnicas de mimetismo para minimizar el impacto visual de las infraestructuras.
- j) De igual forma, la ubicación de elementos arbóreos en su entorno se realizará con sobriedad evitando especies cuyo desarrollo conlleva una ocupación excesiva del espacio, restando posibilidades de contemplación puntual sobre ellos y general sobre todo el conjunto.
- k) Se prohíbe cualquier movimiento de tierras que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basuras, escombros o desechos en las visuales hacia los hitos paisajísticos.
- l) Con respecto a los nuevos crecimientos urbanos:
  - Se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el medio natural y la ciudad.
  - En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.

#### B.6.2.5 ÁREAS INUNDABLES

1. Adicionalmente, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
  - a) Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas) y planeamiento territorial vigente como es el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV cuyas componentes hidráulica, urbanística y medio ambiental quedan reflejadas en la documentación gráfica.
  - b) De igual forma, serán vinculantes los informes que sobre las actuaciones particulares remitan los organismos de cuenca competentes. En todo caso, las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, requerirán la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca o entidad competente.
  - c) En las áreas urbanas existentes y propuestas afectadas por los problemas de inundabilidad los proyectos técnicos u otros que les afecten contendrán la concreción de las medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales siempre que no exista otra alternativa técnica razonable.
  - d) En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, paseos, zonas de estar, merenderos y similares.
    - Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras ligeras.
2. En todo caso, para todas las clases de suelo, en el momento del desarrollo de cualquier actuación que afecte a zonas inundables, se aplicará la información sobre inundabilidad y riesgo más actual que se disponga.
3. Áreas comprendidas entre las líneas de avenida de 100 a 500 años de periodo de retorno.
  - a) Los proyectos de obras incorporarán las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistentes en el retorno.
  - b) Áreas comprendidas entre las líneas de avenida de 10 a 100 años de periodo de retorno.
    - No se admitirán los usos constructivos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo los que

ineludiblemente estén ligados a un terreno concreto; ni los que creen obstáculos físicos artificiales.

- Los proyectos de obras de los usos constructivos autorizados incorporarán las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en le retorno.
- c) Áreas inundables por avenidas con periodo de retorno de 10 años.
- Queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo que no esté estrictamente ligado al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica.

#### **B.6.2.6 ÁREAS EROSIONABLES O CON RIESGO DE EROSIÓN**

1. Adicionalmente, se tendrán en cuenta 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 los ámbitos incluidos en este Condicionante.
  - b) Sí se permiten todas aquellas actuaciones que tengan por objeto evitar y/o minimizar los efectos de la erosión.
  - c) Con carácter general, quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.
  - d) 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.
  - e) Como criterio general de intervención, se mantendrá la cubierta arbórea y arbustiva que exista, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales.

#### **B.6.2.7 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

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

#### **B.6.2.8 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

1. Los ámbitos afectados por las Zonas de Presunción Arqueológica y Zonas de Interés Arqueológico propuesto para proteger identificadas, antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.
2. En cuanto al régimen aplicable, se estará a lo establecido en la legislación vigente, las administraciones territoriales competentes y lo especificado en el documento de Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio de este Plan General.

#### **B.6.2.9 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

1. Son condicionantes a la ordenación urbanística la contaminación acústica que exceda de los límites legalmente establecidos en la legislación vigente aplicable y concretamente el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Sobre ello se observará lo siguiente:
2. Se determinan como zonas de servidumbre acústica aquellos ámbitos en los que las inmisiones superen los objetivos de calidad acústica y límites establecidos en el mencionado Real Decreto.

3. En las figuras de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana deberán tenerse en cuenta aquellos ámbitos del territorio que se encuentren afectados por las isófonas correspondientes, siendo necesaria la realización de un estudio de ruido específico, incorporando en su caso medidas correctoras, en aras de la prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.
4. Se estará a lo dispuesto en el Estudio de Evaluación Acústica que acompaña a este PGOU.

#### **B.6.2.10 ITINERARIOS PEATONALES**

1. Delimitación:
  - a) Ruta peatonal PR-85 ruta interpueblos.
2. Al objeto de prevenir la invasión o perturbación de esta ruta con instalaciones y construcciones, se establece una línea de 1,5 metros medidos a partir del borde del camino que afecta a la colocación de vallados, muros, cercas y otras instalaciones y construcciones admitidas de acuerdo con la normativa. Esta limitación es obligatoria para el caso de parcelas que limiten con el camino. No obstante, no regirá en el caso de que la anchura del camino sea superior a 3 metros.

#### **B.6.2.11 AFECCIÓN DE LA NAVEGACIÓN AÉREA**

1. La afectación del término municipal de Moreda de Alava por la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo obliga en aplicación del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
2. En aplicación de los artículos 29 y 32 del mencionado Decreto 584/1972, es de aplicación el procedimiento abreviado de informe que deberá evacuar la Dirección General de aviación Civil a:
  - a) Los planeamientos que desarrollen el planeamiento general vigente del municipio y cumplan los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.
  - b) Las modificaciones de planeamiento de carácter puntual o que no afecten a la totalidad del término municipal y cumplan con los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.
3. Este procedimiento abreviado afecta a todo el término Municipal de Moreda de Alava y será de aplicación desde el momento posterior a la aprobación inicial de cualquiera de los instrumentos urbanísticos indicados anteriormente.
4. No obstante lo anterior, en caso de que las alturas máximas propuestas por el planeamiento o de las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar superen la superficie de limitación de altura del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado, los informes sobre planes de desarrollo o modificaciones puntuales y acuerdos previos se resolverán mediante el procedimiento ordinario (plazo máximo de seis meses y silencio negativo).
5. La aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Moreda de Álava dejará de tener validez una vez aprobadas unas nuevas Servidumbres Aeronáuticas o un nuevo Plan Director del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, o modificación del mismo, que modifique la propuesta de servidumbres aeronáuticas. En estos casos, la Dirección General de Aviación Civil procederá a definir los nuevos requisitos para volver a aplicar el procedimiento abreviado. En tanto en cuanto no se establezcan, los informes sobre los planeamientos de desarrollo, así como los acuerdos previos sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se emitirán conforme al procedimiento ordinario, esto es, en un plazo máximo de seis meses y en caso de no emitirse informe o acuerdo previo, éstos se considerarán emitidos en sentido desfavorable.
6. Para tramitar los planeamientos y solicitudes de acuerdo previo mediante el procedimiento abreviado, se deberá presentar:
  - a) En caso de solicitudes de informe de la DGAC para planeamientos de desarrollo o modificaciones puntuales del planeamiento general:
    - El documento completo del planeamiento de desarrollo o de la modificación puntual del planeamiento general.
    - Una certificación acreditativa que recoja:
      - Justificación de la inclusión del planeamiento de desarrollo o modificación puntual en los

- supuestos del procedimiento abreviado, para lo que deberá presentar un plano identificando el ámbito y su ubicación.
- Que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no superan la superficie limitadora del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado.
  - Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general, en ningún caso supera los 100 metros.
  - Que el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- Compromiso de inclusión en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general:
    - Del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo al presente informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el "Plan General de Ordenación Urbana de Moreda de Álava".
    - De las siguientes disposiciones con carácter normativo:
      - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el documento, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), edificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no superan la superficie imitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, recogida en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado
      - Que el documento no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
      - Que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
7. Adjunta se recoge la zona de delimitación de altura de 100 metros que se sujeta con carácter general al procedimiento abreviado comentado.









## **B.7 OTRAS DETERMINACIONES**

### **B.7.1 DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA, NATURAL Y CULTURAL**

#### **B.7.1.1 PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL**

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

#### **B.7.1.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS**

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

#### **B.7.1.3 CRITERIOS GENERALES PARA LA INTERVENCIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE**

1. Con carácter general, las actuaciones urbanizadoras deben estar siempre condicionadas por el criterio general de conservación y mantenimiento del suelo en su estado natural.
  - a) Todas aquellas actuaciones que supongan la transformación cuasi-irreversible del suelo serán susceptibles de autorización previa administrativa.
2. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan Municipal, 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.
3. 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.
4. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.
5. 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.
6. 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.
  - b) 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 Municipal, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.

7. Con respecto al vertido y tratamiento de aguas residuales:
  - a) Se prohíbe en todo caso el vertido 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.
8. Con respecto a las actuaciones en el dominio público hidráulico, zona de policía de cauces públicos y afección:
  - a) Requerirán autorización expresa del Organismo de cuenca.
  - b) A su vez, en el futuro se deberá estar a lo indicado por los Planes de Gestión de Riesgos de Inundación regulados por el Decreto 903/2010, donde se incluirán las medidas que cada una de las Administraciones Públicas, así como la propia sociedad, debe aplicar en el ámbito de sus competencias para alcanzar el objetivo previsto de reducir los riesgos negativos sobre la salud y la seguridad de las personas y de los bienes, así como sobre el medio ambiente, el patrimonio cultural, la actividad económica y las infraestructuras, asociadas a las inundaciones del territorio al que afecten. De tal forma que el Plan General Municipal no podrá incluir determinaciones que no sean compatibles con estos planes, reconociendo el carácter indicado de los suelos en los que concurren dichos riesgos o de otros accidentes graves.
  - c) En todo caso, se tendrán en cuenta las siguientes previsiones en el momento de tramitarse las debidas autorizaciones:
    - Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.
    - Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
    - Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.
    - Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.
    - Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:
      - Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, tal y como se recoge en las consideraciones anteriores.
      - En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.
    - En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.

9. 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.

#### **B.7.1.4 PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

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



## **C. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**





## C.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### C.1.1 DELIMITACIÓN Y CLASES

#### C.1.1.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

1. El PGOU determina las clases y categorías de suelo siguientes:
  - a) Suelo Urbano consolidado.
  - b) Suelo Urbano no consolidado.
  - c) Suelo Urbanizable no sectorizado.
  - d) Suelo No Urbanizable.
2. Su delimitación se indica en los planos correspondientes.
3. La definitiva concreción gráfica de la clasificación está supeditada a pequeñas rectificaciones cuando se acredite el cumplimiento de los criterios legalmente establecidos.

### C.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO

#### C.1.2.1 RÉGIMEN GENERAL DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El régimen de derechos y obligaciones vinculado a la clasificación del suelo es el establecido en la legislación urbanística vigente.
2. En desarrollo del citado marco legislativo se consideran parte de esos deberes:
  - a) Los que resulten de las determinaciones establecidas en el planeamiento general.
  - b) Los que resulten de las determinaciones establecidas en el planeamiento de desarrollo.
  - c) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de equidistribución o expropiación.
  - d) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de ejecución.
3. En especial forman parte de los deberes citados:
  - a) La obtención y abono de las obras de ejecución de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales siempre que se derive de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y así este previsto en la legislación vigente. Esta obligación puede extenderse incluso a terrenos clasificados como no urbanizables si así lo establece el PGOU.
  - 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.

#### C.1.2.2 SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

## 2. Régimen aplicable:

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

**C.1.2.3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

1. En suelo urbano no consolidado la ejecución de la ordenación urbanística podrá realizarse mediante las siguientes actuaciones:
  - a) Actuaciones de Dotación:
    - Actuaciones previstas en el artículo 137 de la Ley 2/2006. Son las actuaciones que pueden producirse en parcela o solar urbano al que el nuevo planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de la edificabilidad (artículo 2 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos).
      - Cuando la dimensión o grado de ocupación o características de la actuación de dotación no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares aplicables, se podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.
    - En estas actuaciones, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se estimará a partir del incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.
    - Las actuaciones de dotación se desarrollarán mediante estudio de detalle o plan especial en su caso. Estos documentos, según su capacidad, justificarán y motivarán las condiciones de ejecución de la actuación de dotación.
    - Los deberes que se deriven del desarrollo de la actuación de dotación deberán ser cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.
  - b) 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.
- c) 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).

#### **C.1.2.4 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

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

#### **C.1.2.5 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 de orden estructural. .

#### **C.1.2.6 SUELO NO URBANIZABLE**

1. Para el desarrollo de actuaciones en suelo no urbanizable el PGOU prevé dos vías:
  - a) Actuación directa en el caso de que esté directamente autorizada por el Plan General aunque precise de informes vinculantes:
    - Se iniciará con la presentación de la solicitud de licencia acompañada de la documentación o proyectos técnicos que se exijan.

- b) Tramitación de un Plan Especial en el caso de que la actuación precise de redacción previa de instrumento de planeamiento de desarrollo:
- Se iniciará el expediente presentando a trámite de aprobación el documento de Plan Especial que se precise.
  - Para los casos de la necesaria autorización previa de usos y actividades que se pretenda instalar, el Plan Especial deberá justificar como mínimo los siguientes extremos:
    - El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.
    - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas.
    - La inviabilidad de su implantación total o parcialmente en edificaciones ya existentes.
    - Determinación de los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.
    - Anteproyecto de la edificación y urbanización a realizar.
    - Propuesta de solución para las dotaciones e infraestructuras urbanas como mínimo de las siguientes:
      - Acceso al lugar.
      - Abastecimiento de agua.
      - Saneamiento y depuración de aguas residuales.
      - Suministro eléctrico y alumbrado exterior.
      - Suministro de hidrocarburos (gasóleo, gas) en su caso.
      - Tratamiento y gestión de residuos.
      - Telefonía.
- c) Cualquier otra señalada por el Plan General.
2. 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.

## C.2 RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

### C.2.1 PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### C.2.1.1 RÉGIMEN DE FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:
  - a) Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
  - b) Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
  - c) Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.
2. Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado primero (a).
  - a) Complementariamente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales.
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 anteriormente.
  - 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 anteriormente.
  - 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.

#### C.2.1.2 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.

#### **C.2.1.3 CONTENIDO Y CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

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

#### **C.2.1.4 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.

#### **C.2.1.5 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.

## C.3 RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### C.3.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### C.3.1.1 MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE PLAN GENERAL

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

#### C.3.1.2 EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

1. De acuerdo con la legislación vigente, en cuanto a la falta de concordancia de la edificación u usos existentes a la ordenación urbanística establecida por este Plan General, se señalan los siguientes regímenes:
2. Edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes:
  - a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular y otras excepciones, se considerarán construcciones disconformes (artículo 101.3.b de la Ley 2/2006) aquellas edificaciones y usos que no se adecuan ni responden al régimen establecido por la legislación vigente y este Plan General en cuanto al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan, en las siguientes materias:
    - Uso pormenorizado asignado.
    - Régimen de compatibilidad de usos en el suelo urbano y urbanizable.
    - Rebase del porcentaje máximo de compatibilidad de usos en el suelo urbano y urbanizable.
    - Régimen de autorización de usos en el suelo no urbanizable.
    - Exceso de ocupación máxima.
    - Exceso de edificabilidad materializada.
    - Rebase de alineaciones oficiales y/o constructivas máximas.
    - Falta de ajuste en las alineaciones constructivas obligatorias.
    - Exceso de altura de la edificación y coronación.



- Exceso en el número de plantas de edificación determinadas.
  - Falta de cumplimiento de las condiciones estéticas
  - Aquellas otras derivadas de afecciones sectoriales.
- b) El régimen para las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos disconformes será el siguiente:
- Se pretende que la edificación así comprometida agote su vida útil y desaparezca por lo que no serán autorizables las obras de modernización, aumento de volumen o mejora. Solo se permitirán obras que estén destinadas a la consolidación, al mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de ruina en el que puedan incurrir.
  - En el caso de obras de ampliación, estas solo serán permitidas siempre que se resuelva a la vez la disconformidad existente.
  - En el caso de sustitución de la edificación actual, se aplicará sin excepciones la normativa de este Plan General.
  - El Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a la normativa de este Plan General, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.
3. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación:
- a) Quedan vinculados al régimen de fuera de ordenación aquellos edificios y usos expresamente indicados sea de forma gráfica o escrita por este Plan General y para los que este prevé su desaparición en un plazo determinado.
- b) El régimen para los edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación será el siguiente:
- En cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente. En el momento, y según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley. Las obras que se ejecuten, no podrán suponer revalorización del inmueble.
  - Estas construcciones y edificaciones deberán ser demolidas en el plazo máximo improrrogable de 5 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan General sin derecho a indemnización alguna (a excepción de las grafiadas en actuaciones programadas, integradas o de dotación de áreas o sectores, y para las que el Plan General prevé su demolición, cuyo plazo será el establecido para el desarrollo del ámbito objeto de actuación).
4. Edificios, construcciones, instalaciones y usos preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada:
- a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular y otras excepciones, se considerarán construcciones preexistentes (artículo 101.3.c de la Ley 2/2006) aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones y usos en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
- b) El régimen para estas construcciones, edificaciones y usos será el siguiente:
- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, en cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente. En el momento, y según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley.

### **C.3.1.3 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.

#### **C.3.1.4 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.

### **C.3.2 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**

#### **C.3.2.1 EXIGENCIA DE LA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES DE LA EDIFICACIÓN**

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

#### **C.3.2.2 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.

### **C.3.2.3 PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN E INICIO Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

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

## **C.3.3 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE**

### **C.3.3.1 RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo 101.3.c de la Ley 2/2006. .
2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, en cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente. En el momento, y según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley.
3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.
4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.
5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

## **C.3.4 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **C.3.4.1 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.

#### **C.3.4.2 IMPLANTACIÓN DE USOS EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

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

#### **C.3.4.3 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.



# **D. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO**





## **D.1 DEFINICIONES Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **D.1.1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA**

#### **D.1.1.1 FINCA Y PARCELA**

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en pro indiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.
2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
3. Condiciones básicas:
  - a) Las fincas y parcelas deberán estar exentas de todo tipo de contaminación que altere las condiciones naturales del suelo o en todo caso haber sufrido un proceso de descontaminación tal que garantice los futuros usos que quieran asignárseles
  - b) Con carácter general, no podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen predios que incumplan las determinaciones urbanísticas establecidas en este Plan General.

#### **D.1.1.2 SOLAR**

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

#### **D.1.1.3 FRENTES MÍNIMOS O MÁXIMOS DE PARCELA**

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

#### **D.1.1.4 LINDEROS**

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

#### **D.1.1.5 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

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

#### **D.1.1.6 PARCELA MÁXIMA Y MÍNIMA A EFECTOS DE PARCELACIONES**

1. Indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a

la aprobación definitiva de este Plan General.

2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

#### **D.1.1.7 AGREGACIONES Y SEGREGACIONES**

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

### **D.1.2 CONDICIONES QUE RELACIONAN LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA**

#### **D.1.2.1 ALINEACIONES**

1. Alineación oficial:
  - a) Es el parámetro que delimita el dominio público del privado.
2. Alineación constructiva:
  - a) Es el parámetro que delimita la edificación y/o construcciones. El Plan puede establecer este parámetro de acuerdo a lo siguiente:
    - Alineación constructiva obligatoria: Determina la posición exacta y ocupación en planta de la edificación y/o construcción.
    - Alineación constructiva máxima: Delimita el territorio susceptible de edificarse quedando abierta su concreción final.

#### **D.1.2.2 DEFINICIÓN DE LAS REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO**

1. Son los parámetros que determinan la proyección vertical del arranque del edificio y la medición de su altura. El Plan General emplea las siguientes referencias:
  - a) Rasante: se entenderá por rasante el parámetro que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
    - En los viales ya ejecutados se considerará como tal el perfil existente.
    - La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan con la rasante de esta misma vía salvo indicación en contrario.
  - b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
  - c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **D.1.2.3 DENSIDAD RESIDENCIAL**

1. Es el parámetro que relaciona el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo.
2. Puede ser utilizado como parámetro de definición volumétrica del suelo urbanizable no sectorizado.

#### **D.1.2.4 NÚMERO DE VIVIENDAS**

1. El número de viviendas es el parámetro que establece la cuantificación de viviendas a disponer o ejecutar en un ámbito.
2. En el caso de que la rehabilitación de la edificación residencial existente de cómo resultado un aumento del número de viviendas respecto de la situación anterior, esto no comportará nuevos deberes de entrega

de suelo destinado a dotaciones y servicios ni rescate de plusvalías urbanísticas, siempre y cuando no se planteen incrementos de la edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada.

#### **D.1.2.5 OCUPACIÓN MÁXIMA**

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

#### **D.1.2.6 SUPERFICIE OCUPADA**

1. Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno. Podrá establecerse:
  - a) A partir de la determinación de una superficie concreta en m<sup>2</sup>.
  - b) A partir de la determinación del porcentaje máximo del ámbito o parcela de referencia.
2. Podrá excluirse de este computo la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que estén abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

#### **D.1.2.7 EDIFICABILIDAD**

1. Es el parámetro que determina la volumetría de la edificación. De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 2/2006 la edificabilidad puede expresarse de acuerdo a los siguientes parámetros:
  - a) Edificabilidad física:
    - Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.
    - La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente.
  - b) Edificabilidad urbanística:
    - Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.
  - c) Edificabilidad ponderada

- Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.
- d) Edificabilidad media:
- Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley 2/2006.
2. En la consideración superficial de un ámbito territorial determinado, sobre el que se deba aplicar un coeficiente de edificabilidad, se podrá reconocer la superficie derivada de una ocupación previa de parcela la misma parcela o similar, incluida en dicho ámbito, previa justificación documental.

#### D.1.2.8 CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

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

### D.1.2.9 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

1. Son los parámetros de equivalencia que expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso defino como característico.
2. Para el caso del suelo urbano y urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

Uso y Tipología	Coficiente en vuelo	Coficiente en subsuelo	Coficiente en suelo
Parcela libre	-	-	0,040
Construcciones auxiliares	0,400	-	0,040
Industrial	0,420	0,060	0,050
Equipamiento privado	0,500	0,050	0,050
Terciario	0,600	0,050	0,050
Vivienda protegida régimen Especial en tipología colectiva (VPE)	0,650	0,060	0,050
VP régimen General en tipología colectiva (VPO)	1,000	0,090	0,050
VP régimen Tasado en tipología colectiva (VPT)	1,080	0,150	0,050
Vivienda Tasada Municipal en tipología colectiva	1,090	0,150	0,050
Vivienda Casco Urbano	1,150	0,150	0,100
Vivienda libre colectiva en bloque	1,150	0,150	0,100
Vivienda libre unifamiliar adosada	1,290	0,180	0,150
Vivienda libre unifamiliar aislada/pareada	1,590	0,180	0,150

### D.1.2.10 ESPACIO LIBRE DE PARCELA

1. Es el terreno resultante en la parcela no ocupado por la edificación.
2. Salvo que se establezca expresamente otra cosa, los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo.

### D.1.2.11 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

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

### D.1.2.12 SEPARACIÓN A LINDEROS

1. Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al primero.
2. Con carácter general y sin perjuicio de lo que de forma particular se establezca en las diferentes

tipologías de calificación pormenorizada, la separación mínima a linderos de fincas privadas, será como mínimo de 3 metros.

3. En aquellos casos en que resulten distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es este, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

#### **D.1.2.13 RETRANQUEO**

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

#### **D.1.2.14 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS**

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

#### **D.1.2.15 FONDO EDIFICABLE**

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

### **D.1.3 PARÁMETROS DE DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO**

#### **D.1.3.1 SUPERFICIE ÚTIL**

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

#### **D.1.3.2 SUPERFICIE CONSTRUIDA**

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

#### **D.1.3.3 LONGITUD MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

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

#### **D.1.3.4 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medida desde la cota de origen hasta la cornisa o el alero, y en función de ellos será:
  - a) Altura de cornisa:
    - Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con independencia de que ese forjado sea horizontal o inclinado

- b) Altura de alero:
  - Es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.
- 2. El Plan podrá establecer este parámetro como:
  - a) Altura máxima
  - b) Altura mínima
  - c) Altura fija u obligatoria.
- 3. La altura de la edificación se medirá de acuerdo a lo siguiente:
  - a) Desde el punto medio de cada fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la misma sea inferior a 1,50 metros.
  - b) En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.
- 4. El canto máximo del forjado de cubierta con el que se realiza el vuelo de la misma, será de 20 cm para el elemento estructural. En el caso de realizar la estructura con hormigón, el vuelo del alero de la cubierta se realizará con losa armada, no pudiendo realizar el vuelo con el forjado tradicional de hormigón armado.

#### D.1.3.5 ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN

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

#### D.1.3.6 PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

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

- d) Plantas Pisos (1, 2, 3, etc.):
  - Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja o entreplanta en su caso.
- e) Ático (A):
  - Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
- f) Bajo cubierta o entrecubierta (BC):
  - Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

#### D.1.3.7 NÚMERO DE PLANTAS

1. Es el parámetro que delimita la altura del edificio a partir de la determinación de sus plantas de acuerdo a las referencias especificadas en el punto anterior.

#### D.1.3.8 CUBIERTAS

1. Sin perjuicio de lo que puedan determinar las Ordenanzas particulares, las cubiertas serán como norma general inclinadas con faldones terminados en tonos rojizos. Se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, uralitas y en general, todas aquellas cuyo tono difiera del de la teja tradicional.
2. La pendiente de las cubiertas inclinadas será entre el 25% al 50%. Se admite la apertura de terrazas embutidas en los faldones, sin alterar el perfil de la cubierta y sin superar el 35% de la superficie ocupada en planta por la edificación, con una altura mínima de antepecho de 1,10 m., formado íntegramente con la propia cubierta y con una separación mínima de las medianeras de 1/10 de longitud de fachada con un límite máximo de 0,60 m.
- 3.
4. Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

#### D.1.3.9 ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

1. Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa u ordenanza particular o en el propio Código Técnico de la Edificación, se establecen las siguientes alturas libres para las diferentes plantas de los edificios:
  - a) Sótano:
    - La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
  - b) Semisótano:
    - La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
  - c) Planta Baja:
    - La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - d) Entreplantas
    - La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - e) Planta Pisos
    - La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
  - f) Ático:
    - La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros en el menos el 50% de la superficie total de la planta ático.
  - g) Bajo cubierta o entrecubierta:
    - En las zonas comunes la altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
    - En las zonas privativas, la altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros en el menos el 50% de la superficie total.



**D.1.3.10 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

1. Sin perjuicio de lo regulado para cada tipología en la calificación pormenorizada u ordenanzas aplicable, por encima de la altura de la cornisa o alero podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del alero o cornisa de la edificación con una pendiente máxima del 50%.
  - b) Cuando se autoricen cubiertas planas, los antepechos tendrán una altura máxima de 1,45 m., desde el plano inferior del alero o cornisa de la edificación.
  - c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores (incluidas las cajas e maquinaria de estos) y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán el plano delimitado por la altura máxima de cornisa y la pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura total de 3,80 m, sobre la altura de cornisa o alero o forjado de la última planta.
  - d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como antenas y pararrayos con las alturas que determine el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial de aplicación.
  - e) Mansardas o troneras, con una amplitud máxima exterior de 120 cm., aisladas y con una separación mínima entre ellas de 2 veces su amplitud. Irán colocadas a una altura mínima del pavimento del bajocubierta de 100 cm., y nunca sobrepasando en altura la cumbre del edificio. La separación con las medianeras será de una vez su amplitud y como mínimo de 60 cm.
  - f) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta y que en ningún caso podrán sobresalir más de 25 cm del plano de cubierta de la edificación.
  - g) Antepechos ornamentales con una altura máxima de 1,00 metros.

## D.2 ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### D.2.1 CONDICIONES GENERALES

#### D.2.1.1 APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

1. Estas Ordenanzas se aplicarán:

a) En el suelo urbano:

- A las edificaciones de nueva planta.
- A los elementos y cuerpos de edificación que se modifiquen y en aquellos donde se intervenga y que fuesen discordantes de acuerdo con lo establecido en esta normativa.
- A cualquier actuación de rehabilitación que conllevará necesariamente su adaptación a estas ordenanzas.

b) En el suelo urbanizable:

- Se adoptarán como referencia por el planeamiento de desarrollo que será quien fije las condiciones y determinaciones en sus ámbitos de planeamiento.
- En todo caso, serán de aplicación en todo aquello no expresamente previsto por el planeamiento de desarrollo.

### D.2.2 ORDENANZA 01.CASCO ANTIGUO

#### D.2.2.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, la existente. Con independencia de la regla anterior, en el caso de solares y actuaciones de sustitución de la edificación actual, no son parcelas edificables aquellas que no cumplan los parámetros de parcela mínimos establecidos en esta Ordenanza. Estas parcelas deberán agregarse con las contiguas para poder ser edificadas para uso residencial, sin perjuicio de su uso para edificaciones auxiliares. Con respecto al nuevo parcelario la definida como mínima en el caso de segregación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, el existente. Con respecto al nuevo parcelario 5 metros.
<i>Frente máximo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, el existente. Con respecto al nuevo parcelario 20 metros.
<i>Agregaciones de parcelas</i>	Permitidas, salvo en el caso que afecten a parcelas con edificios protegidos con grado 1 o 2 supuesto para los que se prohíbe la agregación.
<i>Segregaciones de parcelas</i>	Permitidas, salvo en el caso que afecten a parcelas con edificios protegidos con grado 1 o 2 supuesto para los que se prohíbe la agregación. En todo caso, la parcela mínima a los efectos de segregaciones será de 40 m <sup>2</sup> .
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones oficiales</i>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
<i>Alineaciones constructivas</i>	En planta baja no se establecen alineaciones pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela.

<i>máximas</i>	En plantas superiores establecen en los planos de ordenación. En su defecto, se establece un fondo general máximo de 15 metros. En subsuelo, la edificación no podrá superar las alineaciones máximas establecidas.
<i>Alineaciones constructivas obligatorias</i>	En frente a espacio público: alineación a vial, sin perjuicio de las excepciones establecidas en su caso en los planos de ordenación. No se permiten retranqueos ni patios abiertos sobre las alineaciones a viario En linderos laterales es alineación obligatoria la medianera común, sin perjuicio de las excepciones establecidas en los planos de ordenación.
<i>Separación a linderos</i>	Será excepcional y cuando se produzca tendrá un mínimo de 3 metros.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	Se define por aplicación de las alineaciones.
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<i>Tipología edificatoria</i>	La edificación característica de esta Ordenanza está configurada por edificios adosados entre medianeras formando la alineación de los espacios de dominio y uso público. La edificación podrá contener viviendas unifamiliares y colectivas, estas últimas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara. El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.
<i>Edificabilidad física</i>	Sobre rasante: la edificabilidad será la resultante de aplicar las determinaciones sobre alineaciones y altura de la edificación. Bajo rasante: opcionalmente, podrá realizarse sótano. .
<i>Viviendas</i>	Número de viviendas: libre si no está señalado expresamente en la norma particular. En todo caso, no podrán admitirse viviendas de tamaño inferior a 50 m <sup>2</sup> c.
<i>Plantas permitidas</i>	Con carácter general PB+2+BC y opcionalmente sótano sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta. No se permiten viviendas que ocupen de forma independiente la entrecubierta. Solo se permite el uso residencial bajo cubierta, vinculado directamente a la vivienda de planta inmediatamente inferior. En el caso de edificios protegidos, el número de plantas será el actual. En el caso de habilitar para uso residencial, en las condiciones antes definidas, el espacio bajo cubierta, podrá generar un supuesto de incremento de edificabilidad. En el caso de que así se constate, este hecho supondrá la consideración del suelo como urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2006 y resto de normas concordantes.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	La altura de la cornisa/alero se establece en 9,50 metros. Se observarán las siguientes alturas libres mínimas y máximas: Planta sótano-semisótano: 2,40 metros mínimo. Planta baja destinada a uso residencial: 2,50 metros mínimo y 3,00 metros máximo. Planta baja destinada a usos no residenciales: 2,80 metro mínimo y 4,00 metros máximo, salvo en bodegas que será la demandada por el uso y siempre respetando la altura a cornisa/alero indicada con carácter general. Planta de pisos: 2,50 metros. Bajo cubierta (BC): La altura expresada en fachada del bajo cubierta será como máximo de 1,20 metros.
<i>Longitud máxima de la edificación</i>	En fachadas con frente a espacio público 20 metros.
<i>Espacio libre de parcela</i>	Quedará diáfano, permitiéndose únicamente pequeñas construcciones auxiliares cuya volumetría no podrá superar el 10% de la superficie libre de parcela y su altura 2,30 metros.
<i>Edificios protegidos</i>	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>	
<i>Criterio general de composición</i>	<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 anteproyecto que seguirá los tramites de un Estudio de Detalle.</p>
<b>Cubiertas</b>	
<i>Estructura</i>	<p>Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 y 4 aguas en función del edificio, dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50%.</p> <p>En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.</p> <p>El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.</p>
<i>Cornisas y aleros</i>	<p>Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 10% de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, siendo de 40 cm., en calles inferiores a 4 metros y sin sobrepasar en ningún caso un máximo de 1 m. En reformas o sustituciones, se permite recuperar el saliente de la cornisa o alero existente.</p> <p>Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.</p> <p>En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas y el lindero supera los 5 metros.</p>
<i>Materiales y acabados</i>	<p>Las cubiertas serán de teja cerámica de forma y colores rojizos tradicionales, evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, pizarra y teja de hormigón.</p>
<i>Apertura de huecos</i>	<p>Con carácter general, se permite la apertura de huecos en la cubierta para la iluminación de trasteros, el núcleo de comunicación y estancias vinculadas a las viviendas de la planta inferior. Se permite también la ejecución de buhardillas y mansardas en todos los faldones, de acuerdo con las condiciones definidas con carácter general.</p>
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta.</i>	<p>En general, se evitará colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada.</p> <p>En el caso de castilletes de las escaleras, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.</p> <p>La instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera. Se tratará de minimizar su número mediante sistemas de recepción colectivos.</p> <p>Cuando alguno de los elementos o instalaciones en cubierta queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</p>
<b>Fachadas principales</b>	
<i>Criterio general de composición</i>	<p>Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo. Se evitará el rasgado de la fachadas</p> <p>La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman y todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente</p>
<i>Vuelos</i>	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos. Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.</p> <p>Los vuelos deberán retirarse de las esquinas de la edificación y de las fincas contiguas como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m.</p> <p>Se admiten además los remates de fachada o impostas de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con un saliente máximo de 15 centímetros.</p> <p><u>Balcón:</u></p> <p>El balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente no superior al 10% de la anchura libre de la</p>

	<p>calle en ese punto, con un máximo de 80 centímetros, salvo en las calles de anchura inferior a 4,00 m., que será de 20 centímetros como máximo y longitud no superior a 1,40 m. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección. Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 60% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. 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. El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.</p> <p><u>Balconada:</u> Es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros. La longitud máxima de balconada aplicada a cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior al 60% de la fachada correspondiente. Los antepechos se tratarán igual que en los balcones.</p> <p><u>Terrazas:</u> Corresponde con los espacios no cerrados entrantes o salientes o cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana. No se permiten las terrazas salientes en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.</p> <p><u>Mirador:</u> Corresponden con el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado. La longitud máxima del mirador aplicada a cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior al 50% de la fachada correspondiente. Su vuelo no podrá superar el 10% de la anchura de la calle en ese punto, con un máximo de 80 centímetros, salvo en las calles de anchura inferior a 4,00 metros, en las que no se permiten.</p>
<i>Tratamiento de huecos</i>	<p>La proporción de los huecos en fachada 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.</p> <p>Se evitarán las carpinterías de aluminio en su color natural y oro, siendo preferente el uso de carpinterías de madera barnizada, lacada o pintadas o imitación de esta en colores oscuros.</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>
<i>Tratamiento de muros</i>	<p>El cerramiento de todo el edificio se realizara desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Los acabados permitidos son en general los terminados en tonos ocres claros o arenas, que podrán ser las piedras naturales, el ladrillo, prohibiéndose expresamente los tipo vitrificados, las mamposterías, los enfoscados, raseos o revocos y ladrillo evitándose los tipo vitrificados.</p> <p>No se autoriza la terminación de la fachada sin el preceptivo tratamiento de los paramentos construidos por fábricas de materiales que no reúnen condiciones para quedar vistos, ni tampoco los blanqueos, hormigones o morteros en su color natural, ni los aplacados o ladrillos cara-vistas en colores distintos a los permitidos, ni de colores fuertes, vivos, ni los satinados de cualquier color.</p> <p>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.</p> <p>Se prohíbe la cerámica satinada, azulejos y similares. Se evitarán también los revestimientos metálicos.</p> <p>Se permiten los retranqueos únicamente en las fachadas interiores.</p>
<i>Elementos en el edificio</i>	<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 estos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.</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.	
<i>Plantas bajas</i>	Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios generales utilizados serán los siguientes: En el caso de uso terciario de la planta baja (comercial, servicios, etc.) se autoriza el rasgado vertical de parte de la fachada. La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado. Se prohíbe la ejecución de marquesinas.	
<i>Accesos</i>	Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada. En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.	
<i>Canalones y bajantes</i>	Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.	
<i>Medianeras</i>	Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.	
<i>Instalaciones en el edificio</i>	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio. Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.	
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.	
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>		
Con carácter general, quedan prohibidos los usos no especificados expresamente. Sin perjuicio de lo indicado más abajo a nivel particular, con carácter general, el porcentaje de la edificabilidad física destinada a usos compatibles en la parcela/edificación no podrá exceder del 30% de la permitida.		
<b>Usos Residenciales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Vivienda unifamiliar</i>	Uso principal	Se permite la vivienda en planta baja vinculada a las plantas superiores.
<i>Vivienda colectiva</i>	Uso principal	Se permite la vivienda en planta baja sea vinculada a las plantas superiores o independiente. Deberá siempre accederse por los elementos comunes del edificio.
<i>Alojamiento comunitario</i>	Uso asimilado	En coexistencia con la vivienda, podrá autorizarse en el mismo edificio cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
<i>Alojamiento de personal temporero</i>	Uso asimilado	En coexistencia con la vivienda, podrá autorizarse en el mismo edificio cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
<b>Usos Industriales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Industrial de transformación</i>	Uso prohibido	
<i>Industrias agrarias y forestales</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1.
<i>Bodegas familiares o de cosechero</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Artesanía y oficios artísticos</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.

Talleres	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
Almacén vinculado a explotaciones agrarias	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
Almacén vinculado a actividades industriales	Uso prohibido	
Almacenes vinculados al comercio mayorista	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<b>Usos Terciarios</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
Comercial	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Se permite en planta baja en categoría 1 y 2. También en pabellón exento o adosado. Se permite también en sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
Hospedaje	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En el caso de coexistencia con la vivienda hasta el límite de edificabilidad permitido. Cuando la edificabilidad destinada al uso compatible supere el porcentaje máximo establecido, podrá autorizarse la implantación del uso cuando se garantice la independencia funcional de las viviendas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
Restauración y ocio	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En planta baja y planta primera vinculada siempre a la planta baja en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja. 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.
Oficina y locales de servicio	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En planta baja y planta primera en categoría 1 y 2. Los despachos profesionales se autorizan en cualquier planta. En todo caso, se permite también el uso del sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. 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>Usos de Equipamiento</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
Aparcamiento	complementario	Se dispondrá en el sótano, semisótano o planta baja.
Equipamiento Docente Equipamiento Cívico-cultural Equipamiento Sanitario Equipamiento Religioso Equipamiento Administrativo	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En el caso de coexistencia con la vivienda, hasta el límite de edificabilidad permitido, ubicándose preferentemente en planta baja. Se permite también el uso del sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. Cuando la edificabilidad destinada al uso compatible supere el porcentaje máximo establecido, podrá autorizarse la implantación del uso, cuando se garantice la independencia funcional de las viviendas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
Equipamiento Deportivo	Uso compatible	Solo en planta baja se permiten 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.

<i>Equipamiento Genérico</i>	Uso compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Uso compatible	En planta baja y sótano Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.

## D.2.3 ORDENANZA 02. CASCO URBANO

### D.2.3.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

<b>DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA</b>	
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, la existente. Con respecto al nuevo parcelario y en el caso de vivienda unifamiliar y pareada, 350 m <sup>2</sup> . En el caso de viviendas agrupadas entre medianeras tipo adosadas y viviendas en bloque será de 600 m <sup>2</sup> , para un máximo de 3 viviendas, debiendo sumar 200 m <sup>2</sup> más por cada vivienda añadida.
<i>Frete mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, el existente. Con respecto al nuevo parcelario 7 metros.
<i>Segregaciones de parcelas</i>	Permitidas. En todo caso, la parcela mínima a los efectos de segregaciones será de 350 m <sup>2</sup> .
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
<i>Alineaciones oficiales</i>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes, donde se delimitan en su caso, los retranqueos y cesiones de suelo que quedan fuera de la alineación.
<i>Alineaciones constructivas máximas</i>	En su caso las establecidas en los planos de ordenación. En su defecto, son libres respetando la separación a linderos prevista.
<i>Alineaciones constructivas obligatorias</i>	Las establecidas en los planos de ordenación en su caso.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Separación a linderos</i>	Mínimo de 3 metros en el caso de que se desee guardar retranqueos para la apertura de huecos.
<i>Ocupación de parcela</i>	Máximo de 80%. Podrá ser el 100% en aquellas parcelas con superficie igual o inferior a 100 m <sup>2</sup> .
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<i>Tipología edificatoria</i>	Corresponde a la vivienda colectiva u unifamiliar tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta de media densidad. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara. El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.
<i>Edificabilidad física</i>	Sobre rasante: la edificabilidad será la resultante de aplicar las determinaciones sobre alineaciones y altura de la edificación. Bajo rasante la edificabilidad atribuida equivale a una planta sobre rasante.
<i>Viviendas</i>	Número de viviendas: libre si no está señalado expresamente en la norma particular. En todo caso, no podrán admitirse viviendas de tamaño inferior a 60 m <sup>2</sup> c.
<i>Plantas permitidas</i>	Las establecidas en la normativa particular y planos de ordenación. En su defecto S+PB+2+BC. No se permiten viviendas que ocupen únicamente la entrecubierta. Solo se permite el uso residencial bajo cubierta, vinculado directamente a la vivienda de planta inmediatamente inferior y hasta un 50%



	de la superficie construida de la planta del edificio inmediatamente inferior, sin computar vuelos ni descontar retranqueos en su caso. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	La altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante es de 9,50 metros. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta. Se observarán las siguientes alturas libres mínimas y máximas: Planta sótano-semisótano: 2,40 metros mínimo. Planta baja destinada a uso residencial: 2,50 metros mínimo y 3,00 metros máximo. Planta baja destinada a usos no residenciales: 2,80 metro mínimo y 4,00 metros máximo, salvo en bodegas que será la demandada por el uso y siempre respetando la altura a cornisa/alero indicada con carácter general. Planta de pisos: 2,50 metros. Bajo cubierta (BC): La altura expresada en fachada del bajo cubierta será como máximo de 1,20 metros.
<i>Espacio libre de parcela</i>	Quedará diáfano, permitiéndose únicamente pequeñas construcciones auxiliares cuya volumetría no podrá superar el 10% de la superficie libre de parcela y su altura 2,30 metros.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Cubiertas</b>	
<i>Estructura</i>	Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 y 4 aguas en función del edificio, dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50%. En el caso de viviendas unifamiliares, se admite la cubierta plana. En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas. El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero. Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones: La longitud total máxima no podrá superar el 25 % de la de la fachada. Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta. Sus fondos no serán mayores de 3 metros.
<i>Cornisas y aleros</i>	Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m. Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.
<i>Materiales y acabados</i>	Las cubiertas serán de teja cerámica de forma tradicional en colores rojizos.
<i>Apertura de huecos</i>	Con carácter general, se evitará la apertura de huecos en la cubierta con la sola excepción de luminarias para los trasteros, el núcleo de comunicación y estancias vinculadas a las viviendas de la planta inferior. Se permiten mansardas y buhardillas.
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta</i>	En general, se evitará colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm. En el caso de castilletes de las escaleras, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio. Se permite la instalación de antenas para la recepción domestica de televisión con las siguientes condiciones: Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera. En todo caso, se minimizará su número mediante sistemas de recepción colectivos. Cuando alguno de los elementos o instalaciones en cubierta queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.
<b>Fachadas principales</b>	
<i>Vuelos</i>	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
<i>Tratamiento de muros</i>	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante se evitarán los colores llamativos no acordes al entorno.
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.

	<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.                  En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>	
<i>Canalones y bajantes</i>	<p>El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.                  Serán preferentemente de cobre o lacados en este color si son de otros materiales.</p>	
<i>Instalaciones en el edificio</i>	<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.                  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>	
<p><b>RÉGIMEN DE USOS</b>                  Con carácter general, quedan prohibidos los usos no especificados expresamente.                  Sin perjuicio de lo indicado más abajo a nivel particular, con carácter general, el porcentaje de la edificabilidad física destinada a usos compatibles en la parcela/edificación no podrá exceder del 30% de la permitida.</p>		
<b>Usos Residenciales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Vivienda unifamiliar</i>	Uso principal	Se permite la vivienda en planta baja vinculada a las plantas superiores.
<i>Vivienda colectiva</i>	Uso principal	Se permite la vivienda en planta baja sea vinculada a las plantas superiores o independiente. Deberá siempre accederse por los elementos comunes del edificio.
<i>Alojamiento comunitario</i>	Uso asimilado	En coexistencia con la vivienda, podrá autorizarse en el mismo edificio cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
<i>Alojamiento de personal temporero</i>	Uso asimilado	En coexistencia con la vivienda, podrá autorizarse en el mismo edificio cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
<b>Usos Industriales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Industrial de transformación</i>	Uso prohibido	
<i>Industrias agrarias y forestales</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1.
<i>Bodegas familiares o de cosechero</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en edificio aislado.
<i>Artesanía y oficios artísticos</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Talleres</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Almacén vinculado a explotaciones agrarias</i>	Uso compatible	Se permite cuando tengan un carácter complementario del uso principal solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Almacén vinculado a actividades industriales</i>	Uso prohibido	
<i>Almacenes vinculados al comercio mayorista</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<b>Usos Terciarios</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Comercial</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Se permite en planta baja en categoría 1 y 2. También en pabellón exento o adosado. Se permite también en sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.

<i>Hospedaje</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En el caso de coexistencia con la vivienda hasta el límite de edificabilidad permitido. Cuando la edificabilidad destinada al uso compatible supere el porcentaje máximo establecido, podrá autorizarse la implantación del uso cuando se garantice la independencia funcional de las viviendas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
<i>Restauración y ocio</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En planta baja y planta primera vinculada siempre a la planta baja en categoría 1. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja. 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.
<i>Oficina y locales de servicio</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En planta baja y planta primera en categoría 1 y 2. Los despachos profesionales se autorizan en cualquier planta. En todo caso, se permite también el uso del sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. 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>Usos de Equipamiento</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Aparcamiento</i>	complementario	Se dispondrá en el sótano, semisótano o planta baja.
<i>Equipamiento Docente</i> <i>Equipamiento Cívico-cultural</i> <i>Equipamiento Sanitario</i> <i>Equipamiento Religioso</i> <i>Equipamiento Administrativo</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	En el caso de coexistencia con la vivienda, hasta el límite de edificabilidad permitido, ubicándose preferentemente en planta baja. Se permite también el uso del sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. Cuando la edificabilidad destinada al uso compatible supere el porcentaje máximo establecido, podrá autorizarse la implantación del uso, cuando se garantice la independencia funcional de las viviendas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: -Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. -Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a vivienda.
<i>Equipamiento Deportivo</i>	Uso compatible	Solo en planta baja se permiten 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.
<i>Equipamiento Genérico</i>	Uso compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Uso compatible	En planta baja y sótano Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.

## D.2.4 ORDENANZA O3. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

### D.2.4.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

<b>DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA</b>	
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, la existente. Con respecto al nuevo parcelario la definida como mínima en el caso de segregación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, el existente. Con respecto al nuevo parcelario 7 metros.
<i>Segregaciones de parcelas</i>	Permitidas. En todo caso, la parcela mínima a los efectos de segregaciones será de 350 m <sup>2</sup> .
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
<i>Alineaciones oficiales</i>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes, donde se delimitan los retranqueos y cesiones de suelo que quedan fuera de la alineación.
<i>Alineaciones constructivas máximas</i>	En fondo: se establecen en los planos de ordenación y en su defecto 15 metros. En subsuelo, la edificación no podrá superar las alineaciones máximas establecidas.
<i>Alineaciones constructivas obligatorias</i>	En su caso, las establecidas en los planos de ordenación.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	Máximo de 60%.
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<i>Tipología edificatoria</i>	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.
<i>Edificabilidad física</i>	La establecida en la normativa particular de actuaciones. En su defecto, sobre rasante: 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s Bajo rasante la edificabilidad atribuida equivalente a la planta baja.
<i>Viviendas</i>	1 vivienda por parcela. No obstante, en una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como viviendas adosadas haya, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.
<i>Plantas permitidas</i>	Con carácter general S+PB+1+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	La altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante es de 7,00 metros. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta. Se observarán las siguientes alturas libres mínimas y máximas: Planta sótano-semisótano: 2,40 metros mínimo. Planta baja destinada a uso residencial: 2,50 metros mínimo y 3,00 metros máximo. Planta baja destinada a usos no residenciales: 2,80 metro mínimo y 4,00 metros máximo, salvo en bodegas que será la demandada por el uso y siempre respetando la altura a cornisa/alero indicada con carácter general. Planta de pisos: 2,50 metros.
<i>Espacio libre de parcela</i>	Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de planta máxima 5 m <sup>2</sup> y altura cubierta 2,30 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>	
<b>Cubiertas</b>	
<i>Estructura</i>	Las cubiertas serán inclinadas a 2, 3 y 4 aguas en función del edificio, dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes máximas del 50%. Se permite de forma puntual las cubiertas planas siempre y cuando, la superficie dispuesta de esta forma, no supere el parámetro resultante de aplicar el porcentaje del 30% a la superficie ocupada en planta por la edificación existente en la parcela.
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta</i>	En general, se evitará colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm. Se permite la instalación de antenas para la recepción domestica de televisión. Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera.

	Cuando alguno de los elementos o instalaciones en cubierta queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.	
<b>Fachadas principales</b>		
<i>Vuelos</i>	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.	
<i>Tratamiento de muros</i>	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante se evitarán los colores llamativos no acordes al entorno.	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público. En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.	
<i>Canalones y bajantes</i>	El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.	
<i>Instalaciones en el edificio</i>	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.	
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.	
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>		
Con carácter general, quedan prohibidos los usos no especificados expresamente. Sin perjuicio de lo indicado más abajo a nivel particular, con carácter general, el porcentaje de la edificabilidad física destinada a usos compatibles en la parcela/edificación no podrá exceder del 30% de la permitida.		
<b>Usos Residenciales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Vivienda unifamiliar</i>	Uso principal	Se permite la vivienda en planta baja vinculada a las plantas superiores.
<i>Alojamiento comunitario</i>	Uso asimilado	
<i>Alojamiento de personal temporero</i>	Uso asimilado	-Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas contiguas.
<b>Usos Industriales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Industrial de transformación</i>	Uso prohibido	
<i>Industrias agrarias y forestales</i>	Uso prohibido	
<i>Bodegas familiares o de cosechero</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en edificio aislado.
<i>Artesanía y oficios artísticos</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Talleres</i>	Uso prohibido	
<i>Almacén vinculado a explotaciones agrarias</i>	Uso compatible	Se permite cuando tengan un carácter complementario del uso principal solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Almacén vinculado a actividades industriales</i>	Uso prohibido	
<i>Almacenes vinculados al comercio mayorista</i>	Uso prohibido	
<b>Usos Terciarios</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Comercial</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Se permite en planta baja en categoría 1. También en pabellón exento o adosado. Se permite también en sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
<i>Hospedaje</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Restauración y ocio</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Oficina y locales de servicio</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Cuando sea complementario al uso residencial.
<b>Usos de Equipamiento</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>

<i>Aparcamiento</i>	complementario	Se dispondrá en el sótano, semisótano o planta baja.
<i>Equipamiento Docente</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Equipamiento Cívico-cultural</i> <i>Equipamiento Sanitario</i> <i>Equipamiento Religioso</i> <i>Equipamiento Administrativo</i> <i>Equipamiento Deportivo</i>	Uso compatible	Cuando sea complementario al uso residencial.
<i>Equipamiento Genérico</i>	Uso compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Uso compatible	En planta baja y sótano Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.

## D.2.5 ORDENANZA O4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA

### D.2.5.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

<b>DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA</b>	
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, la existente. Con respecto al nuevo parcelario la definida como mínima en el caso de segregación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, el existente. Con respecto al nuevo parcelario 12 metros.
<i>Segregaciones de parcelas</i>	Permitidas. En todo caso, la parcela mínima a los efectos de segregaciones será de 450 m <sup>2</sup> .
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
<i>Alineaciones oficiales</i>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes, donde se delimitan los retranqueos y cesiones de suelo que quedan fuera de la alineación.
<i>Alineaciones constructivas máximas</i>	Se aplicarán las determinaciones sobre separación a linderos sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación. En subsuelo, la edificación no podrá superar las alineaciones máximas establecidas.
<i>Alineaciones constructivas obligatorias</i>	En su caso, se establecen en los planos de ordenación.
<i>Separación a linderos</i>	Las separaciones mínimas de cada edificio a los linderos serán de 3 metros. También respecto de la alineación oficial.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	Máximo el 40 %
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<i>Tipología edificatoria</i>	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.
<i>Edificabilidad física</i>	Sobre rasante: 0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s, con un máximo de 450 m <sup>2</sup> c. Bajo rasante la edificabilidad atribuida equivalente a la planta baja.
<i>Viviendas</i>	1 vivienda por parcela.
<i>Plantas permitidas</i>	Con carácter general S+PB+1+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación. En el caso de edificios protegidos, el número de plantas será el actual.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	La altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante es de 7,00 metros. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta. Se observarán las siguientes alturas libres mínimas y máximas:

	<p>Planta sótano-semisótano: 2,40 metros mínimo.</p> <p>Planta baja destinada a uso residencial: 2,50 metros mínimo y 3,00 metros máximo.</p> <p>Planta baja destinada a usos no residenciales: 2,80 metro mínimo y 4,00 metros máximo, salvo en bodegas que será la demandada por el uso y siempre respetando la altura a cornisa/alero indicada con carácter general.</p> <p>Planta de pisos: 2,50 metros.</p>	
<i>Espacio libre de parcela</i>	<p>Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de planta máxima 10 m<sup>2</sup> y altura cubierta 2,30 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.</p> <p>Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 m.</p> <p>En las parcelas de superficie superior a 600 m<sup>2</sup> se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.</p> <p>Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.</p>	
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>		
<b>Cubiertas</b>		
<i>Estructura y disposición</i>	<p>Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a 2, 3 y 4 aguas en función del edificio, dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes máximas del 50%. No obstante, se permiten las cubiertas planas.</p> <p>Se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La longitud total máxima no podrá superar el 25 % de la de la fachada.</li> <li>Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.</li> <li>Sus fondos no serán mayores de 3 metros.</li> </ul>	
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta</i>	<p>En general, se evitará colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada.</p> <p>Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión. Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbre.</p> <p>Cuando alguno de los elementos o instalaciones en cubierta queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</p>	
<b>Fachadas principales</b>		
<i>Vuelos</i>	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.	
<i>Accesos</i>	<p>Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.</p> <p>En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.</p> <p>En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>	
<i>Canalones y bajantes</i>	El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.	
<i>Instalaciones en el edificio</i>	<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>	
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	<p>Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.</p> <p>Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre.</p>	
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>		
<p>Con carácter general, quedan prohibidos los usos no especificados expresamente.</p> <p>Sin perjuicio de lo indicado más abajo a nivel particular, con carácter general, el porcentaje de la edificabilidad física destinada a usos compatibles en la parcela/edificación no podrá exceder del 30% de la permitida.</p>		
<b>Usos Residenciales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>

<i>Vivienda unifamiliar</i>	Uso principal	Se permite la vivienda en planta baja vinculada a las plantas superiores.
<i>Alojamiento comunitario</i>	Uso asimilado	
<i>Alojamiento de personal temporero</i>	Uso asimilado	-Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas contiguas.
<b>Usos Industriales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Industrial de transformación</i>	Uso prohibido	
<i>Industrias agrarias y forestales</i>	Uso prohibido	
<i>Bodegas familiares o de cosechero</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en edificio aislado.
<i>Artesanía y oficios artísticos</i>	Uso compatible	Se permite solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Talleres</i>	Uso compatible	Se permite solo en vivienda aislada y en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Almacén vinculado a explotaciones agrarias</i>	Uso compatible	Se permite cuando tengan un carácter complementario del uso principal solo en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<i>Almacén vinculado a actividades industriales</i>	Uso prohibido	
Almacenes vinculados al comercio mayorista	Uso compatible	Se permite cuando tengan un carácter complementario, solo en vivienda aislada y en planta baja, sótano y semisótano y categoría 1. También en pabellón exento o adosado.
<b>Usos Terciarios</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Comercial</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Se permite en planta baja en categoría 1. También en pabellón exento o adosado. Se permite también en sótano y semisótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
<i>Hospedaje</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Restauración y ocio</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Oficina y locales de servicio</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Cuando sea complementario al uso residencial.
<b>Usos de Equipamiento</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Aparcamiento</i>	complementario	Se dispondrá en el sótano, semisótano o planta baja.
<i>Equipamiento Docente</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Equipamiento Cívico-cultural</i> <i>Equipamiento Sanitario</i> <i>Equipamiento Religioso</i> <i>Equipamiento Administrativo</i> <i>Equipamiento Deportivo</i>	Uso compatible	Cuando sea complementario al uso residencial.
<i>Equipamiento Genérico</i>	Uso compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Uso compatible	En planta baja y sótano Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.

## D.2.6 ORDENANZA 05. CONSTRUCCIONES AUXILIARES

### D.2.6.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Parcela mínima (m<sup>2</sup>)</i>	La actual.
<i>Frente mínimo a viario público (m)</i>	No se establece



<i>Frente máximo a viario público (m)</i>	No se establece	
<b>Parcelaciones</b>		
<i>Agregaciones</i>	<p>Con carácter general, se permite la agregación de estas parcelas con sus colindantes. En este caso, la parcela resultante de la agregación se regulará a todos los efectos de acuerdo con el uso pormenorizado asignado por el Plan General a la parcela que se agrega a la de construcciones auxiliares.</p> <p>El proceso deberá hacerse mediante expediente urbanístico de agregación de parcelas. En caso de necesidad de modificación o ajuste de las alienaciones oficiales o constructivas por motivos de la agregación, deberá acompañarse el expediente de un estudio de detalle que proponga las nuevas alienaciones. Será potestativa del Ayuntamiento la aprobación del mencionado estudio de detalle.</p>	
<i>Segregaciones</i>	No se permiten	
<b>Alineaciones/rasantes</b>		
<i>Alineaciones oficiales</i>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.	
<i>Alineaciones constructivas máximas</i>	<p>Con carácter general, sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación: -3 metros a todos los linderos, a excepción de aquellos linderos de parcelas con la misma calificación, en que se permitirá adosarse.</p> <p>Podrá plantearse estudio de detalle para posibilitar correcciones.</p>	
<i>Alineaciones constructivas obligatorias</i>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.	
<b>Parámetros de ocupación</b>		
<i>Ocupación máxima</i>	En su caso, la resultante de aplicar las alineaciones constructivas establecidas en los planos de ordenación. En su defecto, podrá ser libre sin superar 150 m <sup>2</sup> .	
<i>Edificabilidad física</i>	La resultante de aplicar los parámetros de ocupación máxima de la parcela y altura de la edificación, hasta un máximo de 150 m <sup>2</sup> c.	
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO</b>		
<i>Configuración de la edificación</i>	Será libre en función de las necesidades de la actividad o uso a que se destine.	
<i>Longitud máxima de la edificación</i>	No se establece.	
<i>Altura máxima de la edificación</i>	3,00 metros.	
<i>Altura máxima de coronación</i>	4,00 metros	
<i>Número de Plantas</i>	Planta baja.	
<i>Cerramientos de solares y parcelas</i>	<p>El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre.</p> <p>A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.</p>	
<i>Parcela libre</i>	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables.	
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS</b>		
<i>Determinaciones generales</i>	<p>No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.</p> <p>Se evitará dejar la estructura a la vista.</p>	
<b>RÉGIMEN DE USOS</b>		
<b>Usos Residenciales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>
<i>Vivienda</i>	Uso prohibido	
<i>Alojamiento comunitario</i>	Uso prohibido	
<i>Alojamiento de personal temporero</i>	Uso prohibido	
<b>Usos Industriales</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>

<i>Industrial de transformación</i>	Uso prohibido		
<i>Industrias agrarias y forestales</i>	Uso prohibido		
<i>Bodegas familiares o de cosechero</i>	Uso principal		
<i>Artesanía y oficios artísticos</i>	Uso principal		
<i>Talleres</i>	Uso principal		
<i>Almacén vinculado a explotaciones agrarias</i>	Uso principal		
<i>Almacén vinculado a actividades industriales</i>	Uso prohibido		
<i>Almacenes vinculados al comercio mayorista</i>	Uso compatible		
<b>Usos Terciarios</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>	
<i>Comercial</i>	Uso principal	Cuando se destine a la totalidad del edificio.	
<i>Hospedaje</i>	Uso prohibido	Cuando se destine a la totalidad del edificio.	
<i>Restauración y ocio</i>	Uso principal	Cuando se destine a la totalidad del edificio.	
<i>Oficina y locales de servicio</i>	Uso principal	Cuando se destine a la totalidad del edificio.	
	Uso compatible	Cuando sea complementario al uso residencial.	
<b>Usos de Equipamiento</b>	<b>Régimen</b>	<b>Precisiones normativas</b>	
<i>Aparcamiento</i>	Uso principal	Se dispondrá en el sótano, semisótano o planta baja.	
<i>Equipamiento Docente</i> <i>Equipamiento Cívico-cultural</i> <i>Equipamiento Sanitario</i> <i>Equipamiento Religioso</i> <i>Equipamiento Administrativo</i> <i>Equipamiento Deportivo</i>	Uso asimilado	Cuando se destine a la totalidad del edificio.	
	Uso compatible	Cuando sea complementario al uso residencial.	
<i>Equipamiento Genérico</i>	Uso compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.	
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Uso compatible	En planta baja y sótano Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.	

## D.2.7 INDUSTRIAL

### D.2.7.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Parcela mínima edificable</i>	250 m <sup>2</sup>
<i>Frente mínimo a viario público (</i>	8 metros
<i>Frente máximo a viario público</i>	No se establece
<i>Agregaciones</i>	-
<i>Segregaciones</i>	-
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones oficiales</i>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
<i>Alineaciones constructivas máximas</i>	No se establecen
<i>Alineaciones constructivas obligatorias</i>	No se establecen
<i>Rasantes</i>	Con carácter general las actuales
<i>Retranqueos</i>	Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de 3 metros. Respecto a la alineación con frente a viario público se exigirá un retranqueo mínimo de 5 metros si las vías son de 20 o más metros de anchura total. Si son de anchura inferior se exigirá un retranqueo mínimo de 3 metros.

	En el resto de casos, el edificio podrá ajustarse al límite de la parcela. Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas.
<i>Ocupación de parcela</i>	60%
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<i>Edificabilidad</i>	Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela junto y altura de la edificación. Bajo rasante, el equivalente a una planta sobre rasante Se consolida la edificabilidad de las edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación que superen los parámetros establecidos en este Plan siempre y cuando fueran construidas de conformidad con el planeamiento vigente anterior o legalizadas adecuadamente.
<i>Configuración de la edificación</i>	Será libre en función del sistema productivo de cada actividad.
<i>Longitud máxima de la edificación</i>	100 metros.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	La altura de edificación máxima autorizada es de 10 metros tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta. También podrán superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que esos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual
<i>Plantas</i>	Se admite la posibilidad de habilitar una entreplanta cuya superficie no será superior al 50% de la ocupada en planta.
<i>Cerramientos</i>	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. Los cerramientos a linderos laterales o fondo con otras parcelas podrán cerrarse con elementos semiopacos de altura máxima 2,20 metros
<i>Parcela libre</i>	La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, salvo la excepción establecida a continuación, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de gran tonelaje. Excepcionalmente, junto a los linderos laterales y fondos podrán ubicarse áreas de aparcamiento (con o sin marquesinas) y torres de energía eléctrica siempre y cuando se garantice en el perímetro interior de la parcela un paso igual en su anchura al de las bandas definidas por los retranqueos obligatorios. En todo caso deberán progresivamente eliminarse los cuerpos secundarios edificados que estén invadiendo los retranqueos obligatorios y que no formen parte de la construcción principal.
<i>Condiciones especiales para los casos de división horizontal manteniendo la unidad parcelaria</i>	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. Se permiten actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria original de acuerdo con las condiciones siguientes: Para los frentes mínimos se exceptuará la regla general en el caso de división de pabellones existentes con frentes menores. Así, el frente será el actual. La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 100 m <sup>2</sup> c, en planta baja. El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero 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>	
<i>Determinaciones generales</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público. En todo caso, se recomienda el empleo de materiales en tonalidades oscuras, que se

	Integren con el paisaje. 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.	
RÉGIMEN DE USOS		
Usos Residenciales	Régimen	Precisiones normativas
<i>Vivienda</i>	Uso prohibido	
<i>Alojamiento comunitario</i>	Uso prohibido	
<i>Alojamiento de personal temporero</i>	Uso prohibido	
Usos Industriales	Régimen	Precisiones normativas
<i>Industrial de transformación</i>	Uso principal	
<i>Industrias agrarias y forestales</i>	Uso principal	
<i>Bodegas familiares o de cosechero</i>	Uso principal	
<i>Grandes bodegas</i>	Uso principal	
<i>Artesanía y oficios artísticos</i>	Uso principal	
<i>Talleres</i>	Uso principal	
<i>Almacén vinculado a explotaciones agrarias</i>	Uso principal	
<i>Almacén vinculado a actividades industriales</i>	Uso principal	
<i>Almacenes vinculados al comercio mayorista</i>	Uso principal	
Usos Terciarios	Régimen	Precisiones normativas
<i>Comercial</i>	Uso principal	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Cuando sea complementario de otros uso de actividad económica.
<i>Hospedaje</i>	Uso prohibido	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Restauración y ocio</i>	Uso principal	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Cuando sea complementario de otros uso de actividad económica.
<i>Oficina y locales de servicio</i>	Uso principal	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
	Uso compatible	Cuando sea complementario de otros uso de actividad económica
Usos de Equipamiento	Régimen	Precisiones normativas
<i>Aparcamiento</i>	Uso principal	Se dispondrá en el sótano, semisótano o planta baja.
<i>Equipamiento Docente</i> <i>Equipamiento Cívico-cultural</i> <i>Equipamiento Sanitario</i>	Uso prohibido	
<i>Equipamiento Administrativo</i>	Uso compatible	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Equipamiento Religioso</i>	Uso compatible	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Equipamiento Deportivo</i>	Uso compatible	Cuando se destine a la totalidad del edificio.
<i>Equipamiento Genérico</i>	Uso compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso específico asignado.
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Uso compatible	En planta baja y sótano Se dispondrán las medidas necesarias para salvaguardar las adecuadas condiciones de habitabilidad y bienestar de las viviendas.

## D.2.8 DOTACIONES

### D.2.8.1 EQUIPAMIENTO

1. Calificación pomenorizada que asigna el uso equipamiento en las modalidades que se establezcan tanto de naturaleza pública como privada.

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

<b>EQUIPAMIENTO</b>	
<b>Condiciones de la edificación</b>	
<b>Parcela mínima edificable</b>	La actual En los casos de nuevo parcelario, 500 m <sup>2</sup> .
<b>Alineaciones oficiales</b>	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes para el suelo urbano y deberán ser establecidas específicamente para el caso del planeamiento de desarrollo.
<b>Alineaciones constructivas máximas</b>	Será la resultante de aplicar el retranqueo mínimo establecido en los planos de ordenación. En su defecto, se guardará en retranqueo de 3 metros lineales a todos los linderos. No obstante, mediante estudio de detalle y de forma justificada podrá variarse esta determinación. En relación a los frentes de edificación a espacio público, la eventualidad de situar el retranqueo mínimo indicado será libre pudiendo incluso situarse a vial.
<b>Ocupación máxima</b>	Parcelas tipo 1: el 70% cuando la parcela sea menor o igual que 1.500 m <sup>2</sup> . Parcelas tipo 2: el 40% cuando la parcela sea mayor de 1.500 m <sup>2</sup> .
<b>Edificabilidad máxima</b>	Parcelas tipo 1: 0,7 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s Parcelas tipo 2: 0,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s Se consolidan las edificabilidades ya materializadas mayores que los parámetros indicados.
<b>Configuración de la edificación</b>	Será libre en función de la naturaleza del equipamiento.
<b>Longitud máxima de la edificación</b>	No se establece.
<b>Altura máxima de la edificación</b>	La altura de la edificación que no podrá superar los 11 metros en ámbitos de donde la altura mayoritaria del tejido edificado inmediato sea B+2 y de 8,5 en el caso de que sea B+1. Previa justificación, podrá autorizarse mayores alturas en aquellos casos en que se requiera por exigencias funcionales o técnicas del equipamiento. Se permiten semisótanos. Se permite el uso del bajo cubierta para la actividad principal del equipamiento.
<b>Condiciones estéticas</b>	No se establecen, siendo libres. No obstante, las soluciones de acabados de muros y cubiertas utilizarán materiales de calidad no pudiendo dejarse las fábricas a la vista.
<b>Parcela libre</b>	El espacio libre resultante deberá ser urbanizado adecuadamente pudiendo disponerse zonas verdes y ajardinadas en combinación con zonas duras, aparcamientos donde podrán disponerse pérgolas, pasos, acceso, mobiliario de urbanización, instalaciones, canchas deportivas y similares y otros elementos adecuados a la funcionalidad del equipamiento.
<b>Uso transitorio de las parcelas</b>	En el caso de las parcelas de equipamiento públicas, en cuanto no se edifiquen, las

<b>de equipamiento</b>	parcelas de equipamiento podrán ser utilizadas con carácter provisional a otros usos (aparcamiento, espacio libre, depósitos municipales u otros), en atención las necesidades del municipio.
<b>Cerramientos</b>	Podrán tener una altura como máximo de 2,20 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.

### D.2.8.2 ESPACIO LIBRE

1. Calificación pormenorizada que asigna el uso espacio libre público.
2. Régimen de uso:
  - a) En cuanto al régimen de usos y otras condiciones, se estará a lo dispuesto en las determinaciones básicas establecidas en el capítulo sobre usos urbanísticos de este documento de normas urbanísticas. En todo caso, los espacios libres afectados por la inundabilidad, en cuanto a la autorización, implantación, tratamiento y previsión de los usos que se establezcan, estará siempre condicionado por esta afección y precisara informe vinculante de la administración competente de acuerdo con la legislación vigente.
3. Condiciones para el tratamiento y urbanización de los espacios libres:
  - a) En el caso de que los sistemas generales de espacios libres afecten a zonas inundables y a objeto de propiciar la recuperación de los espacios riparios en la dinámica de los ríos, en su tratamiento y urbanización, se tendrán en cuenta y aplicaran las siguientes determinaciones:
    - Se conservará la vegetación riparia existente, recuperando y restaurando aquellos tramos que carezcan de vegetación. En cualquier caso se tenderá a mantener las condiciones naturales del cauce y de las riberas, dejando la zona de servidumbre del cauce hídrico como un espacio libre de obstáculos o cierres.
    - El diseño de los espacios libres mantendrá un tratamiento diferenciado entre las zonas más próximas al cauce y con vegetación natural de aquellas zonas orientadas a uso público como zona verde, evitando introducir elementos urbanos, como por ejemplo iluminación nocturna, en las zonas más naturalizadas o con potencial para su recuperación.

### D.2.8.3 COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO

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

### D.2.8.4 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

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

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

## D.3 ORDENANZA EN SUELO NO URBANIZABLE

### D.3.1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### D.3.1.1 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VINCULANTE

1. Además del cumplimiento de la legislación y normativa expresamente referenciada en el Plan General, para la implantación de los usos y/o actividades en suelo no urbanizable deberán cumplirse cualquier otra normativa sectorial que les sea de aplicación.
2. Cualquier actuación conllevará la adaptación de las condiciones al régimen de nuevos usos y edificaciones establecido en este Plan general.
3. En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

#### D.3.1.2 CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Eliminación de elementos degradantes:
  - a) 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, construidos 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.
  - b) 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.
2. Conservación y mantenimiento del suelo en su estado natural.
  - a) Con carácter general, las actuaciones y actividades a realizar en el suelo no urbanizable deben estar siempre condicionadas por el criterio general de conservación y mantenimiento del suelo en su estado natural.
  - b) Todas aquellas actuaciones que supongan la transformación cuasi-irreversible del suelo serán susceptibles de autorización administrativa y deberán estar motivadas con argumentos de necesidad, conveniencia, etc. En especial deberá justificarse:
    - Utilización preferente de las edificaciones preexistentes.
      - Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.
      - La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.
      - A esos efectos, se considerarán preexistentes las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, construidas en su día previa obtención de la correspondiente licencia municipal y/o legalizadas con posterioridad, y consolidadas por este Plan General.
    - 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 inviabilidad de utilizar suelos ya degradados.



- El respeto de las distancias mínimas establecidas.
  - La solución adecuada de las infraestructuras y servicios urbanos.
  - Las medidas correctoras y compensatorias que en su caso se efectuarán.
3. Integración ambiental:
- a) Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta y respetarán la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.
  - b) 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.
  - c) De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.
4. Vertido y tratamiento de aguas residuales:
- a) Se prohíbe en todo caso el vertido de aguas no depuradas a los cauces fluviales.
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.
  - c) En caso de autorizar actividades cerca de zonas arboladas, se dejará un espacio mínimo de 50 metros sin urbanizar. Los 25 metros más cercanos a la futura actividad deberán tener algún tipo de tratamiento que permita el paso de vehículos en caso de incendio y que, pueda servir de cortafuegos. En el resto de la zona de reserva se colocará algún tipo de planta de porte pequeño.
6. Régimen de autorizaciones:
- a) La autorización de las actuaciones 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 (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.

### D.3.1.3 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

1. Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a, entre otras, las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.
2. De acuerdo con ello, con carácter general y sin perjuicio de lo que se establezca con carácter particular se establecen las siguientes condiciones generales de edificación en el suelo no urbanizable.
  - a) Condiciones de emplazamiento:
    - 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.
    - Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.
  - b) Condiciones de forma y volumen de las edificaciones:
    - Con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación aplicable. Deberán adaptarse al ambiente natural y a las condiciones paisajísticas del emplazamiento. En su desarrollo y sin perjuicio de lo que se establezca de forma particular se atenderá a las siguientes condiciones constructivas que se entienden de carácter básico:

Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable	
<b>CONDICIONES GENERALES</b>	
<i>Reajuste de condiciones generales</i>	Los parámetros indicados podrán ser reajustados y adaptados a la actividad que se pretende implantar mediante la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, entre otros extremos justifique: La conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados. Determine los nuevos parámetros planteados en sustitución de los indicados. Justifique asimismo la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.
<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	
<i>Parcelación afecta a la actividad</i>	De acuerdo con la legislación aplicable
<i>Agregaciones</i>	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde ese momento el régimen sobre segregaciones definido.
<i>Segregaciones</i>	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
<i>Parcela mínima receptora de la edificación</i>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<i>Posición de la edificación</i>	
<i>Disposición de la edificación en la parcela</i>	Se procurara ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
<i>Distancia al límite de parcela</i>	3 metros
<i>Distancia a núcleos urbanos</i>	500
<i>Distancia a viviendas o dotaciones</i>	20 m.
<i>Distancia a carreteras y grandes infraestructuras</i>	30 m.
<i>Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares</i>	30 m.
<i>Distancia a carreteras y caminos locales</i>	3 m.
<i>Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno</i>	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.

<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
<i>Superficie máxima ocupada</i>	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la parcela o zona afecta a la actividad con un máximo de 500 m <sup>2</sup> .
<i>Superficie máxima construida de la edificación principal</i>	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
<i>Número de plantas</i>	Con carácter general una planta (B).
<i>Altura de la edificación</i>	La altura máxima de la edificación será de 6 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para la actividad.
<i>Longitud máxima de la edificación</i>	30 metros.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
<i>Tipo de cimentación</i>	No se establecen limitaciones.
<i>Programa máximo</i>	La apropiado a la actividad
<i>Elementos auxiliares</i>	Los apropiados a la actividad
<i>Servicios e instalaciones</i>	En general los servicios e instalaciones deberán ser resueltos dentro de la parcela de forma autónoma a las redes generales del Municipio. No obstante podrá proponerse el uso de estas en base a la naturaleza de la actividad y siempre cumpliendo lo establecido en la legislación específica y sectorial aplicable. En todo caso, el coste de ejecución de acometidas dentro y fuera de la parcela será a cargo y por cuenta del promotor de la actividad. En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.
<i>Protección de la vegetación</i>	Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
<i>Tipología la edificación</i>	Las edificaciones responderán a las características y tipología de la actividad. No obstante, se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples.
<i>Cubiertas</i>	
<i>Disposición</i>	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 35%.
<i>Estructura</i>	No se establecen limitaciones.
<i>Materiales y acabado</i>	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja árabe.
<i>Instalaciones y otros elementos en cubierta</i>	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
<i>Fachadas</i>	
<i>Composición</i>	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
<i>Estructura</i>	No se establecen limitaciones.
<i>Tratamiento de huecos</i>	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada. Tendrán una dimensión máxima de 1,20/1,20 y estarán como mínimo a una altura de 1,50 metros sobre la rasante del terreno. Como material se utilizará la madera o aluminio en acabados imitación a esta o colores blancos y ocre.
<i>Materiales y acabados</i>	Serán preferentemente de fábrica revocada en color blanco u ocre. Se podrá utilizar el bloque de cemento lucido. Se admiten los acabados en piedra dispuestos a la manera tradicional. Se evitarán los aplacados pulidos y cerámicas.
<b>OTROS</b>	
<i>Almacenamiento exterior</i>	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones

	destinadas específicamente a tales fines.
<i>Depósitos al aire libre</i>	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
<i>Condiciones de la urbanización</i>	Se evitará la instalación de elementos de urbanización.
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
<i>Condiciones de cerramiento de las parcelas</i>	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,50 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.
<b>CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD</b>	
<i>Accesos</i>	Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos.

3. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

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

**D.3.1.4 PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE USOS Y/O ACTIVIDADES NO PREVISTAS O DE CARÁCTER ESPECIAL Y SINGULAR**

1. En el caso de que el uso y/o actividad a implantar no esté prevista en la normativa de este Plan General o sea especial o singular por sus condiciones y características modifique sustancialmente las condiciones particulares de implantación de los usos y actividades establecidas con carácter general en esta normativa, de cara a iniciar el procedimiento de autorización, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y específica y sectorial aplicable, se redactará un Plan Especial que deberá desarrollar, pormenorizar y justificar las condiciones de implantación de la actividad acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo con la legislación aplicable.
2. El Ayuntamiento resolverá la procedencia de su trámite de acuerdo con los criterios y condiciones de protección y normativa reguladora del sector espacial donde se pretenda implantar.

**D.3.1.5 CONDICIONES PARA EVITAR EL RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

1. Se prohíbe la edificación residencial en aquellas situaciones en las que esta vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial que puedan integrarse, aunque tan sólo sea en parte, en un círculo de 100 metros de radio.

**D.3.1.6 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS**

1. De acuerdo con la legislación vigente, podrá exigirse la inclusión en la documentación de solicitud de licencia o tramitación de documentos urbanísticos de desarrollo, de un estudio de evaluación del impacto ambiental.
2. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares para la edificación sobre aquellos emplazamientos con suelos potencialmente contaminados o cuantos documentos de similar naturaleza le sustituyan y/o complementen.

## D.3.2 A. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES NATURALES

### D.3.2.1 MEJORA AMBIENTAL

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

### D.3.2.2 MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES NATURALES

1. Modificación de la orografía:
  - a) En el caso de obras de corrección de la erosión se atenderá lo siguiente:
    - Solo se permitirán en aquellas zonas donde se demuestre una tasa de erosión significativa. Las especies vegetales a emplear deberán estar incluidas, siempre que sea posible, en la serie de vegetación que le corresponda a la zona de actuación.
  - b) En el caso de modificación de la orografía se atenderá lo siguiente:
    - No afectarán a superficies significativas de las parcelas debiendo siempre mantener la capacidad edáfica y/o productiva del suelo.
2. Instalación de cercas y vallados:
  - En el caso de instalarse cercas o vallados, las condiciones serán las establecidas de forma particular según el uso y/o actividad específica. En todo caso, las condiciones generales serán las siguientes:
    - Se realizarán a la manera tradicional utilizando preferentemente como elementos sustentantes la madera.
    - Como elemento separador se utilizará preferentemente el alambre de acero liso (no oxidable) sin espino (con las excepciones establecidas en la normativa particular).
    - En todo caso, se garantizará el paso mediante portezuelas y aberturas.
3. Nuevos elementos naturales:
  - a) En el caso de replantaciones y reforestaciones se atenderá lo siguiente:
    - Las repoblaciones forestales con fines productivos de madera se realizarán con las especies que de forma fehaciente hayan demostrado su idoneidad en el espacio previsto para tal fin, a menos de que se trate de especies o variedades en experimentación, que serán necesariamente en superficies reducidas (10 has).
    - Las repoblaciones forestales con fines de aumento y mantenimiento de la biodiversidad, integración ambiental, control de la erosión, fijación de CO<sub>2</sub>, etc., se realizarán siempre con varias especies pertenecientes a la serie de vegetación que le corresponda siempre que las condiciones de suelo lo permitan. También deberán integrarse en los bordes y caminos de las plantaciones especies y variedades presentes en el paisaje rural de la zona.
    - 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.

## D.3.3 OCIO Y ESPARCIMIENTO

### D.3.3.1 USO PÚBLICO EXTENSIVO E INTENSIVO

1. Actividades de estancia puntual para esparcimiento:
  - a) Las zonas habilitadas para realización de picnic estarán dotadas del siguiente equipamiento:
    - Se ubicarán en zonas retiradas de carreteras principales.
    - Se dispondrá un cerramiento a lo largo del perímetro.
    - No tendrá elementos de urbanización y se dispondrá a partir de la vegetación natural que podrá ser regenerada. Se permiten las siegas y desbroces.
    - Mesas y bancos dispuestos fijos y que estarán realizados con materiales naturales de larga durabilidad.
    - Se tratará de disponer de abastecimiento de agua.
    - Podrán disponerse elementos para juegos de niños convenientemente homologados.
    - Se dispondrán de elementos suficientes para la recogida de residuos con posibilidad de separación, previéndose su mantenimiento a los efectos de la retirada de basuras, limpieza y sustitución de elementos, etc.
    - En el caso de que se dispongan hogares, fogones o barbacoas deberán diseñarse y ejecutarse con las suficientes medidas de seguridad para evitar la propagación del fuego a partir de materiales ignífugos. Se evitarán la existencia o plantación de vegetación en sus inmediaciones.
    - Podrán instalarse elementos de aseo y sanitarios.
  2. Campamentos turísticos y asimilados:
    - a) Condiciones de implantación:
      - Los camping se ubicaran en suelos no afectados por riesgos, en particular los derivados de inundaciones y de incendios por proximidad a masas de vegetación susceptibles de incendio.
      - 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.
      - En la utilización de medidas de depuración adecuadas en el vertido de efluentes para evitar la afección a las aguas superficiales, en particular en épocas de estiaje y de mayor afluencia.
      - En generar la mínima cantidad posible de superficies impermeables dentro del recinto.
      - En disponer en la medida de lo posible de sistemas de aprovechamiento de energía renovable.
    - b) Las zonas destinadas para Caravaning:
      - Se ubicaran en zonas de fácil acceso cerca de las carreteras y los núcleos de población. Estas zonas deberán dotarse de los mínimos servicios urbanos y una zona de control que en el caso de los campings.
    - c) Condiciones de la edificación:
      - Dada la variedad de modalidades posibles, se redactará un Plan Especial que detalle y establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta.

## D.3.4 EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS

### D.3.4.1 ACTIVIDADES CINEGÉTICAS

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

### D.3.4.2 PABELLONES Y OTRAS INSTALACIONES PARA USPO AGRÍCOLA

1. Se sujetarán a las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN	
Calificación Administrativa	A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria aquélla que, por reunir los requisitos establecidos al respecto por la Administración competente en la materia, esté o sea reconocida como tal por dicha Administración. En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la acreditación administrativa correspondiente, que la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso, así como la cumplimentación de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, cañadas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de este uso y/o actividad.
CONDICIONES DE LAS PARCELAS	
Parcelación y unidad mínima de cultivo	Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde esos momento el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación salvo que las parcelas resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo.
Parcela mínima receptora de la edificación	5.000 m <sup>2</sup> En el caso de parcelas de suelo no urbanizable paisaje rural de transición situadas a menos de 200 metros del suelo urbano, se admiten parcelas receptoras de edificación inferiores a la mínima establecida.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN	
Posición de la edificación	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurara ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	3 metros
Distancia a edificaciones no rurales existentes en otras fincas	20,00 m Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	10 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	10 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	3 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
Parámetros de ocupación y aprovechamiento	
Superficie máxima ocupada	Con carácter general, las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la parcela o zona afecta a la actividad con un máximo de 1.500 m <sup>2</sup> . En el caso de la Zona A, En el caso de parcelas de suelo no urbanizable paisaje rural de transición situadas a menos de 200 metros del suelo urbano, se podrá ocupar hasta el 80% de la parcela con un máximo de 1.500 m <sup>2</sup> .
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación a cornisa será de 5 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. A cumbre 7 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o traslucidos que deberán estar en correcta relación compositiva con la fachada y resto del edificio.
Longitud máxima de la edificación	50 metros.
Entrantes y retranqueos	No se establecen limitaciones.
Sótanos y/o semisótanos	No se establecen limitaciones.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	No se establecen limitaciones.
Elementos auxiliares	No se establecen limitaciones.
Dotación de instalaciones y servicios	No se establecen limitaciones.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
Tipología la edificación	Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, considerando en su diseño, siempre que ello sea posible, las invariantes formales y tipológicas más características de la arquitectura tradicional local, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras.
Cubiertas	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 35%.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Materiales y acabado	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja árabe.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
Fachadas	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de



	critérios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada. Tendrán una dimensión máxima de 1,20/1,20 y estarán a una altura de 1,50 metros sobre la rasante del terreno.
Materiales y acabados	No se establecen limitaciones.
<b>OTROS</b>	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
En el caso de invernaderos se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:	Separaciones mínimas: Límite de la parcela: 5 m. Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20 m Ocupación máxima de la parcela (El conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero): < 5.000 m <sup>2</sup> 20%. 5.000 m <sup>2</sup> y < 20.000 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup> ó 10%. > 20.000 m <sup>2</sup> 2.000 m <sup>2</sup> ó 5%.
Corrales domésticos	Sin perjuicio de lo que establezca la legislación aplicable, a los efectos de este Plan General se consideran <i>Corrales Domésticos</i> aquellas instalaciones cuyo número de animales sea igual o inferior a: 1 vacunos reproductores o 2 vacunos de cebo menores de 1 año. 1 equinos reproductores o 3 equinos de cebo menores de 1 año. 1 cerdas reproductoras o 2 cerdos de cebo. 2 ovinos o caprinos. 3 conejas madres. 6 aves. Solo se podrán acumular en el mismo corral dos especies de las descritas. Las construcciones que alberguen los corrales serán mínimas no pudiendo exceder de 20 m <sup>2</sup> c. Serán de similares características en cuanto a materiales y calidad de acabado que las construcciones principales.
Condiciones de la urbanización	Se evitará la instalación de elementos de urbanización. Quedarán garantizadas: Las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento, la dotación de abastecimiento de agua, el suministro de electricidad y alumbrado exterior en su caso. En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios
Balsas para riego	La capacidad de la balsa no superará los 500 m <sup>3</sup> ni tendrá una profundidad mayor de 4 metros. Podrán justificarse dimensiones mayores en base a la naturaleza y condiciones de la explotación. Se ejecutarán con las adecuadas medidas de seguridad en cuanto a desborde, aliviaderos, zona de resguardo.
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,50 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.

### D.3.4.3 CASETAS DE APEROS

1. Se sujetarán a las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN	
Definición	Construcción vinculada a un exclusivo uso rústico de una finca con el objeto de almacenamiento y guarda de productos, aperos y útiles necesarios para la actividad directa de la explotación.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES	
Posición de la edificación	
Disposición de la edificación en la parcela	Se evitará el emplazamiento de las casetas de aperos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares. Se procuraran ocupar su suelos residuales, o ambientálmente degradados.
Distancia al límite de parcela	3 metros
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	30 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	10 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	3 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,2 m. desde la rasante del terreno.
Parámetros de ocupación y aprovechamiento	
Superficie máxima construida	Las casetas de aperos tendrán una superficie máxima de 15 m <sup>2</sup> en fincas menores o iguales a 2.500 m <sup>2</sup> . En fincas mayores de 2.500 m <sup>2</sup> tendrán una superficie máxima de 30 m <sup>2</sup> , salvo que las dimensiones, naturaleza y destino de la finca justifiquen una mayor superficie necesaria. Se permite un porche abierto, frontal o lateral, con una superficie máxima de 8 m <sup>2</sup> . Queda expresamente prohibida la construcción bajo "cota cero". El interior de la caseta no podrá compartimentarse, excepto para separar, en su caso, el espacio destinado a servicios higiénicos. No se admiten construcciones auxiliares.
Número de plantas	Serán de una sola planta, de forma cuadrada o rectangular.
Altura de la edificación	La altura máxima de coronación de cubierta desde rasante será de 4 metros en cada punto del terreno.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación chimeneas y respiradores. En todo caso el rebase no podrá ser superior a 40 centímetros.
Longitud máxima de la edificación	5 metros.
Entrantes y retranqueos	No se permiten.
Entreplantas	No se permite
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	
Tipo de cimentación	Solera de hormigón.
Dotación de instalaciones y servicios	Con carácter general, no podrán contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes de ningún tipo.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
Tipología la edificación	Habrán de adoptarse al medio natural en el que se sitúen, pudiendo denegarse motivadamente su autorización, o en su caso, exigirse medidas complementarias por inadecuación paisajística de la construcción. Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras.
Cubiertas	
Disposición y estructura	Las cubiertas podrán ser a una, dos aguas pendiente máxima será del 35%.
Materiales y acabado	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja cerámica color ocre y arena.
Fachadas	
Huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada. Se prohíbe el rasgado completo de los huecos excepto en el caso de los accesos. Solo podrán articularse dos huecos ventaneros en la fachada.

	<p>Las ventanas serán de forma cuadrangular con dimensiones no superiores a 80/100 centímetros.</p> <p>Las carpinterías serán preferentemente de madera en su color natural o pintadas en colores blancos u ocre suaves. Podrán ser también de aluminio imitación a madera o lacadas en colores ocre suaves.</p>
Materiales y acabados	<p>Los muros podrán ser de piedra, raseados pintados en colores ocre, suaves y blancos. Podrán construirse con bloques de hormigón que deberán ser lucidos. También se admite la madera.</p>
<b>Cerramientos de la parcela</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	<p>Los cerramientos deberán ser vegetales o visualmente diáfanos, con una altura máxima de 2 metros, admitiéndose zócalos de obra de fábrica hasta 50 centímetros de altura, siempre que sea permeable a la fauna en algunos puntos del cerramiento, quedando prohibidos los cerramientos exclusivamente de obra.</p> <p>Serán acordes con la morfología del paisaje rural circundante, tanto en los materiales como en la textura y color.</p> <p>No deberán provocar impactos críticos o severos en las perspectivas paisajísticas del espacio rural en que se ubiquen, ni podrán suponer una resistencia al paso del agua en caso de inundación, ni darán lugar al taponamiento de los cursos de agua caso de avenidas de los ríos, ni una barrera física infranqueable para la fauna entre las distintas fincas.</p>
<b>OTROS</b>	
Almacenamiento exterior	<p>Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.</p>

#### D.3.4.4 EXPLOTACIONES GANADERAS Y NÚCLEOS ZOOLOGICOS

1. Se sujetarán a las siguientes condiciones:

<b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN</b>	
Calificación Administrativa	<p>A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación ganadera aquella que, por reunir los requisitos establecidos al respecto por la Administración competente en la materia, esté o sea reconocida como tal por dicha Administración.</p> <p>En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación ganadera tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la acreditación administrativa correspondiente, que la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso, así como la cumplimentación de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.</p>
Vinculación de parcelas	<p>Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.</p>
<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	
Parcelación afecta a la actividad	<p>A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la explotación agraria que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia.</p> <p>A los efectos urbanísticos de implantación de edificaciones, la parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito física y espacialmente continuo.</p>
Agregaciones	<p>Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde eses momento el régimen sobre segregaciones definido.</p>
Segregaciones	<p>Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.</p>
Parcela mínima receptora de la edificación	<p>En ganadería extensiva: 10.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>En ganadería intensiva: 5.000 m<sup>2</sup></p>
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Disposición de la edificación en la	<p>Se procurara ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al</p>

parcela	objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia al límite del suelo no urbanizable	500 m. En el caso de explotaciones porcinas será de 1.000 metros
Distancia a edificaciones no rurales existentes en otras fincas	100 m Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Otras distancias	Acequias y desagües de riego: 50 metros. Pozos, manantiales y embases de agua para abastecimiento público: 500 metros sin perjuicio del perímetro de protección de los mismos. Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 20 metros.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
Superficie máxima ocupada	En ganadería extensiva: Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 10% de la superficie de la parcela o zona afecta a la actividad con un máximo de 2.000 m <sup>2</sup> . En ganadería intensiva: Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 30% de la superficie de la parcela o zona afecta a la actividad con un máximo de 2.000 m <sup>2</sup> .
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación a cornisa será de 5 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. A cumbre 7 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o traslucidos que deberán estar en correcta relación compositiva con la fachada y resto del edificio.
Longitud máxima de la edificación	50 metros.
Entrantes y retranqueos	No se establecen limitaciones.
Sótanos y/o semisótanos	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	No se establecen limitaciones.
Elementos auxiliares	No se establecen limitaciones.
Servicios e instalaciones	<i>Abastecimiento:</i> El abastecimiento asegurará el caudal suficiente tanto para el consumo de agua de la propia actividad, como sanitaria, limpieza y riesgo de incendios. El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones de la captación de agua, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones y distribución dentro de la parcela. <i>Saneamiento:</i> El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones del sistema de saneamiento, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones, distribución dentro de la parcela y depuración en el caso de que sea exigible. En el caso de ganadería intensiva, se vincularán a la explotación las tierras suficientes para garantizar el reparto de purines de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, las balsas de evaporación de estiércol líquido, los aliviaderos y cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

	<p>Se evitará que las aguas pluviales no contaminadas vayan a los estercoleros.</p> <p><i>Energía eléctrica:</i> Deberá aportarse el proyecto correspondiente de conexión, traslado y distribución de este servicio. En todo caso, las líneas de distribución estarán soterradas. En el caso de necesidad de un centro de transformación, este se situará dentro de la parcela y en condiciones adecuadas. Preferentemente se instalarán y, ubicarán paneles de energía solar en las cubiertas de la edificación.</p> <p><i>Alumbrado:</i> La parcela o zona vinculada a la actividad estará suficientemente alumbrada al igual que los accesos y la sección inmediata del vial que da acceso a la actividad. El Ayuntamiento podrá exigir determinados estándares y de báculos y luminarias en los espacios exteriores de la parcela.</p> <p><i>Residuos:</i> En el interior de la parcela no podrán depositarse ningún tipo de basuras o residuos sólidos, salvo los lugares específicamente asignados para ello. En este caso, los residuos estarán visualmente ocultos desde las carreteras, caminos y viales de acceso y protegidos de la acción del viento, lluvia, etc.</p> <p>En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.</p>
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Tipología la edificación	Las edificaciones responderán a las características y tipología de la actividad. No obstante, se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples.
<b>Cubiertas</b>	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 35%.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Materiales y acabado	Serán preferentemente a la manera tradicional con teja árabe.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
<b>Fachadas</b>	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada. Tendrán una dimensión máxima de 1,20/1,20 y estarán como mínimo a una altura de 1,50 metros sobre la rasante del terreno.
Materiales y acabados	Serán preferentemente de fábrica revocada en color blanco u ocre.
<b>OTROS</b>	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines. Se permitirá la disposición de almacenamientos temporales de estiércol sólido sobre el terreno natural.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Condiciones de la urbanización	Se evitará la instalación de elementos de urbanización.
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	Las explotaciones extensivas contarán además, con parques o instalaciones para el secuestro de todos los animales de la explotación.

	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,50 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.
<b>CONDICIONES DE LA ACTIVIDAD</b>	
Condiciones de la actividad	Las construcciones, equipos y materiales no deben ser perjudiciales para los animales y se adecuarán a las necesidades fisiológicas y etológicas de cada especie. Observar los requisitos establecidos en la normativa vigente sobre bienestar animal que le sean de aplicación. Disponer de lazareto o medios adecuados para la observación y secuestro de animales enfermos o sospechosos de enfermedades contagiosas. Contar con medios adecuados para el manejo de los animales, que faciliten la realización de pruebas sanitarias y cualquier otra labor de inspección de los mismos, con las debidas garantías de seguridad tanto para los animales objeto de aquellas como para el personal que las ejecute.

#### D.3.4.5 EXPLOTACIONES FORESTALES

1. Condiciones para el desarrollo de la actividad:
  - a) Los aprovechamientos madereros se harán de acuerdo a un plan de ordenación forestal que incluirán criterios de salvaguarda de la biodiversidad, control de la erosión y otros.
  - b) En las talas y clareos se evitará la actuación sobre grandes extensiones manteniendo sin actuación las irregularidades del terreno (barrancos, afloramientos rocosos, cambios de pendiente, zonas susceptibles de encharcamiento,
  - c) Si la actuación sobrepasa las 100 has. Será necesario una evaluación ambiental previa.
  - d) Se dejarán arboles viejos, dañados, caídos, etc., para permitir la existencia de flora y fauna específica. Esta medida estará en relación a la adopción de las medidas convenientes para evitar incendios.
  - e) Ser mantendrán rodales de vegetación natural en diferentes estadios de sucesión natural.
  - f) Se retiraran los restos de apeos y/o triturado y esparcimiento in situ con cuidado suficiente como para no dañar el suelo y la comunidad fúngica asociada.
  - g) Se restaurarán las áreas de instalación provisional una vez terminadas las actuaciones propias y/o relacionadas con la gestión forestal.
2. Condiciones de la edificación:
  - a) Se aplicarán las condiciones generales establecidas en esta normativa.
3. Determinaciones específicas para actividades de recolección natural:
  - a) Los aprovechamientos de este tipo con fines comerciales, estarán sometidos a autorización y control municipal. Para ello, el Ayuntamiento aprobará una ordenanza que regule entre otras cuestiones:
    - La autorización de estas prácticas.
    - El volumen de las recolecciones.
    - La forma de acceso a los lugares y recogida para no dañar el suelo y al vegetación.
    - Las tasas municipales.

#### D.3.4.6 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. Práctica de la actividad:
  - a) Criterios de localización:
    - Los adopción de los criterios de localización de este tipo de actividad queda condicionada obviamente a la existencia en el territorio de recurso suficiente y de calidad para poder llevar a cabo la explotación.
  - b) Criterios de autorización:
    - Su autorización se ajustará en todo caso a los criterios establecidos en la legislación vigente, y requerirá:
      - La previa formulación y aprobación de un plan de explotación que regule las condiciones de desarrollo y ejercicio de dicha actividad incluida la delimitación del ámbito objeto de la misma.

- Un estudio de impacto ambiental
  - Un proyecto de restauración en el que debe primar una restauración simultánea a la explotación cuando esto sea posible, así como la determinación de los criterios de recuperación de ese ámbito y de su entorno.
  - En el caso de turberas, graveras, arenosas deberá recuperarse siempre la capa de tierra vegetal retirada.
2. Condiciones de la edificación:
- a) Se redactará un Plan Especial que detalle establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta. El Plan Especial será objeto de elaboración de Estudio de Evaluación Ambiental.

## D.3.5 USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

### D.3.5.1 ACTIVIDAD VITIVINÍCOLA (BODEGAS) Y OTRAS ACTIVIDADES SIMILARES

1. La implantación de bodegas en el Municipio así como de otras instalaciones ligadas a la explotación natural del suelo (trujales, etc.) en suelo no urbanizable, se sujetará a los siguientes criterios:
- En ningún caso se podrán implantar en suelos con categoría de especial protección.
  - El desarrollo de estas instalaciones se realizará mediante la redacción de un Plan Especial, fijándose previamente la delimitación del ámbito para la parcela receptora, e incluyendo el tramo de viario al que dé frente la parcela que le sirva, resolviendo así la urbanización necesaria.
  - Resolverá adecuadamente sus necesidades de servicios básicos
  - El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, incorporando de manera efectiva la producción de energía renovable.
    - Los edificios de bodegas y similares estarán sometidos a lo dispuesto por el Código Técnico de Edificación CTE, Db HE 4. Contribución solar mínima de ACS.: determinando la demanda (pto. 3.1.1) según los usos que se le vayan a otorgar en cada local (administrativo, hotelero, talleres, restaurante...) o asimilables, y en función de los litros de ACS demandados, establecer la contribución solar mínima teniendo en cuenta que Rioja Alavesa se sitúa en la zona climática II.
    - Además, se deberá cubrir otra parte de la energía total necesaria en las instalaciones mediante el aprovechamiento de energías, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de instalaciones de recuperación de calor ajenas a la propia generación de calor del edificio.
    - Aunque desde esta normativa no se establece una distancia determinada al núcleo urbano, la implantación no podrá suponer una alteración sustancial de la estructura urbana existente o bien de la imagen tradicional del mismo.
  - La implantación de las bodegas no se realizará en las cúspides de las lomas o en zonas expuestas que supongan una alteración grave del paisaje natural existente.
  - El Plan Especial establecerá unas pautas mínimas normativas, tanto para edificaciones que puedan asentarse en parcelas con pendientes al objeto de evitar la modificación del perfil natural del terreno como para limitar los movimientos de tierra que produzcan variaciones en la orografía.
  - En la construcción de estas instalaciones no se utilizarán pabellones industriales o edificaciones estandarizadas y repetitivas.
  - Se deberá justificar la vinculación de una superficie mínima con plantación de viñedo, producto de las parcelas receptora y complementaria/s, de:
    - 8 ha para las pequeñas instalaciones de transformación.
    - 12 ha para las grandes bodega y las pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios (hostelería, etc.).
  - La parcela receptora deberá contar con una superficie mínima de:
    - 5.000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) para las «pequeñas instalaciones de transformación».
    - 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) para las grandes bodegas y las pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios.

- La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. La o las parcelas complementarias, en su caso, podrán ser aportadas bajo el título de plena propiedad, arrendamiento o usufructo pero siempre con la condición de vinculación urbanística durante un periodo mínimo de diez años e inscripción de esta circunstancia en el Registro de la Propiedad correspondiente. Para el cumplimiento de este requisito se excluirán la totalidad de las parcelas ligadas a otras bodegas (en propiedad o vinculadas).
  - Dicha vinculación urbanística se acreditará previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial, mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.
- La edificabilidad máxima sobre rasante, aplicada exclusivamente a la parcela receptora, será de 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, con un limitante de aprovechamiento para un único edificio fijado en los 8.000 m<sup>2</sup>c. Se admitirán varios edificios independientes.
- Cada instalación resolverá adecuadamente la dotación de aparcamientos.
  - El cómputo de aparcamientos se realizará sobre la ocupación de personas prevista en oficinas y locales de pública concurrencia, siguiendo los criterios para el cálculo de ocupación establecidos en el CTE (Db SI). A estas se añadirán las de los vehículos pesados destinados al trasiego de mercancía y, en las grandes bodegas y pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios, aparcamiento para autobuses a razón de 1 plaza cada 3.000 m<sup>2</sup>, adicionales a las de turismos.
- Las instalaciones complementarias de la bodega, sobre todo aquellas relacionadas con la transformación, deberán contar con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, evitando la aparición de elementos dispersos por la parcela.
- La urbanización de la parcela receptora se extenderá a su totalidad para las partes no dedicadas a viñedo si las hubiera. La urbanización será acorde con los principios de integración con el paisaje.
- Ampliación de bodegas existentes:
  - Se permite ampliar la superficie construida de las bodegas existentes a la entrada en vigor de este Plan General hasta un 25% de la superficie construida actual. No obstante lo anterior, se establece en un 50% el límite de la ocupación de parcela por la edificación.
- Transformación de pabellones existentes en bodegas:
  - Se permitirá la transformación en bodegas de los pabellones agrícolas existentes siempre que no se sitúen en suelos de especial protección, aunque no cumplan con el parámetro de superficie mínima de parcela receptora o edificabilidad máxima. No obstante lo anterior, deberán ajustarse al resto de condiciones establecidas en los puntos anteriores.

### D.3.5.2 INDUSTRIAS Y OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS A SITUARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Se sujetarán a las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN	
Definición	Este uso/actividad atiende a los supuestos de instalaciones industriales, de almacenaje y tratamiento y primera manipulación de productos. En todo caso, la consideración de las industrias agroalimentarias como auxiliares las actividad es primarias, estará limitada a las actividades de transformación básica en origen de productos agrarios propios y/o asociados a la correspondiente explotación, y requerirá la justificación de la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o al propio sistema del proceso de producción.
Determinaciones de ejecución	Elaboración de Estudio de Incidencia Ambiental.
Ubicación del uso y/o actividad	Se evitará su ubicación de la edificación e instalaciones en crestas, cimas, bordes de terrazas o zonas visualmente expuestas. Se evitará la instalación lugares con pendientes superiores al 6%.
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, cañadas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de estos usos. Tampoco podrá utilizarse este elemento como acceso a las instalaciones.
CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	
Movimientos de tierras	Los movimientos de tierra que se realicen serán mínimos y respetarán los niveles de las fincas anejas, quedando prohibido establecer muros de contención a menos de 5 metros de cualquier lindero. En este caso, la altura máxima del muro de contención será de 4



	<p>metros.</p> <p>La pendiente máxima de los taludes que se realicen por movimientos de tierra será del 30% y su superficie será recubierta con tierra vegetal y repoblada con especies arbustivas y arbóreas garantizándose un tratamiento mimético con el entorno.</p> <p>Deberá resolverse dentro de la propia parcela la circulación de las aguas pluviales producidas por el movimiento de tierras.</p>
Viarios	<p>El sistema viario interior de la parcela o zona afecta a la actividad se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación previstas y el carácter de su tráfico.</p> <p>Tanto los viales rodados como los peatonales tendrán pavimento impermeable y se mantendrán en buenas condiciones de ornato y limpieza y deberán existir carteles indicadores informativos ajustados a las dimensiones y diseño de la señalización viaria.</p>
Servicios e instalaciones	<p>Determinaciones generales:</p> <p>Todas las conducciones de servicios e instalaciones serán en las condiciones establecidas en la ordenanza de urbanización.</p> <p>El particular a cargo de la actividad será el responsable de los desperfectos y daños que pudieran producirse en el actual sistema de conducciones de servicios e infraestructuras por motivo de las ejecuciones de obra y uso.</p> <p>Abastecimiento:</p> <p>El abastecimiento asegurará el caudal suficiente tanto para el consumo de agua de la propia actividad, como sanitaria, limpieza y riesgo de incendios.</p> <p>El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones de la captación de agua, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones y distribución dentro de la parcela.</p> <p>Saneamiento:</p> <p>El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones del sistema de saneamiento, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones, distribución dentro de la parcela y depuración en el caso de que sea exigible.</p> <p>La solución más adecuada es la depuración previa y evacuación a la red general de saneamiento del Municipio. No obstante, en función de la actividad podrán habilitarse soluciones de depuración, almacenamiento y drenaje in situ.</p> <p>Pluviales:</p> <p>Convenientemente encauzadas, podrán verterse directamente al sistema hídrico del Municipio. No obstante, el expediente deberá prever las condiciones y soluciones para el caso extremo de avenida.</p> <p>Energía eléctrica:</p> <p>Deberá aportarse el proyecto correspondiente de conexión, traslado y distribución de este servicio.</p> <p>En todo caso, las líneas de distribución estarán soterradas. En el caso de necesidad de un centro de transformación, este se situará dentro de la parcela y en condiciones adecuadas. Preferentemente se instalarán y ubicarán paneles de energía solar en las cubiertas de la edificación.</p> <p>Alumbrado:</p> <p>La parcela o zona vinculada a la actividad estará suficientemente alumbrada al igual que los accesos y la sección inmediata del vial que da acceso a la actividad. El Ayuntamiento podrá exigir determinados estándares y de báculos y luminarias en los espacios exteriores de la parcela.</p> <p>Residuos:</p> <p>En el interior de la parcela no podrán depositarse ningún tipo de basuras o residuos sólidos, salvo los lugares específicamente asignados para ello. En este caso, los residuos estarán visualmente ocultos desde las carreteras, caminos y viales de acceso y protegidos de la acción del viento, lluvia, etc.</p>
Elementos de jardinería	<p>En el caso de que la parcela se sitúe en el margen de carreteras o caminos, la parte de parcela privada afectada por el retiro mínimo establecido por la legislación aplicable deberá ajardinarse.</p> <p>Se estudiará la conveniencia de crear pantallas arboladas para el despiste de elementos e instalaciones con impacto visual en el paisaje.</p>
Ejecución de la urbanización	<p>La urbanización exterior y/o interior y los servicios e infraestructuras necesarias se ejecutarán a cargo del promotor, previa y simultáneamente a las obras de edificación. Para ello, el promotor deberá formalizar las mismas garantías que se exigen legalmente para la ejecución de urbanizaciones en el suelo urbanizable.</p>
<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS</b>	

Parcela o zona afecta mínima edificable	10.000 m <sup>2</sup> .
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde eses momento el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>Posición de la edificación</b>	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurara ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	3 metros
Distancia a núcleos urbanos	No se establece.
Distancia a viviendas o dotaciones	50 m.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	3 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
<b>Parámetros de ocupación y aprovechamiento</b>	
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 30% de la superficie de la parcela o zona afecta a la actividad con un máximo de 6.000 m <sup>2</sup> c.
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta. De forma justificada, se podrá desdoblarse dos plantas dentro de la envolvente del edificio y sin superar la altura de la edificación permitida hasta un máximo del 50% de la superficie máxima ocupada.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 10 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso técnico de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o traslucidos que deberán estar en correcta relación compositiva con la fachada y resto del edificio.
Longitud máxima de la edificación	50 metros.
Entrantes y retranqueos	No se establecen limitaciones.
Sótanos y/o semisótanos	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS</b>	
Programa máximo	No se establecen limitaciones.
Elementos auxiliares	No se establecen limitaciones.
Dotación de instalaciones y servicios	No se establecen limitaciones.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Tipología la edificación	Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, considerando en su diseño, siempre que ello sea posible, las invariantes formales y tipológicas más características de la arquitectura tradicional local, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras. No será de aplicación lo anterior en aquellas instalaciones cuyo destino o actividad exijan un diseño singular propio. En todo caso, se aplicarán medidas correctoras para minimizar el impacto paisajístico que tiene la ejecución de volúmenes de este tipo.
<b>Cubiertas</b>	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 40%.

Materiales y acabado	No se establecen limitaciones.
Apertura de huecos	La utilización de superficies traslúcidas no superará el 10% de la superficie total de la cubierta.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
<b>Fachadas</b>	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Cuerpos y elementos volados	Solo se permiten por motivo de la ubicación de instalaciones, cartelería y similares. Se evitará que el vuelo se desarrolle más de 1,20 metros desde la fachada.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada sin límite en cuanto a dimensiones y relación hueco-muro.
Tratamiento de muros	Todas las fachadas serán objeto de un acabado total que, como mínimo, estará constituido por revestimiento continuo pintado. El nivel de tratamiento de todos los muros será el mismo, o al menos, ofrecerá un resultado armónico si se emplean distintos materiales o diversas calidades de un mismo material. Los materiales se dispondrán sin enmascarar su condición. En los edificios de tipología y composición tradicional se utilizarán preferentemente los revocos con textura uniforme y los materiales cerámicos en colores naturales. En el caso de grandes edificios se evitarán los colores o combinaciones excesivamente llamativos evitando un impacto negativo sobre el paisaje. La utilización de plantaciones y pantallas arbóreas en los frentes de fachada de gran longitud o superficie, se hará con la premeditada intención de que formen parte del modo de entender dichas fachadas. .
Materiales y acabados	No se establecen limitaciones.
<b>Otros</b>	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento de mercancías, maquinarias, envases, stock de producto acabado y similares, no podrán estar situados en el frente de la parcela y deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Publicidad	Podrán instalarse rótulos anunciadores adosados a los edificios o al cierre, siempre que estén realizados en materiales duraderos y que su superficie sea inferior a un 1/10 de las superficies del paño de la fachada en la que se sitúen.
<b>CERRAMIENTOS DE LA PARCELA</b>	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	La altura del cierre no será superior a 2 metros salvo que se justifique una altura mayor por razones de seguridad, logística u otras. Serán diáfanos admitiéndose un zócalo de fábrica de hasta 50 centímetros de altura desde la rasante del terreno. El material será preferentemente metálico y no presentará elementos peligrosos para la seguridad (pinchos, elementos punzantes o cortantes, etc.)
Materiales y acabados	
<b>CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD</b>	
Accesos	El acceso desde las carreteras principales hasta el establecimiento deberá garantizar el paso cruzado de vehículos. En el caso de que el acceso a la instalación sea directo desde una de las carreteras incluidas en el Catálogo de Carreteras de Navarra deberá disponerse un carril de deceleración terminado en un nudo de parada y giro. En todo caso, se estará a lo dispuesto por los organismos sectoriales correspondientes.
Aparcamiento	Se habilitará como mínimo 1 plaza por cada 150 m <sup>2</sup> de superficie destinada a la actividad, con un mínimo de 5 plazas por establecimiento que estarán convenientemente señalizadas. En el caso de que no se prevean pérgolas o cubiertos para el aparcamiento, se dispondrán elementos arbóreos dispuestos convenientemente para la defensa del sol. Se habilitará también una zona de carga y descarga para camiones en el caso de que la

	actividad lo precise siempre dentro de la parcela privada.
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
Condiciones de seguridad	Deberá dejarse un paso mínimo alrededor de los edificios para acceso y socorro. No podrá utilizarse como zona de almacenamiento
Condiciones de carácter ambiental	Para su ubicación, se evitará la eliminación del arbolado preexistente que deberá ser incorporado al proyecto, localizándose en lugares vacíos de cobertura arbórea. Para su implantación deberá mediar informe favorable en su caso de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

## D.3.6 USOS DOTACIONALES

### D.3.6.1 EQUIPAMIENTOS

#### 1. Condiciones de implantación:

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

#### 2. Condiciones de la edificación:

- a) El Plan Especial respetará las siguientes determinaciones:
  - Superficie mínima de la parcela aportada: 3.000 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: 10,00 m.
  - Superficie de techo edificable máxima:
    - 1.000,00 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.

## D.3.7 SISTEMA DE COMUNICACIONES

### D.3.7.1 COMUNICACIONES

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

## D.3.8 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES

### D.3.8.1 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1. Instalaciones técnicas:
  - a) El régimen de usos y actividades en el entorno de las plantas de depuración será el siguiente:
    - Régimen de implantación:
      - Se establece una distancia de protección de las plantas de depuración de 100 metros.
      - Usos permitidos:
        - Agropecuarios y construcciones asociadas a los mismos que no conlleven permanencia estable de personas
        - Infraestructuras de cualquier tipo.
      - Usos autorizables:
        - Actividades de naturaleza industrial y construcciones asociadas que no conlleven permanencia estable de personas
      - Usos prohibidos:
        - El resto
      - Asimismo, en el entorno inmediato de las estaciones depuradoras, se evitará o cuidará especialmente cualquier movimiento de tierras.
  - b) Emplazamiento de Parques Eólicos cuando se permitan o autoricen:

- Se emplazarán preferentemente en terrenos agrícolas llanos, considerando la compatibilidad de los usos agrarios con el impacto derivado del aprovechamiento energético (accesos adecuados para el transporte de las máquinas, cimentaciones, tendidos eléctricos, etc.).
- c) Emplazamiento de Huertas Solares cuando se permitan o autoricen:
- Deben ser terrenos llanos o casi llanos, orientados al sur, sin estructuras naturales o humanas que hagan sombra, y con valor natural no singular ni excepcional, ya que las canalizaciones subterráneas implican mover y eliminar incluso la vegetación herbácea y arbustiva en una superficie importante de la parcela.
  - Fomentar la ubicación de placas solares sobre edificios, naves, o en espacios comunes o parcelas vacías de polígonos industriales, donde el impacto ambiental y paisajístico es mínimo, por no decir inexistente.
  - Debe estudiarse especialmente el impacto paisajístico en atención a las siguientes cuestiones:
    - Deberían dejar libre una banda de protección con respecto a aquellos elementos con valor paisajístico, tales como hitos, zonas húmedas, paisajes naturales y otros paisajes con valor simbólico o patrimonial. Dicha banda puede calcularse mediante la intersección de la cuenca visual y un perímetro en torno al elemento de valor, que en este caso, dada la escasa altura de las placas solares, podría ser de 50 metros aproximadamente.
    - El impacto sobre el paisaje en torno a este tipo de instalaciones podría atenuarse mediante la utilización de alineaciones de especies arbóreas de gran porte (chopo lombardo o similar).
    - Asimismo, un aspecto a considerar y valorar en algunas zonas de cara a minimizar los impactos paisajísticos generados por la instalación fotovoltaica, es el del posible soterramiento de las líneas eléctricas de conexión a la red general.

## **E. NORMATIVA PARTICULAR DE ACTUACIONES**





## E.1 SUELO URBANO

### E.1.1 ÁREA A1 (LA PLANILLA – RUBIEJO)

<b>E.1.1.1 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R01 (LA PLANILLA)</b>						
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>						
<i>Superficie de la actuación integrada</i>		375 m <sup>2</sup>				
<i>Clase de suelo</i>		urbano				
<i>Categoría de suelo</i>		no consolidado				
<i>Zona de Calificación Global</i>		Zona de Uso Residencial				
<i>Uso global</i>		Residencial				
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>		Área A1				
<i>Edificabilidad urbanística</i>		255 m <sup>2</sup> c				
<i>Vivienda protegida</i>		-				
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-				
	<i>Equipamiento</i>	-				
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>		-				
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>						
<b>Determinaciones generales</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>		Ordenanza O4. Vivienda unifamiliar aislada/pareada				
<i>Coefficientes de homogeneización</i>		Los establecidos con carácter general en el Plan				
<i>Edificabilidad media</i>		0,9493 UAs/m <sup>2</sup> s				
<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	<i>régimen</i>	<i>Número de viviendas</i>	<i>Edificabilidad física sobre rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Edificabilidad física bajo rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>s)</i>	<i>Edificabilidad ponderada</i>
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	libre	1	175	80	0	356
<i>Precisiones normativas</i>						
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
<i>Sistemas locales</i> <i>Dotaciones y servicios</i>	<i>Tipo de dotación</i>		<i>Identificación</i>	<i>Obtención</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>s)</i>	
	<i>Espacio libre</i>		SL-EL-01	incluido	70	
	<i>Dotación pública</i>		Sin código	compensación	40	
			<i>Mínimo de plazas de aparcamiento</i>			3
			<i>Arboles a proveer o conservar</i>			3
<i>Precisiones normativas</i>		La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.				
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
<i>Edificación disconforme</i>		-				
<i>Iniciativa</i>		Privada				
<i>Unidades de ejecución</i>		Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.				
<i>Sistema de actuación</i>		Concertación				

<i>Instrumentos de ejecución</i>	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.
<i>Prioridad</i>	Prioridad 2
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>	<p>8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>

### E.1.1.2 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R02 (TRAVESÍA LA PLANILLA)

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Superficie de la actuación integrada	1.886 m <sup>2</sup>				
Clase de suelo	urbano				
Categoría de suelo	no consolidado				
Zona de Calificación Global	Zona de Uso Residencial				
Uso global	Residencial				
Ámbito de Ordenación Urbanística	Área A1				
Edificabilidad urbanística	1.140 m <sup>2</sup> c				
Vivienda protegida	-				
Sistemas Generales	<table border="1"> <tr> <td>Espacio libre</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>-</td> </tr> </table>	Espacio libre	-	Equipamiento	-
Espacio libre	-				
Equipamiento	-				
Condiciones para la urbanización y servicios urbanos	-				

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS

<b>Determinaciones generales</b>	
Calificación pormenorizada	Ordenanza O4. Vivienda unifamiliar aislada/pareada
Coefficientes de homogeneización	Los establecidos con carácter general en el Plan
Edificabilidad media	0,9275 UAs/m <sup>2</sup> s

<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
Calificación pormenorizada	régimen	Número de viviendas	Edificabilidad física sobre rasante (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad física bajo rasante (m <sup>2</sup> c)	Superficie parcela (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad ponderada
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	libre	3	810	330	986	1.669
Precisiones normativas						

<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>				
Sistemas locales Dotaciones y servicios	Tipo de dotación	Identificación	Obtención	Superficie (m <sup>2</sup> s)
	Espacio libre	SL-EL-02	incluido	298
	Dotación pública	Sin código	compensación	170
			Minimo de plazas de aparcamiento	12
			Arboles a proveer o conservar	12
Precisiones normativas	La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.			

<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Edificación disconforme	-
Iniciativa	Privada
Unidades de ejecución	Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.
Sistema de actuación	Concertación
Instrumentos de ejecución	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.
Prioridad	Prioridad 2
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	<p>8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>

### E.1.1.3 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R03 (EL RUBIEJO)

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Superficie de la actuación integrada	259 m <sup>2</sup>				
Clase de suelo	urbano				
Categoría de suelo	no consolidado				
Zona de Calificación Global	Zona de Uso Residencial				
Uso global	Residencial				
Ámbito de Ordenación Urbanística	Área A1				
Edificabilidad urbanística	300 m <sup>2</sup> c				
Vivienda protegida	-				
Sistemas Generales	<table border="1"> <tr> <td>Espacio libre</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>-</td> </tr> </table>	Espacio libre	-	Equipamiento	-
Espacio libre	-				
Equipamiento	-				
Condiciones para la urbanización y servicios urbanos	-				

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS

<b>Determinaciones generales</b>	
Calificación pormenorizada	Ordenanza O2. Vivienda Casco Urbano
Coefficientes de homogeneización	Los establecidos con carácter general en el Plan
Edificabilidad media	0,9459 UAs/m <sup>2</sup> s

<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
Calificación pormenorizada	régimen	Número de viviendas	Edificabilidad física sobre rasante (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad física bajo rasante (m <sup>2</sup> c)	Superficie parcela (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad ponderada
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	libre	2	200	100	0	245
Precisiones normativas						

<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>				
Sistemas locales Dotaciones y servicios	Tipo de dotación	Identificación	Obtención	Superficie (m <sup>2</sup> s)
	Espacio libre	SL-EL-03	incluido	46
	Dotación pública	Sin código	compensación	45
		Mínimo de plazas de aparcamiento		3
		Arboles a proveer o conservar		3
Precisiones normativas	La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.			

<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Edificación disconforme	-
Iniciativa	Privada
Unidades de ejecución	Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.
Sistema de actuación	Concertación
Instrumentos de ejecución	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.
Prioridad	Prioridad 2
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	<p>8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>

## E.1.2 ÁREA A2 (TRAVESÍA SANTA EUFEMIA)

<b>E.1.2.1 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R04 (TRAVESÍA SANTA EUFEMIA)</b>						
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>						
<i>Superficie de la actuación integrada</i>	2.930 m <sup>2</sup>					
<i>Clase de suelo</i>	urbano					
<i>Categoría de suelo</i>	no consolidado					
<i>Zona de Calificación Global</i>	Zona de Uso Residencial					
<i>Uso global</i>	Residencial					
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>	Área A2					
<i>Edificabilidad urbanística</i>	1.900 m <sup>2</sup> c					
<i>Vivienda protegida</i>	-					
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-				
	<i>Equipamiento</i>	-				
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>	-					
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>						
<b>Determinaciones generales</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	Ordenanza O4. Vivienda unifamiliar aislada/pareada					
<i>Coefficientes de homogeneización</i>	Los establecidos con carácter general en el Plan					
<i>Edificabilidad media</i>	0,9708 UAs/m <sup>2</sup> s					
<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	<i>régimen</i>	<i>Número de viviendas</i>	<i>Edificabilidad física sobre rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Edificabilidad física bajo rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>s)</i>	<i>Edificabilidad ponderada</i>
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	libre	5	1.400	500	1.530	2.417
<i>Precisiones normativas</i>						
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
<i>Sistemas locales</i> <i>Dotaciones y servicios</i>	<i>Tipo de dotación</i>	<i>Identificación</i>	<i>Obtención</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>s)</i>		
	<i>Espacio libre</i>	SL-EL-04	incluido	440		
	<i>Dotación pública</i>	Sin código	compensación	310		
		<i>Mínimo de plazas de aparcamiento</i>			21	
	<i>Arboles a proveer o conservar</i>			19		
<i>Precisiones normativas</i>	La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.					
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
<i>Edificación disconforme</i>	-					
<i>Iniciativa</i>	Privada					
<i>Unidades de ejecución</i>	Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.					
<i>Sistema de actuación</i>	Concertación					
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.					
<i>Prioridad</i>	Prioridad 2					
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto					

	de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.
--	---

### E.1.3 ÁREA A3 (AMPLIACIÓN SANTA EUFEMIA)

<b>E.1.3.1 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PEOU-01 (AMPLIACIÓN SANTA EUFEMIA)</b>		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>		
<i>Superficie del Plan Especial</i>	6.994 m <sup>2</sup>	
<i>Clase de suelo</i>	urbano	
<i>Categoría de suelo</i>	no consolidado	
<i>Zona de Calificación Global</i>	Zona de Uso Residencial	
<i>Uso global</i>	Residencial	
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>	Área A3	
<i>Edificabilidad urbanística</i>	4.700 m <sup>2</sup> c	
<i>Uso característico</i>	Vivienda adosada.	
<i>Vivienda protegida</i>	-	
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-
	<i>Equipamiento</i>	-
<i>Reserva de dotaciones públicas de carácter local</i>	El Plan Especial ordenará las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas de acuerdo con las reservas mínimas establecidas en la legislación aplicable teniendo en cuenta lo establecido en los planos de ordenación. En todo caso, ordenará los siguientes espacios libres establecidos en los planos de ordenación por el plan general: SL-EL-05 (incluido) de 164 m <sup>2</sup> . SL-EL-06 (incluido) de 254 m <sup>2</sup> . Finalmente preveera un nuevo espacio libre de no menos de 650 m <sup>2</sup> .	
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>	El Plan Especial planteará y resolverá la urbanización del ámbito incluyendo los viarios actuales y su conexión con los espacios libres públicos existentes y propuestos.	
<i>Régimen general de compatibilidad de usos</i>	A nivel general será el establecido con carácter general para la Zona de Uso Residencial. A nivel pormenorizado será establecido por el Plan Especial tomando como referencia la indicado en el Plan General. El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles es del 30%.	
<b>Condiciones para la ejecución</b>		
<i>Edificación disconforme</i>	-	
<i>Iniciativa</i>	Privada	
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.	
<i>Prioridad</i>	Prioridad 2	
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar a trámite el Plan Especial	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>		
Serán desarrollados por el Plan Especial en el marco de la ordenación estructural estableció en esta ficha.		

## E.1.4 ÁREA A4 (CENTRO URBANO)

<b>E.1.4.1 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R06 (TRAVESÍA CALLE HERRERÍAS)</b>						
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>						
<i>Superficie de la actuación integrada</i>		2.748 m <sup>2</sup>				
<i>Clase de suelo</i>		urbano				
<i>Categoría de suelo</i>		no consolidado				
<i>Zona de Calificación Global</i>		Zona de Uso Residencial				
<i>Uso global</i>		Residencial				
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>		Área A4				
<i>Edificabilidad urbanística</i>		2.400 m <sup>2</sup> c				
<i>Vivienda protegida</i>		-				
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-				
	<i>Equipamiento</i>	-				
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>		-				
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>						
<b>Determinaciones generales</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>		Ordenanza O2. Casco urbano				
<i>Coefficientes de homogeneización</i>		Los establecidos con carácter general en el Plan				
<i>Edificabilidad media</i>		1,1042 UAs/m <sup>2</sup> s				
<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	<i>régimen</i>	<i>Número de viviendas</i>	<i>Edificabilidad física sobre rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Edificabilidad física bajo rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>s)</i>	<i>Edificabilidad ponderada</i>
Vivienda casco urbano	libre	8	920	400	0	1.118
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	libre	4	760	320	0	1.540
<i>Precisiones normativas</i>						
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
<i>Sistemas locales</i> <i>Dotaciones y servicios</i>	<i>Tipo de dotación</i>		<i>Identificación</i>	<i>Obtención</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>s)</i>	
	<i>Espacio libre</i>		SL-EL-07	incluido	275	
			SL-EL-08	incluido	66	
			SL-EL-09	incluido	87	
	<i>Dotación pública</i>		Sin código	compensación	340	
			<i>Mínimo de plazas de aparcamiento</i>			24
		<i>Arboles a proveer o conservar</i>			24	
<i>Precisiones normativas</i>		La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.				
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
<i>Edificación disconforme</i>		-				
<i>Iniciativa</i>		Privada				
<i>Unidades de ejecución</i>		Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.				
<i>Sistema de actuación</i>		Concertación				
<i>Instrumentos de ejecución</i>		Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.				
<i>Prioridad</i>		Prioridad 2				
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución</i>		8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan				

<p><i>de obras de urbanización</i></p>	<p>Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>
--	--



<b>E.1.4.2 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R12 (CALLE LOS JARDINES)</b>		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>		
<i>Superficie de la actuación integrada</i>	81 m <sup>2</sup>	
<i>Clase de suelo</i>	urbano	
<i>Categoría de suelo</i>	no consolidado	
<i>Zona de Calificación Global</i>	Zona de Uso Residencial	
<i>Uso global</i>	Viaro	
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>	Área A4	
<i>Edificabilidad urbanística</i>	-	
<i>Vivienda protegida</i>	-	
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-
	<i>Equipamiento</i>	-
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>	En el espacio resultante del ámbito de actuación, el proyecto de urbanización diseñará un aparcamiento.	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>		
<b>Determinaciones generales</b>		
<i>Calificación pormenorizada</i>	Viaro público	
<i>Coefficientes de homogeneización</i>	-	
<i>Edificabilidad media</i>	-	
<b>Condiciones para la ejecución</b>		
<i>Edificación disconforme</i>	Tal y como se señala en los planos de ordenación, la edificación actual queda vinculada al régimen de fuera de ordenación.	
<i>Iniciativa</i>	Pública	
<i>Sistema de actuación</i>	Expropiación	
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Proyecto de expropiación y proyecto de urbanización.	
<i>Prioridad</i>	Prioridad 1	
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>	4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de expropiación.	

## E.1.5 ÁREA A5 (EL MOLINO)

<b>E.1.5.1 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R07 (CALLE EL MOLINO)</b>						
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>						
<i>Superficie de la actuación integrada</i>	1.827 m <sup>2</sup>					
<i>Clase de suelo</i>	urbano					
<i>Categoría de suelo</i>	no consolidado					
<i>Zona de Calificación Global</i>	Zona de Uso Residencial					
<i>Uso global</i>	Residencial					
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>	Área A5					
<i>Edificabilidad urbanística</i>	1.080 m <sup>2</sup> c					
<i>Vivienda protegida</i>	-					
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-				
	<i>Equipamiento</i>	-				
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>	-					
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>						
<b>Determinaciones generales</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	Ordenanza O4. Vivienda unifamiliar aislada/pareada					
<i>Coefficientes de homogeneización</i>	Los establecidos con carácter general en el Plan					
<i>Edificabilidad media</i>	0,9272 UAs/m <sup>2</sup> s					
<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	<i>régimen</i>	<i>Número de viviendas</i>	<i>Edificabilidad física sobre rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Edificabilidad física bajo rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>s)</i>	<i>Edificabilidad ponderada</i>
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	libre	3	750	330	1.149	1.694
<i>Precisiones normativas</i>						
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
<i>Sistemas locales</i> <i>Dotaciones y servicios</i>	<i>Tipo de dotación</i>	<i>Identificación</i>	<i>Obtención</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>s)</i>		
	<i>Espacio libre</i>	SL-EL-10	incluido	279		
	<i>Dotación pública</i>	Sin código	compensación	150		
		<i>Mínimo de plazas de aparcamiento</i>			11	
	<i>Arboles a proveer o conservar</i>			11		
<i>Precisiones normativas</i>	La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.					
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
<i>Edificación disconforme</i>	-					
<i>Iniciativa</i>	Privada					
<i>Unidades de ejecución</i>	Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.					
<i>Sistema de actuación</i>	Concertación					
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.					
<i>Prioridad</i>	Prioridad 2					
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto					

	<p>de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>
--	---

### E.1.5.2 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R08 (TRAVESÍA CALLE EL MOLINO)

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Superficie de la actuación integrada	1.918 m <sup>2</sup>				
Clase de suelo	urbano				
Categoría de suelo	no consolidado				
Zona de Calificación Global	Zona de Uso Residencial				
Uso global	Residencial				
Ámbito de Ordenación Urbanística	Área A5				
Edificabilidad urbanística	1.350 m <sup>2</sup> c				
Vivienda protegida	-				
Sistemas Generales	<table border="1"> <tr> <td>Espacio libre</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>-</td> </tr> </table>	Espacio libre	-	Equipamiento	-
Espacio libre	-				
Equipamiento	-				
Condiciones para la urbanización y servicios urbanos	-				

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS

<b>Determinaciones generales</b>	
Calificación pormenorizada	Ordenanza O3. Vivienda unifamiliar adosada
Coefficientes de homogeneización	Los establecidos con carácter general en el Plan
Edificabilidad media	0,9405 UAs/m <sup>2</sup> s

<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
Calificación pormenorizada	régimen	Número de viviendas	Edificabilidad física sobre rasante (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad física bajo rasante (m <sup>2</sup> c)	Superficie parcela (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad ponderada
Vivienda unifamiliar adosada	libre	5	950	400	1.900	1.773

Precisiones normativas	
------------------------	--

<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>				
Sistemas locales Dotaciones y servicios	Tipo de dotación	Identificación	Obtención	Superficie (m <sup>2</sup> s)
	Espacio libre	SL-EL-11	incluido	295
	Dotación pública	Sin código	compensación	190
		Mínimo de plazas de aparcamiento		14
	Arboles a proveer o conservar		14	

Precisiones normativas	La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.
------------------------	---

<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Edificación disconforme	-
Iniciativa	Privada
Unidades de ejecución	Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.
Sistema de actuación	Concertación
Instrumentos de ejecución	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.
Prioridad	Prioridad 2
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	<p>8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>

### E.1.5.3 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R09 (CALLE SAN PRUDENCIO)

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Superficie de la actuación integrada	806 m <sup>2</sup>				
Clase de suelo	urbano				
Categoría de suelo	no consolidado				
Zona de Calificación Global	Zona de Uso Residencial				
Uso global	Residencial				
Ámbito de Ordenación Urbanística	Área A5				
Edificabilidad urbanística	560 m <sup>2</sup> c				
Vivienda protegida	-				
Sistemas Generales	<table border="1"> <tr> <td>Espacio libre</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>-</td> </tr> </table>	Espacio libre	-	Equipamiento	-
Espacio libre	-				
Equipamiento	-				
Condiciones para la urbanización y servicios urbanos	-				

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS

<b>Determinaciones generales</b>	
Calificación pormenorizada	Ordenanza O3. Vivienda unifamiliar adosada
Coefficientes de homogeneización	Los establecidos con carácter general en el Plan
Edificabilidad media	0,9480 UAs/m <sup>2</sup> s

<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
Calificación pormenorizada	régimen	Número de viviendas	Edificabilidad física sobre rasante (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad física bajo rasante (m <sup>2</sup> c)	Superficie parcela (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad ponderada
Vivienda unifamiliar adosada	libre	2	400	160	456	693
Precisiones normativas						

<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>				
Sistemas locales Dotaciones y servicios	Tipo de dotación	Identificación	Obtención	Superficie (m <sup>2</sup> s)
	Espacio libre	SL-EL-12	incluido	186
	Dotación pública	Sin código	compensación	80
		Mínimo de plazas de aparcamiento		6
		Arboles a proveer o conservar		6
Precisiones normativas	La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación previsto en los planos de ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá, de forma motivada, reajustar la ubicación de las dotaciones sin reducir la superficie indicada en esta ficha.			

<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Edificación disconforme	-
Iniciativa	Privada
Unidades de ejecución	Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.
Sistema de actuación	Concertación
Instrumentos de ejecución	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.
Prioridad	Prioridad 2
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	<p>8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>

## E.1.6 ÁREA A6 (LOS JARDINES SUR)

<b>E.1.6.1 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R10 (PLAZA MAYOR Y CALLE LOS JARDINES)</b>						
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>						
<i>Superficie de la actuación integrada</i>		1.504 m <sup>2</sup>				
<i>Clase de suelo</i>		urbano				
<i>Categoría de suelo</i>		no consolidado				
<i>Zona de Calificación Global</i>		Zona de Uso Residencial				
<i>Uso global</i>		Residencial				
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>		Área A6				
<i>Edificabilidad urbanística</i>		1.700 m <sup>2</sup> c				
<i>Vivienda protegida</i>		-				
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-				
	<i>Equipamiento</i>	-				
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>		Los viales previsto en el ámbito de la actuación integrada se diseñarán y ejecutarán en condiciones de coexistencia peaton-vehículo. El aparcamiento se ubicará en el lugar previsto en los planos de ordenación.				
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>						
<b>Determinaciones generales</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>		Ordenanza O2. Vivienda Casco Urbano				
<i>Coefficientes de homogeneización</i>		Los establecidos con carácter general en el Plan				
<i>Edificabilidad media</i>		1,0006 UAs/m <sup>2</sup> s				
<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	<i>régimen</i>	<i>Número de viviendas</i>	<i>Edificabilidad física sobre rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Edificabilidad física bajo rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>s)</i>	<i>Edificabilidad ponderada</i>
Vivienda Casco Urbano	libre	10	1.500	450	0	1.505
<i>Precisiones normativas</i>						
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
<i>Sistemas locales</i> <i>Dotaciones y servicios</i>	<i>Tipo de dotación</i>		<i>Identificación</i>	<i>Obtención</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>s)</i>	
	Espacio libre		SL-EL-13	incluido	394	
	Dotación pública en techo		Sin código	incluido	250	
			Mínimo de plazas de aparcamiento			18
		Arboles a proveer o conservar			17	
<i>Precisiones normativas</i>		La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación prevista en los planos de ordenación. La dotación pública será cedida en techo y concretamente en la planta de la nueva edificación.				
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
<i>Edificación disconforme</i>		-				
<i>Iniciativa</i>		Privada				
<i>Unidades de ejecución</i>		Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.				
<i>Sistema de actuación</i>		Concertación				
<i>Instrumentos de ejecución</i>		Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.				
<i>Prioridad</i>		Prioridad 2				
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>		8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o				

	<p>licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>
--	--

### E.1.6.2 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R11 (CALLE LOS JARDINES)

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Superficie de la actuación integrada	1.227 m <sup>2</sup>				
Clase de suelo	urbano				
Categoría de suelo	no consolidado				
Zona de Calificación Global	Zona de Uso Residencial				
Uso global	Residencial				
Ámbito de Ordenación Urbanística	Área A6				
Edificabilidad urbanística	1.510 m <sup>2</sup> c				
Vivienda protegida	-				
Sistemas Generales	<table border="1"> <tr> <td>Espacio libre</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>-</td> </tr> </table>	Espacio libre	-	Equipamiento	-
Espacio libre	-				
Equipamiento	-				
Condiciones para la urbanización y servicios urbanos	<p>Los viales previsto en el ámbito de la actuación integrada se diseñarán y ejecutarán en condiciones de coexistencia peaton-vehículo.</p> <p>Se prevera un paso y conexión del espacio público de la actuación con el sistema general de espacio libre del frontón ya existente.</p>				

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS

<b>Determinaciones generales</b>	
Calificación pormenorizada	Ordenanza O2. Vivienda Casco Urbano
Coefficientes de homogeneización	Los establecidos con carácter general en el Plan
Edificabilidad media	1,0636 UAs/m <sup>2</sup> s

<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
Calificación pormenorizada	régimen	Número de viviendas	Edificabilidad física sobre rasante (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad física bajo rasante (m <sup>2</sup> c)	Superficie parcela (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad ponderada
Vivienda Casco Urbano	libre	10	1.060	450	0	1.287

Precisiones normativas	
------------------------	--

<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>				
Sistemas locales Dotaciones y servicios	Tipo de dotación	Identificación	Obtención	Superficie (m <sup>2</sup> s)
	Espacio libre	SL-EL-14	incluido	230
	Dotación pública	Sin código	compensación	212
		Mínimo de plazas de aparcamiento		15
	Arboles a proveer o conservar		16	

Precisiones normativas	La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación prevista en los planos de ordenación.
------------------------	--

<b>Condiciones para la ejecución</b>	
Edificación disconforme	-
Iniciativa	Privada
Unidades de ejecución	Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.
Sistema de actuación	Concertación
Instrumentos de ejecución	Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.
Prioridad	Prioridad 2
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	<p>8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>



## E.1.7 A7 (SANTA ANA-EL SOMO)

<b>E.1.7.1 ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R13 (SANTA ANA)</b>						
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>						
<i>Superficie de la actuación integrada</i>		2.441 m <sup>2</sup>				
<i>Clase de suelo</i>		urbano				
<i>Categoría de suelo</i>		no consolidado				
<i>Zona de Calificación Global</i>		Zona de Uso Residencial				
<i>Uso global</i>		Residencial				
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>		Área A7				
<i>Edificabilidad urbanística</i>		1.200 m <sup>2</sup> c				
<i>Vivienda protegida</i>		-				
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-				
	<i>Equipamiento</i>	-				
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>		-				
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>						
<b>Determinaciones generales</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>		Ordenanza O4. Vivienda unifamiliar aislada-pareada				
<i>Coeficientes de homogeneización</i>		Los establecidos con carácter general en el Plan				
<i>Edificabilidad media</i>		0,9514 UAs/m <sup>2</sup> s				
<b>Propuesta de distribución de la edificabilidad</b>						
<i>Calificación pormenorizada</i>	<i>régimen</i>	<i>Número de viviendas</i>	<i>Edificabilidad física sobre rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Edificabilidad física bajo rasante (m<sup>2</sup>c)</i>	<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>s)</i>	<i>Edificabilidad ponderada</i>
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	libre	3	900	300	1.800	2.079
<i>Precisiones normativas</i>						
<b>Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas</b>						
<i>Sistemas locales</i> <i>Dotaciones y servicios</i>	<i>Tipo de dotación</i>		<i>Identificación</i>	<i>Obtención</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>s)</i>	
	<i>Espacio libre</i>		SL-EL-15	incluido	113	
			SL-EL-16	incluido	170	
			SL-EL-17	incluido	110	
	<i>Dotación pública</i>		Sin código	compensación	185	
			<i>Mínimo de plazas de aparcamiento</i>			13
		<i>Arboles a proveer o conservar</i>			12	
<i>Precisiones normativas</i>		La cesión del espacio libre se realizará en el lugar y ubicación prevista en los planos de ordenación.				
<b>Condiciones para la ejecución</b>						
<i>Edificación disconforme</i>		-				
<i>Iniciativa</i>		Privada				
<i>Unidades de ejecución</i>		Serán establecidas por el Programa de Actuación Urbanizadora.				
<i>Sistema de actuación</i>		Concertación				
<i>Instrumentos de ejecución</i>		Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.				
<i>Prioridad</i>		Prioridad 2				
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>		8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de equidistribución y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o				

	<p>licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.</p> <p>18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.</p>
--	--

## E.1.8 ÁREA A8 (EL SOMO)

<b>E.1.8.1 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PEOU-02 (CARRETERA EL SOMO)</b>		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL</b>		
<i>Superficie del Plan Especial</i>	3.031 m <sup>2</sup>	
<i>Clase de suelo</i>	urbano	
<i>Categoría de suelo</i>	no consolidado	
<i>Zona de Calificación Global</i>	Zona de Uso Residencial	
<i>Uso global</i>	Residencial	
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>	Área A8	
<i>Edificabilidad urbanística</i>	1.500 m <sup>2</sup> c	
<i>Uso característico</i>	Vivienda unifamiliar aislada-pareada	
<i>Vivienda protegida</i>	-	
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>	-
	<i>Equipamiento</i>	-
<i>Reserva de dotaciones públicas de carácter local</i>	El Plan Especial ordenará las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas de acuerdo con las reservas mínimas establecidas en la legislación aplicable teniendo en cuenta lo establecido en los planos de ordenación.	
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>	El Plan Especial planteará y resolverá la urbanización y su conexión con la carretera Foral.	
<i>Régimen general de compatibilidad de usos</i>	<p>A nivel general será el establecido con carácter general para la Zona de Uso Residencial.</p> <p>A nivel pormenorizado será establecido por el Plan Especial tomando como referencia la indicado en el Plan General.</p> <p>El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles es del 30%.</p>	
<b>Condiciones para la ejecución</b>		
<i>Edificación disconforme</i>	-	
<i>Iniciativa</i>	Privada	
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y edificación.	
<i>Prioridad</i>	Prioridad 2	
<i>Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización</i>	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar a trámite el Plan Especial	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS</b>		
Serán desarrollados por el Plan Especial en el marco de la ordenación estructural establecida en esta ficha.		

## E.2 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

### E.2.1 SECTORES RESIDENCIALES

#### E.2.1.1 SECTOR NS-R01

##### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

<i>Superficie total (m<sup>2</sup>)</i>	8.938
<i>Clase de suelo</i>	urbanizable
<i>Categoría de suelo</i>	no sectorizado
<i>Uso global</i>	Residencial

##### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Tipología dominante: vivienda unifamiliar adosada, aislada-pareada y vivienda colectiva.

Aprovechamiento máximo del ámbito: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

El Plan de Sectorización estudiará la necesidad de programa vivienda de protección pública.

El Plan de sectorización contemplará la totalidad del sector. Podrá delimitar el número de subsectores que convenga.

Los espacios libres, se situarán en una banda aneja al cauce fluvial en continuidad con el sector anejo.

Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes interiores ofrecerán dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto para toda el ámbito. .

##### DETERMINACIONES FORMALES

La ordenación del área se integrará en la trama de su entorno.

Las dotaciones se distribuirán de tal manera que contribuyan a estructurar el área y a articularla con zonas próximas.

##### DETERMINACIONES DE DESARROLLO

El desarrollo del ámbito deberá motivar la necesidad de su puesta en marcha.

No obstante, en el caso de falta de iniciativa del Plan Especial PEOU-01 de suelo urbano no consolidado residencial o imposibilidad manifiesta para su desarrollo y una vez transcurridos como mínimo 6 años de vigencia del Plan General, de forma motivada, se podrá presentar a trámite el Plan de Sectorización. En todo caso, queda a la discreción del Ayuntamiento su tramitación y aprobación.

Podrán delimitarse tantos sectores como se estime necesario.

El futuro Plan de Sectorización podrá establecer, en su caso, fases de desarrollo,

## E.2.1.2 SECTOR NS-R02

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

<i>Superficie total (m<sup>2</sup>)</i>	6.941
<i>Clase de suelo</i>	urbanizable
<i>Categoría de suelo</i>	no sectorizado
<i>Uso global</i>	Residencial

### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Tipología dominante: vivienda unifamiliar adosada, aislada-pareada y vivienda colectiva.  
 Aprovechamiento máximo del ámbito: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.  
 El Plan de Sectorización estudiará la necesidad de programa vivienda de protección pública.  
 El Plan de sectorización contemplará la totalidad del sector. Podrá delimitar el número de subsectores que convenga.  
 Los espacios libres, se situarán en una banda aneja al cauce fluvial en continuidad con el sector anejo.  
 Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes interiores ofrecerán dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto para toda el ámbito. .

### DETERMINACIONES FORMALES

La ordenación del área se integrará en la trama de su entorno.  
 Las dotaciones se distribuirán de tal manera que contribuyan a estructurar el área y a articularla con zonas próximas.

### DETERMINACIONES DE DESARROLLO

El desarrollo del ámbito deberá motivar la necesidad de su puesta en marcha.  
 No obstante, en el caso de falta de iniciativa del Plan Especial PEOU-01 de suelo urbano no consolidado residencial o imposibilidad manifiesta para su desarrollo y una vez transcurridos como mínimo 6 años de vigencia del Plan General, de forma motivada, se podrá presentar a trámite el Plan de Sectorización. En todo caso, queda a la discreción del Ayuntamiento su tramitación y aprobación.  
 Podrán delimitarse tantos sectores como se estime necesario.  
 El futuro Plan de Sectorización podrá establecer, en su caso, fases de desarrollo,

## E.2.2 SECTOR INDUSTRIAL

<b>E.2.2.1 SECTOR SN-I01</b>	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURANTES</b>	
<i>Superficie del sector</i>	71.144 m <sup>2</sup>
<i>Clase de suelo</i>	urbanizable
<i>Categoría de suelo</i>	no sectorizado
<i>Zona de Calificación Global</i>	Zona de Uso Industrial
<i>Uso global</i>	Industrial
<i>Edificabilidad urbanística</i>	50.000 m <sup>2</sup> c
<i>Sistemas Generales</i>	<i>Espacio libre</i>
	<i>Equipamiento</i>
	-
	-
<i>Reserva de dotaciones públicas de carácter local</i>	El Plan Especial ordenará las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas de acuerdo con las reservas mínimas establecidas en la legislación aplicable teniendo en cuenta lo establecido en los planos de ordenación. Los espacios libres se situarán en la Zona de Presunción Arqueológica.
<i>Condiciones para la urbanización y servicios urbanos</i>	El Plan Parcial planteará y resolverá la urbanización del ámbito y su conexión con la carretera.
<i>Régimen general de compatibilidad de usos</i>	A nivel general será el establecido con carácter general para la Zona de Uso Industrial. A nivel pormenorizado será establecido por el Plan Parcial tomando como referencia la indicado en el Plan General. El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles es del 40%.
<b>Condiciones para la ejecución</b>	
<i>Iniciativa</i>	Privada
<i>Instrumentos de ejecución</i>	Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de equidistribución, urbanización y edificación.
<i>Prioridad</i>	Prioridad 2
<i>Plazos de desarrollo</i>	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar el Plan Parcial.