



Ayuntamiento del Valle de Okondo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE OKONDO

Fase de Aprobación Inicial
enero de 2014

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

**ESTUDIO DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLOS URBANOS**
OFICINA EN PAÍS 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

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

Javier Martínez Callejo
Dr. Arquitecto Urbanista

Jesús Luis Sola Jiménez
Abogado urbanista y geógrafo

EQUIPO TÉCNICO COLABORADOR

Javier Rodríguez de Ulibarri
Arquitecto

Pilar Barraqueta Ejea - EKOS
Bióloga

Mirari Elozegi Ortiz de Zarate - EKOS
Geóloga

Itxaso Arostegui Olalde
Ciencias Ambientales (EKOS)

Oscar Callejo Acebes
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Luis Sola Jiménez
Arquitecto Técnico

ÍNDICE

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES 9

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

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

CAPITULO I	DETERMINACIONES GENERALES.....	21
SECCION 1	CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS.....	21
	Artículo 13. Normativa y legislación aplicable.....	21
	Artículo 14. Clasificación de los usos del suelo.....	21
	Artículo 15. Régimen de compatibilidad a los efectos de la implantación de los usos.....	21
	Artículo 16. Régimen general de los usos.....	22
CAPITULO II	USOS RURALES.....	23
SECCION 1	DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL.....	23
	Artículo 17. Definición y tipos.....	23
	Artículo 18. Régimen general de compatibilidad.....	23
CAPITULO III	USOS RESIDENCIALES.....	25
SECCION 1	DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL.....	25
	Artículo 19. Definición.....	25
	Artículo 20. Régimen general de compatibilidad.....	25
CAPITULO IV	USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN.....	26
SECCION 1	DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL.....	26
	Artículo 21. Definición y tipos.....	26
	Artículo 22. Régimen general de compatibilidad.....	26
	Artículo 23. Valoración de los efectos molestos, nocivos e insalubres y peligrosos.....	27
	Artículo 24. Almacén.....	27
	Artículo 25. Talleres.....	28
	Artículo 26. Industrial.....	28
CAPITULO V	USOS TERCARIOS.....	30
SECCION 1	DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL.....	30
	Artículo 27. Definición.....	30
	Artículo 28. Régimen general de compatibilidad.....	30
	Artículo 29. Comercial.....	30
	Artículo 30. Oficina.....	31
	Artículo 31. Hotelero.....	32
	Artículo 32. Restauración y ocio.....	33
CAPITULO VI	USOS DOTACIONALES.....	34

SECCION 1	DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL	34
Artículo 33.	Definición y tipos.....	34
Artículo 34.	Equipamiento	34
Artículo 35.	Régimen general de compatibilidad de los usos de equipamiento.....	35
Artículo 36.	Espacios libres	36
Artículo 37.	Comunicaciones	36
Artículo 38.	Infraestructuras y servicios urbanos.....	37
CAPITULO VII	DEFINICIÓN Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN	39
SECCION 1	DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA	39
Artículo 39.	Parcela.....	39
Artículo 40.	Solar	39
Artículo 41.	Frentes mínimos o máximos de parcela	39
Artículo 42.	Linderos.....	39
Artículo 43.	Parcela mínima edificable	39
Artículo 44.	Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones	39
Artículo 45.	Agregaciones y segregaciones	40
SECCION 2	CONDICIONES QUE RELACIONAN LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA.....	40
Artículo 46.	Alineaciones	40
Artículo 47.	Definición de las referencias altimétricas del terreno	40
Artículo 48.	Densidad residencial.....	40
Artículo 49.	Ocupación máxima	40
Artículo 50.	Superficie ocupada	41
Artículo 51.	Edificabilidad	41
Artículo 52.	Cómputo de la edificabilidad	42
Artículo 53.	Coefficientes de ponderación u homogeneización.....	42
Artículo 54.	Espacio libre de parcela.....	42
Artículo 55.	Referencias de la edificación	42
Artículo 56.	Separación a linderos	43
Artículo 57.	Retranqueo	43
Artículo 58.	Separación entre edificios.....	43
Artículo 59.	Fondo edificable	43
SECCION 3	PARÁMETROS DE DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO	44
Artículo 60.	Superficie de techo (superficie construida)	44
Artículo 61.	Superficie útil.....	44
Artículo 62.	Longitud máxima de la edificación.....	44
Artículo 63.	Altura máxima de la edificación	44
Artículo 64.	Altura máxima de coronación	45
Artículo 65.	Plantas de los edificios.....	45
Artículo 66.	Número de plantas	46
Artículo 67.	Pendiente de cubierta.....	46
Artículo 68.	Perfil de cubierta.....	46
Artículo 69.	Altura libre de las plantas de los edificios	46
Artículo 70.	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.....	46

TITULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL..... 49

CAPITULO I	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	51
SECCION 1	DELIMITACIÓN Y CLASES	51
Artículo 71.	Clasificación y categorización del suelo.....	51
SECCION 2	RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	51
Artículo 72.	Determinaciones generales.....	51
Artículo 73.	Suelo urbano consolidado	52
Artículo 74.	Suelo urbano no consolidado	52
Artículo 75.	Suelo urbanizable	53
Artículo 76.	Suelo no urbanizable.....	53
CAPITULO II	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	55
SECCION 1	DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS.....	55
Artículo 77.	Zonificación y definición de Usos Globales.....	55
Artículo 78.	Vinculación normativa de la calificación global.....	55
SECCION 2	RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS URBANAS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	56
Artículo 79.	Zonas de uso global residencial Núcleo Principal.....	56
Artículo 80.	Zonas de uso global residencial Resto de Núcleos	56
Artículo 81.	Zonas de uso global actividad económica Industrial	57
SECCION 3	RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DOTACIONALES	57
Artículo 82.	Sistema General de Equipamiento	57
Artículo 83.	Sistema General de Espacios Libres	58
Artículo 84.	Sistema General de Comunicaciones de carácter territorial.....	58
Artículo 85.	Sistema general o local estructurante de comunicaciones de carácter urbano.....	60
Artículo 86.	Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos.....	60
SECCION 4	RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS RURALES.....	61
Artículo 87.	Determinaciones generales	61

Artículo 88.	Regulación pormenorizada de los usos y actividades de las zonas rurales de especial protección, pastizales montanos, forestal, agroganadera y campiña, paisaje rural de transición y alto valor estratégico	62
Artículo 89.	Regulación pormenorizada de los usos y actividades de las zonas Núcleos Rurales.....	67
Artículo 90.	Regulación pormenorizada de los usos y actividades de la zona rural Protección de Aguas Superficiales.....	67
CAPITULO III	OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL	70
SECCION 1	PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SUELO.....	70
Artículo 91.	Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo	70
SECCION 2	DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA, NATURAL Y CULTURAL	70
Artículo 92.	Protección e integración ambiental.....	70
Artículo 93.	Evaluación de Impacto ambiental de planes y proyectos	70
Artículo 94.	Criterios Generales para la intervención en el Medio Ambiente	71
Artículo 95.	Protección y Conservación del Patrimonio Cultural	72
SECCION 3	CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN DE ÁMBITOS.....	72
Artículo 96.	Ajustes en la delimitación de ámbitos	72
Artículo 97.	Tramitación de los ajustes en la delimitación de los ámbitos	73

TITULO IV. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA..... 75

CAPITULO I	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	76
SECCION 1	DETERMINACIONES GENERALES	76
Artículo 98.	Modalidades y variantes tipológicas.....	76
Artículo 99.	Ámbitos de la calificación pormenorizada.....	76
Artículo 100.	Régimen de aplicación de la calificación pormenorizada.....	77
SECCION 2	RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS / TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES.....	77
Artículo 101.	Vivienda en edificación unifamiliar tipo Aislada o Pareada	77
Artículo 102.	Vivienda en edificación unifamiliar tipo Adosada	81
Artículo 103.	Vivienda colectiva tipo 1 (bloque compacto)	84
Artículo 104.	Vivienda colectiva tipo 2 (bloque lineal)	88
SECCION 3	RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS / TIPOLOGÍAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	92
Artículo 105.	Terciario.....	92
Artículo 106.	Industrial común	94
Artículo 107.	Industrial especial.....	96
Artículo 108.	Industrial (no edificable)	98
SECCION 4	RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS DOTACIONALES.....	100
Artículo 109.	Sistema local de Equipamiento Comunitario	100
Artículo 110.	Sistema Local de Espacios libres	100
Artículo 111.	Sistema Local de Comunicaciones	101
Artículo 112.	Sistema Local de Infraestructuras y Servicios Urbanos.....	101
CAPITULO II	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS Y/O ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE	103
SECCION 1	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	103
Artículo 113.	Legislación y normativa vinculante	103
Artículo 114.	Determinaciones sobre el parcelario	103
Artículo 115.	Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.....	104
Artículo 116.	Condiciones generales para la edificación.....	104
Artículo 117.	Condiciones generales para la urbanización y de tratamiento del entorno	106
Artículo 118.	Protección de la vegetación	107
Artículo 119.	Eliminación de elementos degradantes.....	107
Artículo 120.	Reforestaciones.....	107
SECCION 2	A. MEDIO FÍSICO EN GENERAL.....	108
Artículo 121.	A1 Mejora ambiental	108
Artículo 122.	A2 Modificación de las condiciones naturales	108
Artículo 123.	A3. Estudio y conocimiento del Medio Natural.....	109
SECCION 3	B. OCIO Y ESPARCIMIENTO.....	109
Artículo 124.	B1 Uso público extensivo e intensivo	109
SECCION 4	C. EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS.....	110
Artículo 125.	C1. Actividades cinegéticas	110
Artículo 126.	C2. Explotaciones agrarias.....	111
Artículo 127.	C3. Explotaciones ganaderas.....	114
Artículo 128.	C4. Explotaciones forestales	116
Artículo 129.	C5. Actividades extractivas	116
SECCION 5	D. USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN.....	118
Artículo 130.	D1. Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria	118

SECCION 6	E. USOS TERCARIOS.....	121
	Artículo 131. E11. Alojamientos rurales.....	121
	Artículo 132. Campings.....	121
	Artículo 133. Caravanning.....	123
	Artículo 134. E15. Centros de jardinería.....	123
SECCION 7	F. USOS DOTACIONALES.....	124
	Artículo 135. F11. Equipamientos.....	124
SECCION 8	G. SISTEMA DE COMUNICACIONES.....	125
	Artículo 136. G1 Comunicaciones.....	125
SECCION 9	H. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES.....	126
	Artículo 137. H1 Infraestructuras y servicios.....	126
	Artículo 138. H2. Actividades especiales.....	127
SECCION 10	I. USOS RESIDENCIALES.....	128
	Artículo 139. I1 Usos residenciales.....	128
SECCION 11	NÚCLEOS RURALES.....	130
	Artículo 140. Ordenación pormenorizada.....	130
CAPITULO III	OTRAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	134
SECCION 1	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	134
	Artículo 141. Áreas en suelo urbano.....	134
	Artículo 142. Sectores en suelo urbanizable.....	134

TITULO V. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO..... 135

CAPITULO I	AFECCIONES Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	136
SECCION 1	AFECCIONES.....	136
	Artículo 143. Determinación.....	136
SECCION 2	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.....	136
	Artículo 144. Definición y vinculación normativa.....	136
	Artículo 145. CS-01. Valores naturales reconocidos.....	137
	Artículo 146. CS-02. Itinerarios de interés.....	138
	Artículo 147. CS-03. Ámbitos de protección de aguas subterráneas.....	138
	Artículo 148. CS-04. Ámbitos de protección paisajística.....	139
	Artículo 149. CS-05. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.....	139
	Artículo 150. CS06. Montes de utilidad pública.....	140
	Artículo 151. CS-07. Patrimonio Arqueológico.....	140
	Artículo 152. CS-08. Suelos potencialmente contaminados.....	140
	Artículo 153. CS-09. Áreas inundables.....	140
	Artículo 154. CS-10. Áreas de incidencia acústica.....	142

TITULO VI. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA..... 143

CAPITULO I	RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	145
SECCION 1	EN SUELO URBANO.....	145
	Artículo 155. Ejecución en suelo urbano consolidado.....	145
	Artículo 156. Ejecución en suelo urbano no consolidado.....	145
SECCION 2	EN SUELO URBANIZABLE.....	146
	Artículo 157. Ejecución en suelo urbanizable sectorizado.....	146
	Artículo 158. Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado.....	146
SECCION 3	EN SUELO NO URBANIZABLE.....	147
	Artículo 159. Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable.....	147
CAPITULO II	RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.....	148
SECCION 1	CRITERIOS GENERALES.....	148
	Artículo 160. Asignación de la edificabilidad urbanística.....	148
	Artículo 161. Coeficientes de ponderación de usos.....	148
CAPITULO III	RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	149
SECCION 1	PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	149
	Artículo 162. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.....	149
	Artículo 163. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.....	149
	Artículo 164. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.....	150
	Artículo 165. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.....	150

	Artículo 166. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad.....	151
CAPITULO IV	RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	152
SECCION 1	DETERMINACIONES GENERALES	152
	Artículo 167. Edificaciones preexistentes.....	152
	Artículo 168. Edificaciones y usos disconformes con el planeamiento	152
	Artículo 169. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable	153
	Artículo 170. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad.....	153
SECCION 2	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....	153
	Artículo 171. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.....	153
	Artículo 172. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.....	154
	Artículo 173. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras	155
SECCION 3	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE	155
	Artículo 174. Régimen de los usos y edificaciones existentes.....	155
SECCION 4	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE	156
	Artículo 175. Determinaciones generales.....	156
	Artículo 176. Implantación de usos en la edificación existente	156
	Artículo 177. Implantación de usos en nuevas edificaciones	156

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

SECCION 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS

Artículo 1. Ámbito de aplicación

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

Artículo 2. Efectos

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

SECCION 2 DETERMINACIONES SOBRE LOS DOCUMENTOS Y CONTENIDO

Artículo 3. Documentos

1. El expediente del Plan General está conformado por varios documentos que de forma sintética se pueden agrupar en los siguientes bloques temáticos:
 - a) Documentación de carácter urbanístico propia del Plan General:
 - Documentación escrita:
 - Memoria de información.
 - Memoria de ordenación.
 - Normativa Urbanística General.
 - Normativa de los Ámbitos de Ordenación Particular
 - Programa de Actuación.
 - Estudio Económico-Financiero.
 - Estudio de Sostenibilidad Económica
 - Catálogo de Patrimonio Cultural.
 - Ordenanza de Edificación.
 - Ordenanza de Urbanización.
 - Documentación gráfica:
 - Planos de Información.
 - Planos de Ordenación Urbanística Estructural y Pormenorizada.
 - b) Evaluación Ambiental Estratégica:

- Documentación escrita:
 - Memoria Informativa.
 - Memoria Justificativa.
- Documentación gráfica:
 - Planos de Información.
 - Planos de desarrollo.

Artículo 4. Carácter normativo u orientativo de los documentos

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

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

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

Artículo 6. Interpretación

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

SECCION 3 VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

Artículo 7. Vigencia

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

Artículo 8. Modificación

1. Las modificaciones a este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación

- urbanística vigente.
2. Se tramitarán como modificaciones todos aquellos expedientes que no se encuentran recogidos en los supuestos de Revisión especificados en el artículo siguiente.
 3. Las modificaciones deberán justificar expresamente:
 - a) El interés general de la misma.
 - b) La necesidad de la alteración propuesta
 - c) El mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste.
 - d) Especialmente se deberá justificar la previsión de incrementos de equipamiento, espacios libres, aparcamiento, etc., tanto de carácter local como general en los supuestos de incremento de edificabilidad urbanística u otros establecidos legalmente.
 - En especial se observará la dotación de nuevo aparcamiento que en ningún caso será menor al módulo establecido como mínimo en la normativa de este Plan General para la calificación asignada.
 4. Las modificaciones del Plan Municipal en función de lo alterado podrán ser de dos tipos:
 - a) Modificación de la ordenación urbanística estructural.
 - b) Modificación de la ordenación urbanística pormenorizada.
 5. A los efectos del contenido, necesidad de justificación, trámite a seguir u otros, en los diferentes expedientes de modificación del Plan:
 - a) Las modificaciones a la ordenación urbanística estructural se asimilan al planeamiento general.
 - b) Las modificaciones a la ordenación urbanística pormenorizada se asimilan al planeamiento de desarrollo.
 6. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan Municipal:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en esta Normativa. En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.
 - b) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan Municipal y la aprobación de ordenanzas para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.
 - c) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

Artículo 9. Revisión

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, será situación de Revisión del Plan General y procederá esta cuando se plantee alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se plantee una nueva ordenación producida por la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural, o por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado por este Plan General.
 - b) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.
 - c) Cuando se produzca una modificación sustancial de las previsiones de variación de la población del Plan General equivalente a una diferencia del 50% del escenario contemplado por este Plan General.

- d) En el momento en que se hayan otorgado licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas planificadas o el mismo porcentaje respecto del suelo proyectado por este Plan General para actividades económicas.
 - e) Cuando se planteen modificaciones que incorporen reclasificaciones del actual suelo no urbanizable cuyas superficies superen en un 20% la superficie de suelo urbano no consolidado y urbanizable prevista por este Plan General. De igual forma se estará en situación de revisión cuando la suma de las superficies reclasificadas de suelo no urbanizable en las diferentes modificaciones que se tramiten excedan del porcentaje indicado.
 - f) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.
 - g) Cuando se apruebe un documento de planeamiento territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.
2. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento de oficio y a la luz de los supuestos antes mencionados considerará la conveniencia de proceder a su revisión.
 3. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el Plan o de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

SECCION 4 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 10. Primera

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

SECCION 5 DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Artículo 11. Primera

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

SECCION 6 DISPOSICIONES FINALES

Artículo 12. Primera

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

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

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

SECCION 1 CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

Artículo 13. Normativa y legislación aplicable

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

Artículo 14. Clasificación de los usos del suelo

1. Se diferencian los siguientes grandes grupos:
 - a) Usos rurales.
 - b) Uso residencial.
 - c) Uso de actividad económica.
 - Uso industrial y de transformación.
 - Uso terciario.
 - d) Uso dotacional.
2. En base a esta clasificación y sus diferentes tipos, las determinaciones sobre calificación estructural y pormenorizada desarrollarán las modalidades tipológicas concretas a partir de las cuales se establece la ordenación urbanística.

Artículo 15. Régimen de compatibilidad a los efectos de la implantación de los usos

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

contrario.

e) Usos prohibidos:

- Son aquellos no autorizados ni susceptibles de autorizarse en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional del ámbito que se considere.

Artículo 16. Régimen general de los usos

1. La consideración de un uso como característico o compatible supondrá la autorización implícita de los usos que se definen como asimilados y complementarios de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario.
2. La aplicación de la citada condición de uso asimilado queda limitada a los supuestos expresamente previstos en este Plan.
3. El Plan establece el régimen jurídico público o privado de los usos.
4. En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, y salvo que específicamente se señale lo contrario, se considerarán compatibles los usos dotacionales, siempre que su implantación resulte adecuada con la naturaleza y el destino funcional de aquéllas.
5. La implantación de usos dotacionales en el suelo no urbanizable requerirá la previa y debida justificación de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico establecido en el Plan General, el planeamiento territorial y la legislación vigente. En todo caso, deberá justificarse suficientemente su necesaria implantación en el medio rural.
6. La consideración de un uso como característico/principal o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes 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) Previo informe de los servicios técnicos municipales y con independencia de lo que establezca la normativa de este Plan General, podrá condicionarse e incluso impedirse la implantación de aquellas 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 planeamiento vigente en lo referente a:
 - Las necesidades volumétricas.
 - Las condiciones de ruido, salubridad, ambientales y similares.
 - El impacto ambiental previsible.
 - Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.
 - La dotación y características de los aparcamientos.
 - Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.
7. Con respecto a los usos no previstos expresamente en este Plan:
 - a) El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en el Plan General por analogía, en base a la semejanza y similitud en los efectos urbanísticos respecto a los efectivamente establecidos.
8. Las Ordenanzas municipales podrán reajustar y complementar dichas sistematización y regulación, siempre que la misma se adecue a los parámetros establecidos a ese respecto en el planeamiento general, y contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.

CAPITULO II USOS RURALES

SECCION 1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 17. Definición y tipos

1. Se consideran como tales los usos y/o actividades que tienen como fin prioritario la preservación, utilización y/o disfrute del medio natural.
2. Dentro de ellos, se diferencian los tipos siguientes:
 - a) Tratamiento del medio físico.
 - b) Ocio y esparcimiento.
 - c) Explotación de recursos primarios:
 - Actividades cinegéticas.
 - Explotaciones agrarias.
 - Huertas y complejos de horticultura de ocio
 - Explotaciones ganaderas.
 - Explotaciones forestales.
 - Actividades extractivas.

Artículo 18. Régimen general de compatibilidad

1. C2 Explotaciones agrarias y C4 Explotaciones ganaderas:
 - a) Tienen esa condición los usos agrícolas -cultivo y producción de todo tipo de vegetales y los usos ganaderos y de producción animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.
 - Usos compatibles:
 - La actividad de agroturismo en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia. En todo caso, su consideración como uso auxiliar de la explotación y requerirá la acreditación de dicha condición por parte de la Administración competente en la materia.
 - Las industrias agrarias o ganaderas de primera transformación en los supuestos en los que se justifique su condición de tal uso auxiliar de la explotación y/o de actividad inherente a la misma sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular.
 - En todo caso, la consideración de las industrias agroalimentarias como auxiliares de las citadas explotaciones estará limitada a las actividades de transformación en origen de productos 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 a la propia lógica del proceso de producción.
 - Usos complementarios. Se señalan entre otros los siguientes:
 - La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.
 - El almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen.
 - Los invernaderos.
 - Las balsas de agua.
 - Silos
 - Los usos pecuarios que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva.

- Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

2. C5 Explotaciones forestales

- a) Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.

- Usos complementarios:

- Cabaña de aperos.
- Almacenes u otros asociados a la correspondiente explotación, siempre que se justifique la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción; actividades de almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos, siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la propia explotación forestal; etc.

3. C6 Actividades extractivas

- a) Comprenden las explotaciones de canteras, minas, graveras y otras similares estén o no al aire libre o subterráneas, así como los correspondientes usos complementarios adscritos a las explotaciones.

- Usos compatibles:

- Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse.

CAPITULO III USOS RESIDENCIALES

SECCION 1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 19. Definición

1. Corresponde a aquellos destinados al alojamiento de personas.
2. Se establecen los tipos siguientes:
 - a) La vivienda.
 - La normativa establecerá el carácter protegido o libre de las viviendas.
 - De igual manera el Plan delimitará y utilizará las diferentes modalidades de vivienda protegida incluidas en la legislación vigente.
 - b) La residencia colectiva
 - Se entiende por uso de residencia colectiva el alojamiento de colectivos no familiares o sin parentesco de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial, en régimen de titularidad privada. Se consideran como tales las residencias de ancianos, juveniles, casas de hospedaje, conventos, internados y similares.

Artículo 20. Régimen general de compatibilidad

1. Usos complementarios:
 - a) En el caso de la vivienda
 - Aparcamiento
 - En suelo urbano consolidado para cada nueva vivienda será obligatorio prever como mínimo una (1) plaza de aparcamiento.
 - En el suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicarán los estándares previstos en la legislación vigente.
 - Los portales, trasteros, tendaderos, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
 - Las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc.- vinculadas a la vivienda.
 - Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.
 - Otras instalaciones e infraestructuras al servicio de la vivienda y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
 - Espacio libre privado
 - b) En el caso de la residencia colectiva
 - Los anteriormente citados para la vivienda.
 - Las oficinas, despachos profesionales, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados a la actividad principal.
 - c) En todo caso, la posibilidad o no de la instalación de los usos complementarios a la vivienda, incluso su obligatoriedad y exigencia, estará siempre condicionada a lo que se establezca en la normativa particular, ordenanzas municipales y legislación aplicable.
2. Usos prohibidos:
 - a) Con carácter general, se prohíbe la vivienda en sótano.

CAPITULO IV USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN

SECCION 1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 21. Definición y tipos

1. Definición

- a) A los efectos de este Plan General se consideran incluidos en este uso las actividades de fabricación y transformación de productos.
- b) Además de las actividades convencionales de industria de obtención, elaboración y transformación y manufactura de productos de todo tipo se incluyen en esta definición también las siguientes actividades:
 - Las plantas e instalación de tratamiento de materiales procedentes de explotaciones extractivas.
 - Las actividades temáticas de transformación de productos agrarios como son bodegas, trujales y similares etc.
 - Mataderos y plantas de despiece de animales.
 - Aserraderos e instalaciones de cepillado, impregnación o tratamiento químico de la madera y otras actividades de similar naturaleza.
 - Los depósitos de almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos.
 - Los talleres de mantenimiento y servicio.
 - Los complejos de logística y transporte.
 - Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.

2. Tipos

- a) De acuerdo con ello, se establecen los tipos siguientes:
 - Almacén
 - Talleres
 - Industrial

Artículo 22. Régimen general de compatibilidad

1. Usos complementarios:

- a) Las oficinas
- b) Laboratorios
- c) Las instalaciones de servicios a la actividad como depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, instalaciones de depuración de residuos, etc.
- d) Aparcamiento:
 - En suelo urbano consolidado deberá preverse 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²c en espacio privado.
 - En suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará el estándar legalmente previsto.
 - En suelo no urbanizable 1 plaza de aparcamiento por cada 250 m²c.
- e) Parques de vehículos y maquinaria.

- f) Otros similares y objetivamente considerables como instalaciones vinculadas al proceso productivo de la actividad.
- 2. Usos prohibidos:
 - a) Con carácter general se prohíben los usos residenciales.
- 3. Los usos industriales que incluyan actividades de carácter comercial o terciario, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales o parcelas de uso industrial, como una actividad única de carácter industrial, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies de techo destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

Artículo 23. Valoración de los efectos molestos, nocivos e insalubres y peligrosos

- 1. Al objeto de valorar dentro de las actividades industriales y de transformación aquellas susceptibles de generar efectos molestos, nocivos e insalubres y peligrosos se enumeran a continuación los diferentes capítulos a tener en cuenta:
 - Molestias:
 - Ruido en el interior y exterior del local.
 - Calor.
 - Vibraciones.
 - Generación de polvo.
 - Generación de aguas residuales.
 - Generación de residuos y naturaleza de los mismos.
 - Necesidades de carga y descarga.
 - Necesidades de aparcamiento.
 - Instalaciones visibles.
 - Almacenamientos visibles.
 - Aglomeración de personal.
 - Nocivas e insalubres:
 - Emisión de gases tóxicos y/o contaminantes.
 - Producción de aguas residuales tóxicas y/o contaminantes.
 - Producción de residuos tóxicos y/o contaminantes.
 - Manipulación de materiales tóxicos.
 - Radiación.
 - Peligrosas:
 - Almacenamiento y manipulación de combustibles o materiales inflamables.
 - Utilización de maquinarias o recipientes de presión.
 - Riesgo de derrames y vertidos de productos químicos agresivos.
 - Carga de fuego.
 - Potencia instalada.
- 2. Los límites para la coexistencia con otros usos serán los establecidos por la legislación o administraciones competentes.
 - a) En su defecto, el Ayuntamiento podrá mediante ordenanza o instrucción precisar estos conceptos así como establecer los límites máximos tolerables.

Artículo 24. Almacén

- 1. Definición:
 - a) Se entiende por tal aquellos usos destinados a acumular productos como actividad principal.
 - b) No se encuadran en este concepto las zonas de almacenaje, depósito de stocks, campas, espacios libres privados y similares utilizados para el depósito de materiales etc., vinculadas a actividades de talleres o industriales u otras y que forman parte del complejo o actividad.
 - c) Categoría 1.

- La superficie máxima del local o parcela será menor o igual a 500 m², debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.
- d) Categoría 2.
- Actividades con superficies del local o parcela mayores de 500 m², computándose toda la superficie del local.

Artículo 25. Talleres

1. Definición:
- a) Se entiende en el concepto de talleres las actividades que carecen de peligrosidad, no son nocivas e insalubres y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes por producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.
 - b) Con independencia de las dimensiones y tamaño, en todo caso, se considerarán como actividades industriales aquellas que no cumplan lo especificado en el párrafo anterior.
2. Se establecen las siguientes categorías:
- a) Categoría 1.
 - La superficie máxima del local o parcela será menor o igual a 500 m², debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.
 - b) Categoría 2.
 - Actividades con superficies del local o parcela mayores de 500 m², computándose toda la superficie del local.

Artículo 26. Industrial

1. Definición
- a) Son todas aquellas actividades económicas no consideradas como almacenes o talleres de acuerdo con las definiciones expresadas en esta normativa.
2. Se establecen las siguientes categorías:
- a) Categoría 1.
 - Comprende las actividades industriales cuya superficie de local total no excede de 500 m² y pudiendo generar alguna molestia esta puede ser minimizada mediante medidas correctoras.
 - b) Categoría 2
 - Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño con superficies de local o parcela de hasta 1.500 m²
 - Se incluirán también en esta categoría las actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de superficie establecidos para la categoría 1, den lugar a un volumen de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.
 - De igual forma, se incluyen también aquellas actividades que cumpliendo las determinaciones de superficie mínima no pueden incluirse en la categoría 1 dado que generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes por producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.
 - c) Categoría 3
 - Comprende las actividades industriales de tamaño medio que precisan parcelas de tamaño inferior o igual a 5.000 m².
 - En todos esos casos para esta categoría, tanto la actividad propiamente dicha como los correspondientes usos auxiliares (almacenamiento, carga y descarga, maniobra,

aparcamiento, etc.) deberán desarrollarse en su integridad dentro de la parcela privada y/o terrenos vinculados a la actividad.

d) Categoría 4

- Comprende las actividades industriales de tamaño grande de carácter extensivo que precisan parcelas de tamaño superior a 5.000 m². Generalmente corresponde con complejos industriales con características particulares y singulares.

CAPITULO V USOS TERCIARIOS

SECCION 1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 27. Definición

1. Actividades de uso privado, colectivo y público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios.
2. Se consideran los tipos siguientes:
 - Comercial
 - Oficina
 - Hotelero
 - Restauración y ocio

Artículo 28. Régimen general de compatibilidad

1. Usos complementarios:
 - Aparcamiento
 - Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
 - Los almacenes, archivos, cámaras frigoríficas, bodegas, lavanderías, cocinas, etc.
 - Zonas de carga y descarga.
 - Los depósitos de gases licuados de uso privativo.
 - Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
 - Espacio libre privado
 - Las oficinas, despachos, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.

Artículo 29. Comercial

1. Se incluyen en este uso:
 - a) Las actividades destinadas a la exposición y venta al por mayor y menor de mercancías y servicios personales incluyendo su almacenamiento. Se incluyen en estas las actividades artesanales auxiliares de la actividad comercial.
 - b) De igual forma se incluyen también las actividades de prestación de servicios como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares.
 - c) Se incluyen también las estaciones de servicios de repostaje y venta de combustible para automoción y otros.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1.
 - Actividades comerciales que ocupen hasta 250 m² construidos (incluido almacén y resto dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes por producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.
 - 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.

b) Categoría 2.

- Actividades comerciales que ocupen hasta 750 m² construidos (incluido almacén y resto de dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
 - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación similares a las establecidas para la categoría 3.

c) Categoría 3

- Actividades comerciales que ocupen hasta 2.000 m² de superficie construida (incluido almacén y resto de dependencias auxiliares vinculadas al local principal). Además de las condiciones que se establezcan en la normativa u ordenanza aplicable y aquellas otras que puedan exigirse en el momento de la licencia, su implantación estará condicionada a lo siguiente:
 - El acceso al local comercial será desde la parcela privada.
 - Se habilitará una zona de carga y descarga dentro de la parcela privada.
 - Aparcamiento
 - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 50 m² 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 100 m² construidos.
 - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.

d) Categoría 4

- Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m² de superficie construida (incluido almacén y resto de dependencias auxiliares vinculadas al local principal). Además de las condiciones que se establezcan en la normativa u ordenanza aplicable, su implantación estará condicionada a lo siguiente:
 - El acceso al local comercial será desde la parcela privada.
 - Se habilitará una zona de carga y descarga, giro y circulación dentro de la parcela privada.
 - Aparcamiento
 - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 50 m² 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 50 m² construidos.
 - Se redactará un Estudio de detalle de la parcela con señalamiento necesario de alineaciones constructivas, accesos, altura de la edificación, distribución y organización de la parcela, circulaciones, aparcamientos, etc.
 - Se redactará un estudio de tráfico e impacto vial que englobará la zona afectada.
 - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá establecer otras condiciones.

Artículo 30. Oficina

1. Se incluyen en este uso:

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

2. Se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1.

- Actividades que ocupen hasta 500 m² construidos (incluido almacén y resto dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes por producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, frecuencia de visitas, etc.
 - Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones como reserva mínima de aparcamiento en parcela privada, etc.
 - Los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los de las viviendas, salvo en el caso de utilización mixta del inmueble para ambos usos.

b) Categoría 2.

- Actividades que ocupen más de 500 m² construidos (incluido almacén y otras dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
 - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones concretas para su instalación.
 - En estos casos, los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de las parcelas o locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.
 - Aparcamiento
 - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 100 m² 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 250 m² construidos.

Artículo 31. Hotelero

1. Se incluyen en este uso:

- a) Las actividades destinadas al alojamiento temporal de personas como actividad lucrativa. Corresponde con las actividades de hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales y asimilados, apartahoteles, etc. y otras asimilables.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1.

- Actividades que ocupen hasta 500 m² construidos (incluidas las dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes.
 - Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones.

b) Categoría 2.

- Actividades que ocupen más de 500 m² construidos (incluido almacén y otras dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
 - Los accesos de todo tipo serán siempre independientes a los del uso residencial.
 - Aparcamiento
 - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 100 m² 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 250 m² construidos.
 - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir

otras condiciones concretas para su instalación.

Artículo 32. Restauración y ocio

1. Se incluyen en este uso:
 - a) Actividades como los restaurantes, bares, pubs, tabernas, cafeterías y similares.
 - b) También se incluyen las actividades recreativas vinculadas con el ocio y el tiempo libre como cines, teatros, discotecas, etc.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1.
 - Actividades que ocupen hasta 500 m² construidos (incluidas las dependencias auxiliares vinculadas al local principal) y no generan molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes.
 - Salvo las excepciones que puedan admitirse en la normativa, los accesos de todo tipo serán independientes a los del uso residencial.
 - Motivadamente el Ayuntamiento podrá admitir superficies mayores siempre que se cumplan las condiciones exigidas. El Ayuntamiento podrá exigir para autorizar su implantación otras condiciones.
 - b) Categoría 2.
 - Actividades que ocupen más de 500 m² construidos (incluido almacén y otras dependencias auxiliares vinculadas al local principal).
 - En suelo urbano consolidado se habilitará un aparcamiento privado dentro de la parcela propia a razón de 1 plaza por cada 100 m² 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 250 m² construidos.
 - En función de la ubicación y situación en la ciudad, el Ayuntamiento podrá exigir otras condiciones concretas para su instalación.

CAPITULO VI USOS DOTACIONALES

SECCION 1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 33. Definición y tipos

1. Se corresponde a los espacios que proporcionan elementos necesarios para las funciones urbanas.
2. Se consideran los tipos siguientes:
 - Equipamiento
 - Espacios libres
 - Comunicaciones
 - Infraestructuras y servicios urbanos

Artículo 34. Equipamiento

1. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población. Podrán ser:
 - a) Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, desde una perspectiva tanto general como de carácter urbanístico.
 - b) Bien en régimen de titularidad privado y/o patrimonial (equipamiento privado), de carácter lucrativo.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
 - a) **DO** docente
 - Comprende las actividades de enseñanza y formación en todas sus modalidades, así como los correspondientes usos auxiliares, generalmente será ejercido en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.
 - Cabe también considerar como tal las actividades ejercitadas en régimen de titularidad privada y que el Plan General pueda incluir en la red de sistema generales o locales.
 - b) **CC** cívico-cultural:
 - Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como son las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios y otros, así como los correspondientes usos auxiliares, desarrollados sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.
 - Cabe también considerar como tal las actividades ejercitadas en régimen de titularidad privada y que el Plan General pueda incluir en la red de sistema generales o locales.
 - c) **SA** sanitario:
 - Comprende el tratamiento y alojamiento en su caso de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, así como los correspondientes usos auxiliares, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.
 - Cabe también considerar como tal las actividades ejercitadas en régimen de titularidad privada y que el Plan General pueda incluir en la red de sistema generales o locales.
 - d) **AS** asistencial:
 - Comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población

desvalidos o dependientes (hogares de jubilados, residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, mujeres afectadas por la violencia de género, etc.) así como los correspondientes usos auxiliares, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

- Cabe también considerar como tal las actividades ejercitadas en régimen de titularidad privada y que el Plan General pueda incluir en la red de sistema generales o locales.

e) **DE** deportivo:

- Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos, gimnasios, piscinas, etc.), como en espacios abiertos acondicionados de forma expresa para ello, así como los correspondientes usos auxiliares, ejercido sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

- Cabe también considerar como tal las actividades ejercitadas en régimen de titularidad privada y que el Plan General pueda incluir en la red de sistema generales o locales.

f) **RE** religioso:

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

g) **AD** administrativo:

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

h) **SP** servicios públicos:

- Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativos como los bomberos, mercados, albergues públicos, oficinas de correos, policía y en general resto de servicios público. También los servicios fúnebres comprendiendo los cementerios, tanatorios, crematorios y resto de instalaciones asociadas a la actividad sean de titularidad pública o privada.

- Los usos de esta modalidad, 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 y de transformación en su tipo industrial de acuerdo con las categorías y superficies definidas en los artículos correspondientes.

i) **GE** genérico:

- Se incluyen en esta categoría a aquellos edificios, locales o instalaciones de naturaleza equipamental o de servicio público a los que el Plan no fija un destino específico por lo que pueden albergar cualquiera de los usos pormenorizados dentro de la categoría de equipamientos o de servicios público.

- De igual manera, las reservas de equipamiento que se realicen en los ámbitos de ejecución establecidos por este Plan General o en desarrollo del mismo, de conformidad con los estándares establecidos en la legislación vigente, salvo que se establezca su calificación concreta, tendrán con carácter general la condición de equipamientos genéricos hasta su definitiva calificación o destino.

Artículo 35. Régimen general de compatibilidad de los usos de equipamiento

1. A los efectos urbanísticos, cuando los equipamientos son de titularidad privada se consideran asimilables a los usos terciarios de tipo oficina en cuando a las condiciones de implantación (superficie, instalaciones, usos complementarios, etc.) de acuerdo con las categorías definidas en el artículo correspondiente.

2. En todo caso, 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) Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
 - d) Espacio libre privado
 - e) Las oficinas, despachos, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.

Artículo 36. Espacios libres

1. Corresponde con espacios libres públicos abiertos destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
 - a) Espacios libres urbanos:
 - Se entienden incluidos los siguientes:
 - Espacios libres públicos situados en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable destinados al ocio y expansión de la población (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines, parques y similares), susceptibles de un tratamiento vegetal y/o de urbanización artificial con elementos duros y que en general no son edificables.
 - De igual forma son también espacios libres los espacios de protección o parcela libre de construcciones e infraestructuras públicas.
 - Con carácter general son considerados espacios libres los espacios públicos no edificables no vinculados a otro tipo de usos.
 - El uso de espacios libres urbanos tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se considera autorizado con carácter general en la totalidad de las áreas y sectores de uso global residencial, de actividad económica y dotacional.
 - Se consideran usos complementarios de los espacios libres los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares) y servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, pequeñas instalaciones recreativas, deportivas, aparcamientos y similares, todos ellos siempre con una mínima construcción).
 - b) Espacios libres rurales:
 - Es el propio de los terrenos de titularidad pública ubicados en el medio rural y destinados al ocio y esparcimiento de la población.
 - Se consideran como complementarios de los espacios libres rurales tanto los de mantenimiento de los mismos como los vinculados en base a su destino de ocio y esparcimiento.
 - c) Ámbitos o elementos naturales
 - Corresponde con los usos vinculados a los elementos naturales del territorio. Es el caso de, por ejemplo, los cauces fluviales y el dominio público hidráulico.

Artículo 37. Comunicaciones

1. Comprenden los espacios previstos para el desplazamiento de personas y mercancías así como aquellos previstos para el estacionamiento de vehículos.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
 - a) Circulación peatonal.
 - Corresponde con los lugares y espacios previstos para el desplazamiento de personas por la ciudad bien por su propio pie, bien mediante sillas de ruedas, coches de niños y similares.

- Tiene el carácter de uso de servicio básico. Por ello, está permitido con carácter general.
 - De igual forma, el planeamiento preverá su diseño y articulación en todas las zonas dándole prevalencia sobre el resto de usos de comunicaciones. Se diseñarán recorridos y circuitos continuos uniendo las diferentes zonas, especialmente las zonas rurales, de tal manera que el desarrollo de su actividad se realice con las suficientes garantías de seguridad, accesibilidad y adaptación.
- b) Circulación ciclista.
- Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante la bicicleta.
 - Tiene el carácter de uso de servicio básico. Por ello, está permitido con carácter general.
 - El planeamiento preverá su diseño y articulación aprovechando el sistema general de espacios libres previsto creándose circuitos y recorridos y diseñándose de tal manera que el desarrollo de su actividad se realice con las suficientes garantías de seguridad, accesibilidad y adaptación.
- c) Circulación rodada motorizada.
- Corresponde con los espacios destinados al desplazamiento de personas mediante mecanismos y medios motorizados sean públicos o privados.
 - Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considera autorizado en la totalidad de las áreas y sectores de uso global residencial, de actividad económica y dotacional en su modalidad de equipamiento. En el ámbito rural se consolidan los caminos y carreteras actuales, sin perjuicio de la necesidad de abrir nuevos siempre de forma motivada. En todo caso, la ordenación de este uso estará condicionado por el planeamiento territorial.
- d) Aparcamiento.
- Corresponde con los lugares y espacios previstos para el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.) sea en espacio tanto descubiertos como cerrados situados bien sobre rasante como bajo rasante en el dominio público o privado.
 - En atención a su destino, los aparcamientos de usos público situados en espacios cubiertos pueden ser integrados en las modalidades de residentes y de rotación, así como en otras que se estimen adecuadas (disuasorios, etc.), sin descartar destinos mixtos.
 - Se consideran usos complementarios de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos.
 - No se consideran usos auxiliares los de suministro de combustible, estaciones de servicio y talleres de reparación.
 - El uso de aparcamiento se considera, con carácter general, complementario de los usos residenciales, de actividades económicas y del dotacional en su modalidad de equipamiento.

Artículo 38. Infraestructuras y servicios urbanos

1. Corresponde a los espacios y redes destinados a albergar funciones relacionadas con las infraestructuras y servicios urbanos de carácter colectivo, su generación, transformación, tratamiento y transporte.
2. Se establecen las siguientes modalidades:
 - a) Abastecimiento de agua.
 - Comprende en su caso, los embalses y presas, estaciones depuradoras, depósitos de almacenamiento, la red de distribución además de los correspondientes usos complementarios vinculados.
 - De igual forma se incluyen los embalses, presas, balsas de agua, pantanos, red de canales, acequias y resto de infraestructuras de riego y similares.
 - b) Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales:
 - Comprende en su caso, las estaciones de tratamiento y depuración, las redes de

saneamiento y recogida de pluviales, estaciones de bombeo, aliviaderos, etc., así como los correspondientes usos complementarios vinculados.

- c) Suministro eléctrico.
 - Comprende en su caso, los centros de producción, parques fotovoltaicos y eólicos, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes aéreas y subterráneas, el alumbrado público así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
 - d) Telecomunicaciones.
 - Comprende en su caso, las centrales telefónicas, las antenas de todo tipo así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
 - e) Abastecimiento y suministro de hidrocarburos y otros.
 - 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) Infraestructuras de apoyo a playas
 - Corresponde con los espacios inmediatos de servicio complementario a las playas.
 - h) Otros:
 - Se incluyen en este apartado todos aquellos usos y actividades no especificados anteriormente y que son de diversa naturaleza como por ejemplo postes y/o carteles publicitarios, actividades y construcciones vinculadas a la defensa.
3. En los suelos urbanos y urbanizables las redes de infraestructuras y servicios urbanos se consideran básicas y compatibles en todo caso.
 4. En el caso del suelo no urbanizable, deberán previa y justificadamente ser autorizados de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos previsto en este Plan General.
 5. En todo caso, se procederá al soterramiento de las redes de infraestructuras.

CAPITULO VII DEFINICIÓN Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN

SECCION 1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA

Artículo 39. Parcela

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

Artículo 40. Solar

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

Artículo 41. 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.

Artículo 42. 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.

Artículo 43. Parcela mínima edificable

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

Artículo 44. 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.

Artículo 45. 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.

SECCION 2 CONDICIONES QUE RELACIONAN LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA

Artículo 46. 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.

Artículo 47. 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.

Artículo 48. 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.

Artículo 49. 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.

Artículo 50. 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 m².
 - b) A partir de la determinación del porcentaje máximo del ámbito o parcela de referencia.
2. Podrá excluirse de este computo la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que estén abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

Artículo 51. 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.

Artículo 52. 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.
- 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.

- b) Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.), computarán en el 50% de su superficie. Los cerrados al 100%.

Artículo 53. Coeficientes de ponderación u 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.

Artículo 54. 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.

Artículo 55. 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.

Artículo 56. 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.

Artículo 57. 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.

Artículo 58. 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.

Artículo 59. 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.

SECCION 3 PARÁMETROS DE DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

Artículo 60. Superficie de techo (superficie construida)

1. Es el parámetro que determina la superficie construida o por construir en un edificio y/o construcción. En su cómputo se incluyen los elementos constructivos del edificio. Se expresa en m²t.

Artículo 61. 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 m²u.

Artículo 62. Longitud máxima de la edificación

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

Artículo 63. 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) En el caso de que la parcela de frente a una sola vía o espacio libre público:
 - Desde el punto medio de cada fachada, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros.
 - En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.
 - En caso de adaptación a la topografía existente y previa justificación técnica, en las fachadas a linderos laterales y posterior, la altura de la edificación podrá incrementarse un 10%.
 - b) En el caso de que la parcela de frente a más de una vía o espacio libre público, con dimensiones de parcela inferiores a 25 metros:
 - Los servicios técnicos municipales determinarán cuál es el viario principal, que se tomará como referencia. En su defecto, se considerará el viario más largo.
 - En todo caso, los criterios de medición serán los descritos en el apartado anterior.
 - c) En el caso de que la parcela de frente a más de una vía o espacio libre público, con dimensiones de parcela superiores a 25 metros:
 - Los criterios de medición del primer apartado se aplicarán en cada una de las fachadas.
4. El canto máximo del forjado de cubierta con el que se realiza el vuelo de la misma, será de 20 cm

para el elemento estructural. En el caso de realizar la estructura con hormigón, el vuelo del alero de la cubierta se realizará con losa armada, no pudiendo realizar el vuelo con el forjado tradicional de hormigón armado.

Artículo 64. 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.

Artículo 65. 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 retranqueen de fachada.
 - Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.
 - d) Plantas Pisos (1, 2, 3, etc.):
 - Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja o entreplanta en su caso.
 - e) Ático (A):
 - Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
 - f) Bajo cubierta o entrecubierta (BC):

- Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 66. 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.

Artículo 67. Pendiente de cubierta

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

Artículo 68. Perfil de cubierta

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

Artículo 69. 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.

Artículo 70. 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 se establece lo siguiente:
 - a) Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán el plano delimitado por la altura máxima de cornisa y la pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta.

- b) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determine el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial de aplicación.
- c) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta y que en ningún caso podrán sobresalir más de 25 cm del plano de cubierta de la edificación.
- d) Antepechos ornamentales con una altura máxima de 1,00 metros.

TITULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

CAPITULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCION 1 DELIMITACIÓN Y CLASES

Artículo 71. Clasificación y categorización del suelo

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

SECCION 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 72. Determinaciones generales

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

afectante, en especial, no solo la ejecución de las medidas compensatorias indicadas cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanísticas de los terrenos en los que deba ejecutarse, sino también, en su caso, el abono de los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de las mencionadas medidas.

Artículo 73. Suelo urbano consolidado

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

Artículo 74. Suelo urbano no consolidado

1. Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo. Se delimitan en los planos de ordenación correspondientes.
2. Dentro de esta categoría de suelo se señalan dos situaciones:
 - a) Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante.
 - b) Suelo urbano no consolidado por insuficiencia, renovación o reforma de la edificación y urbanización.
3. El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado edificabilidad es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezcan, en su caso, las disposiciones legales que se promuevan en su desarrollo se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:
 - a) La cesión del porcentaje de edificabilidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
 - b) Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales y/o locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito sea posible. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.
 - c) Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:
 - Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban ser promovidas en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.
 - En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos específicos anteriores:
 - Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las

- obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante.
- En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyectos, abono de, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.
- d) Cumplimentación de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.
 - e) Los restantes establecidos en la legislación vigente.
4. En el supuesto de que deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo. En caso contrario, serán cumplidos simultánea y/o complementariamente al correspondiente proyecto de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de la correspondiente licencia municipal a su materialización y formalización.
 5. Facultades en el suelo urbano no consolidado:
 - a) En tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 75. Suelo urbanizable

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

Artículo 76. Suelo no urbanizable

1. Definición y régimen

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

CAPITULO II CALIFICACIÓN GLOBAL

SECCION 1 DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS

Artículo 77. Zonificación y definición de Usos Globales

1. La calificación global se desarrolla a través de la división de la totalidad del territorio municipal en zonas. Se delimitan las siguientes:
 - a) Zonas Urbanas:
 - Uso global Residencial
 - Núcleo Principal.
 - Resto de Núcleos
 - Uso global Actividad Económica:
 - Industrial
 - b) Zonas Dotacionales:
 - Sistema general de equipamiento
 - Sistema general de espacios libres
 - Sistema general de comunicaciones de carácter territorial
 - Corredor Cadagua.
 - Sistema general o local estructurante de comunicaciones de carácter urbano
 - Sistema general de infraestructuras y servicios
 - c) Zonas Rurales:
 - Especial protección (EP).
 - Pastizales Montanos (PM)
 - Forestal (F)
 - Agroganadera y Campiña, suelo rural de transición (AGT)
 - Agroganadera y de Campiña, suelo de alto valor estratégico (AGAVE)
 - Núcleos Rurales. Residencial ámbitos dispersos
 - Protección de Aguas Superficiales
2. La normativa particular podrá establecer el carácter estructural de alguna de las dotaciones calificadas como sistemas locales cuando la ordenación urbanística así lo precise. Ello supone que las determinaciones que se indiquen son vinculantes desde el planeamiento general y afectan y condicionan el planeamiento de desarrollo.

Artículo 78. Vinculación normativa de la calificación global

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

como modificaciones de dicho Plan, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

SECCION 2 RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS URBANAS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Artículo 79. Zonas de uso global residencial Núcleo Principal

1. El régimen urbanístico para esta zona se indica en la tabla adjunta:

Núcleo Principal		
Edificación baja densidad		
Parámetro	Determinaciones	
Delimitación	El plano correspondiente indica su delimitación concreta.	
Régimen jurídico público o privado	Con carácter general, el régimen jurídico es privado. Con carácter particular las alineaciones oficiales delimitan los suelos con régimen de uso y dominio público del uso privado. Este régimen se extiende al vuelo y al subsuelo de acuerdo siempre con las condiciones volumétricas y formales que se establezcan.	
Régimen de edificación	El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada. En todo caso, los tipos edificatorios se adaptarán a las determinaciones de la normativa pormenorizada del Plan General. Para su modificación, éstas deberán ser definidas y justificadamente adecuadas por el planeamiento de desarrollo. El número de plantas máximo será el establecido en la calificación pormenorizada. En todo caso, con carácter general el número de plantas máximo en estas zonas no superará el parámetro de B+2+A, consolidándose las excepciones que actualmente pudieran existir.	
Régimen de uso	Usos característico/principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada ámbito.
	Usos asimilados	Residencia colectiva, distintas de hoteles y hostales.
	Usos compatibles:	Almacén, categoría 1 Talleres, categoría 1. Comercial, categoría 1 Comercial, categoría 2. Su implantación se condiciona a la aprobación de un Plan Especial que justifique la implantación comercial desde el punto de vista de la idoneidad urbanística y de su relación con la trama urbana y diseño arquitectónico integrado en el entorno urbano. Oficinas. Categoría 1 Hotelero. Restauración y ocio. Categoría 1.
	Usos complementarios	Equipamiento público y privado Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.
	Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.
Porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona. Los usos dotacionales públicos o privados no computan en el porcentaje máximo indicado. Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.	

Artículo 80. Zonas de uso global residencial Resto de Núcleos

1. Con carácter general serán de aplicación las mismas condiciones y determinaciones de ordenación urbanística estructural que se apliquen para el caso de la categoría de Núcleos Rurales en el suelo no urbanizable.

Artículo 81. Zonas de uso global actividad económica Industrial

1. El régimen urbanístico para estas zonas se indica en la tabla adjunta:

Industrial											
Edificación baja densidad											
Parámetro	Determinaciones										
Delimitación	El plano correspondiente indica su delimitación concreta.										
Régimen jurídico público o privado	Con carácter general, el régimen jurídico es privado. Con carácter particular las alineaciones oficiales delimitan los suelos con régimen de uso y dominio público del uso privado. Este régimen se extiende al vuelo y al subsuelo de acuerdo siempre con las condiciones volumétricas y formales que se establezcan.										
Régimen de edificación	El régimen de edificación será el que de forma particular establezca para cada parcela la calificación pormenorizada. La altura de la edificación en estas zonas no podrá exceder de 15 metros. Motivadamente podrán plantearse construcciones y/o instalaciones que superen esta altura por necesidades funcionales de la actividad que en todo caso deberá ser tratado como una excepción susceptible de autorización.										
Régimen de uso	<table border="0"> <tr> <td>Usos característico/principal</td> <td>Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada ámbito.</td> </tr> <tr> <td>Usos asimilados</td> <td>comercial</td> </tr> <tr> <td>Usos compatibles:</td> <td>talleres, almacén y usos terciarios</td> </tr> <tr> <td>Usos complementarios</td> <td>Equipamiento público y privado. Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.</td> </tr> <tr> <td>Usos prohibidos:</td> <td>Los no incluidos en las modalidades anteriores.</td> </tr> </table>	Usos característico/principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada ámbito.	Usos asimilados	comercial	Usos compatibles:	talleres, almacén y usos terciarios	Usos complementarios	Equipamiento público y privado. Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.	Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.
Usos característico/principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada ámbito.										
Usos asimilados	comercial										
Usos compatibles:	talleres, almacén y usos terciarios										
Usos complementarios	Equipamiento público y privado. Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.										
Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.										
Porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles	30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona. Los usos dotacionales públicos o privados no computan en el porcentaje máximo indicado. Con todo, la normativa particular podrá indicar porcentajes más restrictivos.										

SECCION 3 RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS DOTACIONALES

Artículo 82. Sistema General de Equipamiento

1. Delimitación
 - a) Corresponde a los ámbitos destinados a la implantación de usos de equipamiento Comunitario general incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
 - El plano correspondiente indica su delimitación concreta.
2. Régimen jurídico público o privado.
 - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público o privado en atención a la naturaleza del propio equipamiento y su titularidad.
 - b) Con carácter particular las alineaciones oficiales delimitan los suelos con régimen de uso y dominio público del uso privado. Este régimen se extiende al vuelo y al subsuelo de acuerdo siempre con las condiciones volumétricas y formales que se establezcan.
3. Régimen de edificación y uso
 - a) Se autorizan la implantación en vuelo de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estime necesarias para el desarrollo y ejercicio de los usos y actividades hasta una volumetría máxima de 0,5 m²/m²s. En el caso de equipamientos de titularidad privada, la atribución de esta edificabilidad deberá realizarse a través de la conformación de actuaciones de dotación.

- b) De igual forma, se autoriza en general la construcción bajo rasante de una volumetría equivalente al 50% de la permitida sobre rasante parámetro que queda condicionado a la superficie ocupada y disposición de alineaciones.
 - c) Mientras no se especifique lo contrario en la normativa particular o se justifique suficientemente un parámetro diferente, la altura máxima de los equipamientos será de B+2+bajo cubierta, estableciéndose la altura máxima del alero en 10,5 metros.
4. Régimen de compatibilidad de usos:
- a) Usos asignados:
 - Equipamiento en sus diversas modalidades de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación.
 - b) Usos compatibles:
 - Espacio libre.
 - Comunicaciones y aparcamiento.
 - c) Usos complementarios:
 - Usos terciarios previa justificación de su conveniencia y en la medida en que complementen al uso asignado.
 - d) Usos prohibidos:
 - Los no incluidos en las modalidades anteriores

Artículo 83. Sistema General de Espacios Libres

1. Delimitación:
- a) Corresponde con la zona conformada por los espacios libres generales ordenados por el Plan. Los así definidos, se integran en la red de sistemas generales del municipio.
 - b) El plano correspondiente indica su delimitación concreta.
2. Régimen jurídico público o privado
- a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
3. Régimen de edificación y uso:
- a) Se autoriza exclusivamente la ejecución sobre rasante de edificaciones ornamentales, pérgolas, instalaciones y otras construcciones fijas o provisionales vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona.
 - b) En el subsuelo se autorizan la instalación de infraestructuras e instalaciones auxiliares.
4. Régimen de compatibilidad de usos:
- a) Usos asignados:
 - Espacios libres urbanos y rurales.
 - b) Usos compatibles con carácter transitorio:
 - De acuerdo con el artículo 5.1.a) del Decreto 123/2012, de 30 de julio, estos espacios podrán destinarse a áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.
 - c) Usos prohibidos:
 - Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Artículo 84. Sistema General de Comunicaciones de carácter territorial

1. Delimitación:
- a) Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos que conforman la red de sistema general del territorio.

- b) Son parte también del sistema general de comunicaciones los caminos y vías rurales existentes en el municipio.
 - c) El plano correspondiente los señala.
2. Régimen jurídico público o privado:
- a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
3. Régimen de edificación y uso:
- a) Con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales, 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.
4. Régimen de compatibilidad de usos:
- a) Usos asignados:
 - Usos de circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada.
 - b) Usos compatibles:
 - Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio, descanso y esparcimiento y otros similares.
 - Espacios libres.
 - Aparcamiento sobre y bajo rasante.
 - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
 - Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona.
 - c) Usos prohibidos:
 - Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.
 - 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 y en especial respecto de los retiros mínimos de la edificación especificados.
5. Régimen de edificación y uso particular para las carreteras y caminos rurales de carácter local.
- a) El Ayuntamiento podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes (que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados), bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.
 - b) Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado.
 - c) La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.
 - d) Limitaciones a la propiedad:
 - Al objeto de prevenir su ocupación con instalaciones y construcciones que dificulten en el futuro el ensanchamiento de los caminos se establece una línea de cómo mínimo 1 metro medido a partir del borde de encuentro de la parcela con la carretera o camino que afecte a vallados, muros y cercas admitidas de acuerdo con el régimen de zonificación.
 - De igual manera, se establece una línea límite de edificación de 10 metros medidos a partir del borde de encuentro de la parcela con la carretera y/o camino que obligue a un retranqueo mínimo de cualquier edificio y otras instalaciones y construcciones.

Artículo 85. Sistema general o local estructurante de comunicaciones de carácter urbano

1. Delimitación:
 - a) Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos en el ámbito urbano.
 - b) Pueden comprender no solo las carreteras y viales de tráfico rodado, sino también aquellos otros dispuestos para el tránsito peatonal, bicicletas y otros.
 - c) El plano correspondiente los señala con la excepción de los caminos.
2. Régimen jurídico público o privado:
 - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público.
3. Régimen de edificación y uso:
 - a) Con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las calles y redes peatonales.
4. Régimen de compatibilidad de usos:
 - a) Usos asignados:
 - Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.
 - b) Usos compatibles:
 - Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro y similares.
 - Espacios libres.
 - Aparcamiento.
 - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
 - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
 - Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona.
 - c) Usos prohibidos:
 - Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

Artículo 86. Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos

1. Delimitación:
 - a) Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras y servicios urbanos de carácter general (depuradoras, cementerio, conducciones generales de servicios, etc.).
2. Régimen jurídico público o privado
 - a) Con carácter general, el régimen jurídico de la zona será público o privado en su caso. Por ello, las estructuras, corredores, elementos, etc., así como el propio terreno por donde transcurren las citadas infraestructuras serán de titularidad pública obligada en los suelos urbanos y urbanizables. En el suelo no urbanizable serán preferentemente de titularidad pública.
3. Régimen de edificación y uso:
 - a) Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.
4. Régimen de compatibilidad de usos:
 - a) Usos asignados:
 - Infraestructuras y servicios.
 - b) Usos compatibles:

- Espacio libre.
 - Aparcamiento.
 - Cualquier otro compatible con los objetivos y naturaleza de la zona.
- c) Usos prohibidos:
- Los no incluidos en las modalidades anteriores y aquellos otros que en el suelo no urbanizable puedan derivarse de la aplicación del régimen establecido.

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

Artículo 87. Determinaciones generales

1. Delimitación:
 - a) La delimitación de cada zona rural se establece y determina en los planos de ordenación de la calificación global.
2. Régimen jurídico público o privado:
 - a) Tienen la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico del ámbito y por otro, su titularidad.
3. Régimen general de la edificación:
 - a) Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General ubicadas en las zonas rurales sin perjuicio de lo determinado con carácter particular, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con la legislación vigente y el régimen urbanístico establecido en su momento por el planeamiento anterior, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad de acuerdo a Ley, con las excepciones siguientes:
 - Los edificios, construcciones, instalaciones y usos vinculados expresamente por este Plan General al régimen de fuera de ordenación.
 - Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes no permitidos por el Plan General o la legislación vigente o que se encuentran en situación de disconforme con el planeamiento urbanístico de acuerdo con lo prescrito el artículo 101 de la Ley 2/2006 y lo establecido en esta Normativa. En el caso de sustitución de la edificación residencial actual o nueva edificación destinada a este uso, será de aplicación y deberá darse cumplimiento al artículo 31 de la Ley 2/2006.
 - b) Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos permitidos que sean implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los planes de ordenación territorial, en el Plan General y en el planeamiento de desarrollo.
4. Régimen general de los usos del suelo y/o actividades:
 - 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.
5. Régimen particular de los usos del suelo y/o actividades:
 - a) Especial protección en cualquiera de las subcategorías:
 - Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación de estos ámbitos.
 - Se prohibirán las actividades constructivas y aquellos usos que modifiquen la vegetación, la orografía y las condiciones del suelo. No obstante, se permite la tala de especies invasivas.
 - La autorización de usos y/o actividades será siempre coherente y compatible con la conservación y mejora de las condiciones naturales actuales.

- b) En las categorías de Forestal (F), Agroganadera y Campiña, paisaje rural de transición (AGT) y Agroganadera y de Campiña: Suelo de alto valor estratégico (AGAV):
- Se evitarán movimientos de tierra preservando barrancos, espueñas, caminos antiguos históricos, zonas deprimidas con riesgo de convertirse en nuevas zonas húmedas.
 - Evitar la homogeneidad del paisaje, manteniendo mojones y landas en los bordes de las parcelas, arroyos, etc.

Artículo 88. Regulación pormenorizada de los usos y actividades de las zonas rurales de especial protección, pastizales montanos, forestal, agroganadera y campiña, paisaje rural de transición y alto valor estratégico

1. La regulación pormenorizada de los usos y actividades de las zonas rurales enunciadas se establece y recoge en la tabla adjunta.

TABLA DE REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LAS ZONAS RURALES

USO/ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN 1	DESAGREGACIÓN 2	EP	PM	F	AGT	AGAVE	
A. TRATAMIENTO DEL MEDIO FÍSICO								
A1. Mejora ambiental	A11. Nuevos elementos naturales	Regeneración de ámbitos	P	P	P	P	A	
		Replantaciones y reforestación con especies autóctonas	P	P	P	P	A	
	A12. Prácticas	Tratamiento de enfermedades	P	P	P	P	P	
		Uso de productos fitosanitarios convencionales	PRH	PRH	P	P	P	
		Uso de productos fitosanitarios ecológicos	P	P	P	P	P	
A2 Modificación de las condiciones naturales	A21. Modificación del uso y destino del suelo	Modificación a uso agrícola	PRH	PRH	PRH	P	P	
		Modificación de uso agrícola a natural sin intervención antrópica	P	P	P	P	PRH	
	A22. Modificación de la orografía	Movimientos de tierra	PRH	PRH	PRH	P	P	
		Desmontes	PRH	PRH	PRH	P	P	
		Aterrazamientos	PRH	PRH	PRH	A-1	A-1	
		Rellenos	PRH	PRH	PRH	A-1	A-1	
		Obras de corrección de la erosión	A 1	A 1	A 1	P	P	
		Escolleras y diques	A 1	PRH	A 1	A-1	A-1	
	A23. Instalación de cercas y vallados	De carácter cinegético	PRH	PRH	A 1	P	A 1	
		De fincas rústicas	A 1,2	PRH	A 1	P	A	
		Otros motivos	A	PRH	A 1	A-1	A 1	
	A24. Modificación de la cubierta vegetal	Siegas	PRH 2	PRH	A 1	P	P	
		Desbroces	PRH 2	PRH	A 1	P	P	
		Clareos	PRH	PRH	A 1	P	P	
		Tala de árboles	PRH	PRH	A 1,3	A 1,3	A 1,3	
		Introducción de nuevas especies vegetales exógenas	PRH	PRH	A 1	A	A	
	A25. Lucha contra el fuego	Quemas de podas y rastrojos	PRH	PRH	PRH	A	A	
		Apertura pistas y cortafuegos	A	PRH	A	A	A	
	A3. Estudio y conocimiento del Medio Natural	A31. Actividades científicas, educativas, divulgativas, culturales y similares	Pruebas y ensayos	A	A	A	P	A
			Instalaciones permanentes	A 1	PRH	A 1	A 1	PRH
			Instalaciones no permanentes	A	A	A	A	A
B. OCIO-ESPARCIMIENTO								
B1 Uso público extensivo e intensivo	B11. Actividades de disfrute del medio natural	Senderismo	P	A	P	P	P	
		Bicicleta, paseos a caballo y similares	P	A	P	P	P	
		Circulación de vehículos a motor	PRH	PRH	P	P	A	
	B12. Zonas de estancia puntual para esparcimiento	Merenderos y picnic	A	PRH	P	P	PRH	
	B13. Actividades de estancia	Acampada puntual	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
		Acampada temporal	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
	B14. Actividades deportivas libres	Montañismo, escalada y similares	A	PRH	A	A	PRH	
	B15. Instalaciones de ocio	Huertas de ocio	PRH	PRH	PRH	A 1	PRH	
C. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS								
C1 Actividades cinegéticas	C11. Práctica e instalaciones	Caza y pesca	PRH	PRH	A 1	A 1	A	
		Cotos y reservas para caza	PRH	PRH	A 1	A 1	PRH	
	C12. Construcciones e instalaciones	Instalaciones apoyo a la caza	PRH	PRH	A 1	A 1	PRH	
C2 Explotaciones agrarias	C21. Práctica de la actividad	Agricultura	PRH	PRH	A-3	P	P	
		Quema de vegetación	PRH	PRH	PRH	A 1	A 1	
		Intervención sobre especies de bosque autóctono	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH	
	C22. Edificaciones, construcciones e instalaciones	Casetas de aperos	PRH	PRH	PRH	A 1	A 1	
		Almacenes para la conservación de útiles y productos	PRH	PRH	PRH	P	P	

		Oficinas y otros equipamientos asimilados a la explotación	PRH	PRH	PRH	P	P		
		Naves y/o almacenes cerrados	PRH	PRH	PRH	P	P		
		Corrales domésticos	PRH	PRH	PRH	P	P		
		Pérgolas y cubriciones abiertas	PRH	PRH	PRH	P	P		
		Elementos de urbanización	PRH	PRH	PRH	A-1	A-1		
		Invernaderos	PRH	PRH	PRH	A	A		
		Depósitos	PRH	PRH	PRH	A-1	A-1		
		Balsas para riego	PRH	PRH	PRH	A-1	A-1		
		Encauzamientos para regadío	PRH ₂	PRH	PRH	A-1	A-1		
		Extracción de agua para riego	PRH ₁₋₂	PRH	PRH ₁	A-1	A-1		
C3 Explotaciones ganaderas	C31. Práctica de la actividad	Ganadería extensiva	A	P	A	A	A		
		Ganadería intensiva	PRH	PRH	PRH	A	PRH		
		Ganadería caballar ligada al ocio. Centros hípicos	PRH	PRH	A	A	PRH		
		Piscicultura	PRH	PRH	A	A	PRH		
		Pastoreo	P	P	A	A	A		
	C32. Edificaciones, construcciones e instalaciones	Bordas, establos y similares	PRH	PRH	PRH	A	A		
		Oficinas y otros equipamientos asimilados a la explotación	PRH	PRH	PRH	A	PRH		
		Primera transformación de productos	PRH	PRH	PRH	A	PRH		
		Naves y/o almacenes cerrados	PRH	PRH	PRH	A	PRH		
		Pérgolas y cubriciones abiertas	PRH	PRH	PRH	A	PRH		
		Elementos de urbanización	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH		
		Depósitos	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH		
		C41. Práctica de la actividad. Protección	Actividades silvícolas de conservación	P	PRH	P	P	A	
			C42. Práctica de la actividad. Productor	Actividades silvícolas de explotación	PRH	PRH	P-3	A-3	PRH
Aprovechamiento forestal intensivo	PRH			PRH	P-3	A-3	PRH		
Roturaciones suelo agrícolas a forestal	PRH			PRH	P	A	PRH		
C43. Edificaciones, construcciones e instalaciones	Instalaciones para el manejo de las masas		PRH	PRH	PRH	A	PRH		
	Naves y/o almacenes cerrados		PRH	PRH	PRH	A	PRH		
	Pérgolas y cubriciones abiertas	PRH	PRH	PRH	A	PRH			
	Primera transformación de productos (serraderos y otros)	PRH	PRH	PRH	A	PRH			
	Elementos de urbanización	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH			
	Depósitos y similares	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH			
	C44. Actividades de recolección natural	Aprovechamiento de hongos, frutos silvestres, plantas medicinales, etc.	A	PRH	A	A	A		
C5 Actividades extractivas	C51. Práctica de la actividad	Turberas, graveras, arenosas	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH		
		Actividades extractivas a cielo abierto	PRH	PRH	A-3	A-3	PRH		
		Actividades extractivas subterráneas	PRH	PRH	A	A	A-5		
		Escombreras	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH		
	C52. Edificaciones, construcciones e instalaciones	Primera transformación de productos	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH		
		Naves y/o almacenes cerrados	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH		
		Elementos de urbanización	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH		
		Depósitos, silos y similares	PRH	PRH	PRH	A-1	PRH		
		D. USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN							
		D1. Industrias relacionadas con las actividades agropecuarias	D11. Industrias vinculadas a la actividad de explotaciones agropecuarias	Edificaciones, construcciones e instalaciones propias de la actividad industrial.	PRH	PRH	PRH	A-1	A-1
Elementos de urbanización	PRH			PRH	PRH	A-1	PRH		
D12. Industrias agroalimentarias aisladas	Edificaciones, construcciones e instalaciones propias de la actividad industrial.		PRH	PRH	PRH	PRH	PRH		
	Elementos de urbanización		PRH	PRH	PRH	PRH	PRH		
D2. Industrias no relacionadas con las actividades agropecuarias	D21. Instalaciones industriales comunes	Edificaciones, construcciones e instalaciones propias de la actividad industrial.	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH		
		Elementos de urbanización	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH		

	D22. Instalaciones industriales especiales	Edificaciones, construcciones e instalaciones propias de la actividad industrial.	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH
		Elementos de urbanización	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH
E. USOS TERCIARIOS							
E1 Terciarios	E11. Alojamiento rurales	Casas rurales y otras modalidades de alojamiento para turismo rural	PRH	PRH	A-3	A-4	A-4
	E12. Campamentos de turismo	Campings	PRH	PRH	A-3	A	PRH
		Caravaning	PRH	PRH	A-3	A	PRH
	E13 Establecimientos hoteleros	Hoteles	PRH	PRH	PRH	A-4	PRH
	E14. Restauración	Restaurantes y asimilados	PRH	PRH	PRH	A-4	PRH
	E15. Centros de jardinería	Centros de jardinería (Garden Center)	PRH	PRH	PRH	A-4	A
F. USOS DOTACIONALES							
F1 Dotaciones	F11. Equipamientos	Edificios equipamentales	PRH	PRH	A-3	A-4	PRH
		Instalaciones deportivas al aire libre	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Oficinas de información y similares	PRH	PRH	A	A	PRH
		Campos de golf	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH
	F12. Otras	Cementerio	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Depósitos municipales	PRH	PRH	PRH	A	PRH
G. SISTEMA DE COMUNICACIONES							
PRH							
G1 Comunicaciones	G11. Vías de transporte	Ejecución de vías de gran capacidad	PRH	PRH	A	A	PRH
		Ejecución de carreteras convencional	PRH	PRH	A	A	PRH
		Estaciones de servicio	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Aparcamiento	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Ejecución de nuevos caminos	A	PRH	P	A	A
H. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES							
H1 Infraestructuras y servicios	H11. Líneas aéreas	Líneas de tendido aéreo	PRH	PRH	A	A	A
	H12. Líneas subterráneas	Gas, petróleo, saneamiento	A 1	PRH	A 1	A	A
		Telecomunicación, agua, electricidad.	A 1	A 1	A 1	A	A
	H13. Instalaciones técnicas	Plantas depuradoras y depósitos	PRH	PRH	A-3	A	PRH
		Embalses	PRH	PRH	A	A	PRH
		Encauzamientos y canalizaciones	PRH	PRH	A-3	A	A
		Torres, antenas de radio y telefonía	PRH	PRH	A-3	A	A
		Huertas solares	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Parques eólicos	PRH	PRH	A-3	A	PRH
		Plantas de producción de energía	PRH	PRH	PRH	A	PRH
	H14. Otras	Vallas y carteles de publicidad	PRH	PRH	PRH	A	A
H2. Actividades especiales	H21. Vertederos	Residuos urbanos y asimilados	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Residuos tóxicos	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH
		Escombreras	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Vertido de material de dragado	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Depósitos de la industria	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH
	H22. Plantas de tratamiento de residuos	Residuos urbanos	PRH	PRH	PRH	A	PRH
		Otras plantas	PRH	PRH	PRH	A	PRH
I. USOS RESIDENCIALES							
I1 Usos residenciales	I11. Nuevas viviendas	Apoyados en núcleos preexistentes	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH
		No apoyados en núcleos preexistentes	PRH	PRH	PRH	PRH	PRH
		Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria	PRH	PRH	PRH	A	A

Régimen de autorizaciones

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

Precisiones normativas y condiciones

Condición	Determinaciones normativas
1	Son admisibles condicionados a la obtención de la licencia o autorización administrativa correspondiente
2	Deberán estar motivadas en criterios de seguridad y evitación de riesgos. Serán en todo caso autorizables por la administración competente
3	Uso prohibido en masas forestales de naturaleza autóctona.
4	Se tratarán de ubicar en el patrimonio edificado existente evitándose la construcción de nuevos volúmenes para este fin
5	Se admite únicamente en el caso de que las instalaciones y actividades, accesos, instalaciones superficiales, etc., se sitúen fuera de la zona rural indicada.

Artículo 89. Regulación pormenorizada de los usos y actividades de las zonas Núcleos Rurales

1. Delimitación:

- a) Son los ámbitos que de acuerdo con la legislación vigente han sido considerados como Núcleos Rurales. Son dos:
- Núcleo Rural de Aretxaga
 - Núcleo Rural de Ugalde

2. Régimen jurídico público o privado:

- a) Tendrán, a los efectos correspondientes, la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico de la misma, y, por otro, su titularidad.

3. Régimen general de uso y edificación:

- a) Con carácter general, los Núcleos Rurales se sujetan al régimen jurídico urbanístico regulado en la legislación urbanística vigente (artículos 29 y concordantes de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006).
- b) Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con la legislación vigente y el régimen urbanístico establecido en su momento por el planeamiento anterior, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad de acuerdo a Ley, con las excepciones siguientes:
- Los edificios, construcciones, instalaciones y usos vinculados expresamente por este Plan General al régimen de fuera de ordenación.
 - Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General y que esta normativa prohíbe. Estos, quedan sujetos al régimen de disconformes con el planeamiento urbanístico.
- c) En el caso de sustitución o ampliación de la edificación existente en los Núcleos Rurales a la entrada en vigor de este Plan General, se aplicarán las condiciones de edificación y usos establecidas en las determinaciones de ordenación pormenorizada de esta normativa.
- d) Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos permitidos o autorizables por esta normativa y que sean implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este Plan General.
- c) Las condiciones de edificación y uso se recogen en los planos de ordenación y determinaciones de calificación pormenorizada.

Artículo 90. Regulación pormenorizada de los usos y actividades de la zona rural Protección de Aguas Superficiales

2. Delimitación:

- a) Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las condiciones que se exponen a continuación:
- Tratarse de cursos de agua identificados por el correspondiente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
 - Tratarse de cursos de agua y/o márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable.
 - Los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.
- b) El plano correspondiente indica su delimitación.

3. 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.

4. Régimen de edificación.

- a) El régimen de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.
- b) En todo caso, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 18,00 m.
- c) Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas -vial, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia como por ejemplo:
 - Las vinculadas a la protección y conservación del dominio público hidráulico.
 - Las destinadas a la defensa (diques, escolleras, motas, etc) y encauzamiento del sistema hídrico.
 - Las construcciones preexistentes que de forma tradicional han estado ligadas al cauce (molinos, batanes, pasarelas, vados, embarcaderos, centrales hidroeléctricas, piscifactorías, depuradoras, etc.), incluso en el caso de que actualmente estén destinadas a otros usos, siempre y cuando cuenten con la autorización de la administración competente.
- d) Se consolidan las edificaciones existentes ubicadas a una distancia inferior a la señalada, siempre que las mismas se adecuen a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes. En caso contrario son consideradas como disconformes con el planeamiento urbanístico. Las que invadan el dominio público quedan sujetas al régimen de fuera de ordenación.

5. Régimen de uso:

- b) Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de vigente teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - Los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración en el mantenimiento de la calidad de las aguas, el mantenimiento de la vegetación de ribera de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, siempre teniendo en cuenta la seguridad y el posible efecto obstáculo que puede derivarse en caso de avenida por la vegetación inadecuada o mal mantenida.
 - Las infraestructuras que deban cruzar los ríos y barrancos deberán tener la suficiente capacidad para respetar la funcionalidad hidráulica y ambiental y permitir la continuidad.
 - Estos criterios serán también de aplicación para el caso de los ámbitos de cauces y riberas en suelo urbano y urbanizable.
 - Así, 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 imprescindible, actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos “preventivos” etc.
 - 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.
 - 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.

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

CAPITULO III OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

SECCION 1 PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SUELO

Artículo 91. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo

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

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

Artículo 92. Protección e integración ambiental

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

Artículo 93. Evaluación de Impacto ambiental de planes y proyectos

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

Artículo 94. Criterios Generales para la intervención en el Medio Ambiente

1. Las actuaciones previstas se adecuarán a, entre otros, los criterios siguientes:
 - a) Con carácter general, las actuaciones urbanizadoras deben estar siempre condicionadas por el criterio general de conservación y mantenimiento del suelo en su estado natural.
 - Todas aquellas actuaciones que supongan la transformación cuasi-irreversible del suelo serán susceptibles de autorización previa administrativa.
 - b) Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta y respetarán la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.
 - c) Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.
 - d) De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.
 - e) Los planes parciales y proyectos de urbanización que desarrollen los diferentes sectores de suelo urbanizable propuesto incluirán en paralelo los proyectos de restauración ambiental y adecuación paisajística que deberán tener como fin la recreación de hábitats naturalizados procurando el establecimiento de agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos autóctonos y su conexión con la vegetación natural.
 - f) Resto de determinaciones que puedan derivarse del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental redactado al efecto y que acompaña al documento urbanístico.
 - g) Con respecto al vertido de residuos:
 - Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las mencionadas ordenanzas, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.
 - Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.
 - h) Con respecto al vertido y tratamiento de aguas residuales:
 - Se prohíbe en todo caso el vertido de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales.
 - Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.
 - En las nuevos desarrollos se incorporarán dentro del capítulo de instalaciones sistemas de depuración y reciclaje particulares que garanticen el vertido de aguas previamente tratadas al sistema general de infraestructura de saneamiento y depuración.
 - i) Con respecto a los ríos, cauces fluviales y riberas inmediatas:
 - El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.
 - Las riberas de los cauces fluviales incluidas en el suelo urbano y urbanizable se incorporarán sistemáticamente a los sistemas generales y locales de espacios libres públicos del municipio.
 - Con carácter general se conservará el bosque y vegetación de ribera autóctona y preexistente en una banda mínima de 15 metros a contar desde el cauce hídrico normal. A partir de esa distancia podrá intervenir de forma sustancial modificando

las condiciones originales a través de los proyectos de urbanización.

- Con todo, el criterio general para la intervención en estos ámbitos es el de protección y conservación de la vegetación natural y su integración en los citados proyectos de urbanización.

j) Con respecto a las masas vegetales y arboles existentes:

- Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que, en su caso y siempre que se estime conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.
- El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

Artículo 95. Protección y Conservación del Patrimonio Cultural

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

SECCION 3 CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN DE ÁMBITOS

Artículo 96. Ajustes en la delimitación de ámbitos

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

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

Artículo 97. Tramitación de los ajustes en la delimitación de los ámbitos

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

TITULO IV. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

CAPITULO I CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 98. Modalidades y variantes tipológicas

1. Al objeto de establecer la calificación pormenorizada en el suelo urbano y en su caso el urbanizable, se establecen las siguientes modalidades en función del uso y las variantes tipológicas:
 - a) Calificación pormenorizada de usos/tipologías residenciales:
 - Vivienda unifamiliar Aislada o Pareada
 - Vivienda unifamiliar Adosada
 - Vivienda Colectiva:
 - Tipo 1 (bloque compacto)
 - Tipo 2 (bloque lineal)
 - b) Calificación pormenorizada de de usos/tipologías de actividades económicas:
 - Terciario
 - Industrial común
 - Industrial especial
 - Industrial (no edificable)
 - c) Calificación pormenorizada de usos dotacionales:
 - Sistema local de equipamiento
 - Sistema local de espacios libres
 - Sistema local de comunicaciones
 - Sistema local de infraestructuras y servicios urbanos

Artículo 99. Ámbitos de la calificación pormenorizada

1. En suelo urbano:
 - a) Con carácter general la parcela urbana.
 - b) Con carácter particular:
 - Los ámbitos diferentes a la parcela que el Plan General establezca.
 - Los ámbitos delimitados para la ejecución de la ordenación urbanística.
2. En suelo urbanizable:
 - Los ámbitos de ordenación y ejecución expresamente previstos y ordenandos por el Plan General.
 - Los ámbitos que se delimiten como consecuencia del desarrollo y ejecución del Plan General.
3. Los planos correspondientes indican la propuesta de calificación pormenorizada para el suelo urbano consolidado y no consolidado, salvo que este último esté remitido su desarrollo a plan especial. En los sectores de suelo urbanizable solo en el caso de que el Plan General establezca su ordenación pormenorizada.

Artículo 100. Régimen de aplicación de la calificación pormenorizada

1. En suelo urbano consolidado:
 - a) Salvo las excepciones establecidas expresamente en la normativa particular, declaraciones de fuera de ordenación u otros casos de ajuste de la ordenación urbanística por alienaciones, altura u otros parámetros, con carácter general, se consolidan las edificaciones actuales vinculadas a esta calificación, así como las condiciones de parcela, edificación y uso actuales siempre y cuando fueran construidas y/o materializadas de conformidad con el planeamiento vigente anterior o legalizadas adecuadamente.
 - b) Será de aplicación el régimen de la calificación pormenorizada general establecido en este título, a todo el suelo urbano consolidado con la excepción de aquellos ámbitos expresamente delimitados en la documentación gráfica para los que se establece en la normativa particular su regulación propia y específica. Así, el régimen previsto en cada caso se aplicará:
 - En las parcelas y solares vacantes.
 - En el caso de ampliación de la edificación actual o construcción de nuevos cuerpos o piezas.
 - En caso de sustitución de la edificación.
 - En caso de rehabilitación integral de la edificación.
 - En el caso de edificios protegidos prevalecerán las determinaciones de protección sobre las condiciones de la calificación pormenorizada.
2. En suelo urbano no consolidado:
 - a) Con las salvedades y excepciones que se puedan establecer en la normativa particular, será de aplicación el régimen de la calificación pormenorizada establecido en este título.
 - b) En el caso de planeamiento en desarrollo no concluido, las determinaciones de ordenación pormenorizada serán las establecidas en el mencionado planeamiento, sin perjuicio de las salvedades e indicaciones que se puedan hacer desde este Plan General.
3. En suelo urbanizable sectorizado:
 - a) En el caso de ordenación pormenorizada, con las salvedades y excepciones que se puedan establecer en la normativa particular, será de aplicación el régimen de la calificación pormenorizada establecido en este título.
 - b) En el caso de remisión de la ordenación pormenorizada a planeamiento de desarrollo, se adoptarán como referencia las tipologías de la calificación pormenorizada y sus determinaciones establecidas en este título, si bien podrán ajustarse desde el planeamiento de desarrollo respetando siempre el carácter estructural o pormenorizado de estas de acuerdo con lo establecido en el documento de Normativa Urbanística General y la legislación vigente.
 - c) En el caso de planeamiento en desarrollo no concluido, las determinaciones de ordenación pormenorizada serán las establecidas en el mencionado planeamiento, sin perjuicio de las salvedades e indicaciones que se puedan hacer desde este Plan General.
4. Con carácter excepcional, se podrá exceptuar la aplicación de alguno de los parámetros de carácter pormenorizado establecidos en la normativa y ordenanza de edificación cuando de forma objetiva y previa justificación se demuestre la imposibilidad material de su aplicación.

SECCION 2 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS / TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

Artículo 101. Vivienda en edificación unifamiliar tipo Aislada o Pareada

1. Definición

- a) Parcelas ocupadas u ocupables por edificación abierta de bajo desarrollo destinadas al uso de vivienda generalmente retranqueada respecto a los distintos linderos de parcela.
2. Se contemplan dos tipologías:
 - a) Edificaciones aisladas con una vivienda.
 - b) Edificaciones con dos viviendas tipo pareadas confrontadas por uno de los lados.
3. Régimen jurídico:
 - a) Los terrenos afectos a esta calificación tanto en vuelo como en el subsuelo, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial, con la excepción de los suelos delimitados por la alineación oficial que tienen la condición propia del dominio y uso público.
4. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:
 - a) Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR TIPO AISLADA O PAREADA	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan General la existente. Con respecto al nuevo parcelario 500 m ²
Frente mínimo a viario público (m)	En unifamiliar aislada será de 12 metros En unifamiliar pareada será de 9 metros (por cada vivienda)
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	Como máximo, hasta que la parcela resultante tenga una superficie máxima de 2.000 m ² .
Segregaciones	El número máximo de parcelas resultantes de la segregación queda limitado según las siguientes determinaciones: -Parcelas preexistentes de 1.000 m ² a 2.000 m ² : podrán segregarse como máximo en dos nuevas parcelas. -Parcelas preexistentes mayores de 2.000 m ² : podrán segregarse como máximo en tres nuevas parcelas Cualquier de las parcelas resultantes tendrá una superficie superior a la parcela mínima establecida, no se podrá volver a segregar y cumplirá por independiente los parámetros de frente mínimo a viario público. La edificabilidad física máxima será la establecida con carácter general en esta normativa.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	3 metros a todos los linderos. En el caso de edificación pareada, se exceptúa de la regla en el lado de la edificación confrontada. En los casos específicos indicados en los planos en que la edificación puede adosarse a parcelas contiguas, se prohíbe de manera expresa la apertura de huecos en esas medianeras. En todo caso, el retranqueo mínimo considerado a límite de parcela para la apertura de huecos es de 3 metros.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso serán establecidas por los planos de ordenación.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondientes. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	Cualquier edificación se retranqueará como mínimo 3 m. de la alineación oficial o de cualquier lindero contiguo.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	En parcelas menores o iguales a 500 m ² : 50% En parcelas de 501 m ² a 1.000m ² : 30% En parcelas de 1.001 m ² a 2.000m ² : 20% En parcelas mayores de 2.001 m ² : 15%
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: <ul style="list-style-type: none"> • Sobre rasante: 0,40 m²/m²s con un máximo de 400 m²c por parcela. • Bajo rasante: como máximo, el doble de la edificabilidad resultante de una planta sobre rasante. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35%. Su superficie será inferior a 20 m ² . Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10% de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general. En caso de sustitución se respetará la edificabilidad y alineaciones originales, aun excediendo el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	No se establece
Espacio libre de parcela	La superficie resultante no ocupada por la edificación
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	La edificación se configura por módulos diferenciados de una vivienda. En el caso de las pareadas formarán conjuntos de un máximo de 2 módulos. No se podrá reproducir la misma edificación unifamiliar aislada o pareada de forma idéntica en más de dos unidades, debiendo de variarse entre viviendas la configuración volumétrica y formal de la edificación, tratamiento de fachadas, huecos, etc.
Número de viviendas	1 vivienda por parcela. En el caso de pareados: 2 viviendas.

Longitud máxima de la edificación	No se establece
Altura máxima de la edificación	7,00 metros
Altura máxima de coronación	10,50 metros
Plantas permitidas	S+PB+1+BC Se permite el uso residencial bajo cubierta, hasta un 50% de la superficie construida de la planta del edificio inmediatamente inferior, sin computar vuelos ni descontar retranqueos.
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la normativa general.
Condiciones de uso	
Accesos	El acceso peatonal y rodado a cada parcela podrá estar mancomunado hasta un máximo de 6 viviendas. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
Cerramiento de solares y parcelas	Según lo establecido en la ordenanza de edificación y/o urbanización.
Espacios no edificados sobre rasante	Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, jardines, habilitación de instalaciones deportivas y recreativas, depósitos de gases licuados, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior de la parcela será en su mayor parte ajardinada. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas, pérgolas o instalaciones complementarias y similares que conlleven construcción sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 metros, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Condiciones para todos los edificios	-
Cubiertas	
Estructura	Se aconseja la disposición de cubiertas inclinadas.
Materiales y acabados	Se aconseja la utilización en la cubierta de la teja de forma y colores tradicionales.
Apertura de huecos	Con carácter general, no se permite la apertura de huecos en la cubierta con la sola excepción de luminarias para la planta bajocubierta, el núcleo de comunicación y estancias vinculadas a las viviendas de la planta inferior.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> • Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. • Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
Fachadas principales	
Vuelos	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
Tratamiento de huecos	En el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.
Tratamiento de muros	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante, se procurará la integración del mismo en el entorno en que se ubique, evitando los colores y/o acabados exógenos.
Elementos anexos al edificio y otros	
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales. Del mismo modo, queda expresamente prohibida la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS. VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR TIPO AISLADA O PAREADA

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos residenciales		
Vivienda	Característico o principal	Se admite en el sótano el uso de txoko, bodega, gimnasio, despacho, office, almacén, trastero, etc., vinculados a la vivienda principal y siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación.
	prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pomenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Residencial colectiva	asimilado	En parcela independiente
Uso productivo secundario		
Almacén	compatible	En la planta baja del edificio y siempre vinculada a la actividad del titular de la vivienda. En ningún caso se admite en parcela independiente.
Talleres	prohibido	
Industrial	prohibido	
Usos terciarios		
Comercial	asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m ² c destinados a uso comercial.
	compatible	En planta baja y en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m ² c destinados a uso comercial.
Oficina	asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m ² c

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

Artículo 102. Vivienda en edificación unifamiliar tipo Adosada

1. Definición

- a) Corresponde a la vivienda unifamiliar con patio/jardín alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público con la peculiaridad de compartir medianeras laterales.

2. Régimen jurídico

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

3. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:

- a) Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR TIPO ADOSADA	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 300 m ²
Frente mínimo a viario público (m)	6,5 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se permiten
Segregaciones	No se permiten
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Las actuales. En el caso de nueva ordenación, vendrá establecida por el fondo máximo edificable, sin perjuicio de lo que se indique con carácter particular en los planos de ordenación o normativa particular.
Alineaciones constructivas obligatorias	En su caso serán establecidas por los planos de ordenación.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	-
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	70%
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: <ul style="list-style-type: none"> Sobre rasante: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación de la parcela (alineaciones constructivas y fondo en su caso) y altura de la edificación, hasta un máximo de 250 m²c. Bajo rasante: Como máximo, el doble de la edificabilidad resultante de una planta sobre rasante. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35%. Su superficie no será superior a 15 m ² . Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10% de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general. En caso de sustitución se respetará la edificabilidad y alineaciones originales, aun excediendo el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	15 metros, sin perjuicio de lo que se indique con carácter particular en los planos de ordenación o normativa particular.
Espacio libre de parcela	La superficie resultante no ocupada por la edificación.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	La edificación se configura por módulos diferenciados de una vivienda adosados lateralmente con un máximo de doce (10) módulos ó 60 metros de longitud. Los conjuntos de módulos podrán disponerse entre sí de forma lineal, perpendicular, o en cualquier otra posición o ángulo, pero se deberá respetar una distancia mínima entre las edificaciones de cada agrupación de módulos de al menos 10 metros.
Número de viviendas	1 vivienda por parcela.
Longitud máxima de la edificación	10 metros en su alzado frontal y posterior.
Altura máxima de la edificación	7,00 metros
Altura máxima de coronación	10,50 metros
Plantas permitidas	S+PB+1+BC Se permite el uso residencial bajo cubierta, vinculado directamente a la vivienda de planta inmediatamente inferior, hasta un 50% de la superficie construida de la planta del edificio inmediatamente inferior, sin computar vuelos ni descontar retranqueos.
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la normativa general.
Condiciones de uso	
Accesos	El acceso peatonal y rodado podrá ser individual o mancomunarse entre varias parcela, hasta un máximo de 10 viviendas. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será

	de 3 metros y su disposición deberá ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
Cerramiento de solares y parcelas	Según lo establecido en la ordenanza de edificación y/o urbanización.
Espacios no edificados sobre rasante	Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, jardines, habilitación de instalaciones deportivas y recreativas, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior de la parcela será en su mayor parte ajardinada.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Condiciones para todos los edificios	-
Cubiertas	
Estructura	Se aconseja la disposición de cubiertas inclinadas.
Materiales y acabados	Se aconseja la utilización en la cubierta de la teja de forma y colores tradicionales.
Apertura de huecos	Con carácter general, no se permite la apertura de huecos en la cubierta con la sola excepción de luminarias para la planta bajocubierta, el núcleo de comunicación y estancias vinculadas a las viviendas de la planta inferior.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> • Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. • Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
Fachadas principales	
Vuelos	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
Tratamiento de huecos	En el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.
Tratamiento de muros	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante, se procurará la integración del mismo en el entorno en que se ubique, evitando los colores y/o acabados exógenos.
Elementos anexos al edificio y otros	
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. El vertido se hará directamente al depósito acumulador (véase ordenanza de edificación y/o urbanización) o a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales. Del mismo modo, queda expresamente prohibida la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS. VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR TIPO ADOSADA

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos residenciales		
Vivienda	Característico o principal prohibido	Se admite en el sótano el uso de txoko, bodega, gimnasio, despacho, office, almacén, trastero, etc., vinculados a la vivienda principal y siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación. Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Residencial colectiva	prohibido	La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.
Uso productivo secundario		
Almacén	prohibido	
Talleres	prohibido	
Industrial	prohibido	
Usos terciarios		
Comercial	asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m ² c destinados a uso comercial.
Oficina	asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m ² c destinados a uso oficina.
Hotelero	asimilado	En parcela independiente.
Hostelería y restauración	asimilado	En parcela independiente. Dentro de la parcela privada deberá preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m ² c destinados a uso hostelería y restauración.
Usos dotacionales		
Aparcamiento	complementario	Se dispondrá siempre es el sótano o planta baja.
Equipamientos	Docente	asimilado
	Cívico-cultural	asimilado
	Sanitario	asimilado
	Deportivo	asimilado
	Religioso	asimilado
	Administrativo	asimilado
	Genérico	asimilado
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En parcela independiente.

En el caso de situarse dentro de la parcela privada deberá estar separada de la edificación residencial principal un mínimo de 10 metros.

Artículo 103. Vivienda colectiva tipo 1 (bloque compacto)

1. Definición

- Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de viviendas de tipología por un lado abiertas y exentas y por otro dispuesta adosadas lateralmente, formando un volumen continuo.
- En el caso específico del bloque compacto, la edificación se configura en volúmenes rectangulares. Las viviendas se disponen mayoritariamente agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común central de accesos verticales, sobre el que se agrupan de 2 a 6 viviendas por planta. La planta baja se puede ocupar por viviendas o por locales comerciales, según el caso.
- Podrán o no disponer de espacios libres no edificados, así como de patios interiores.

2. Régimen jurídico

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

3. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:

- Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. VIVIENDA COLECTIVA TIPO 1 (BLOQUE COMPACTO)	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 700 m ² .
Frente mínimo a viario público (m)	10 metros
Frente máximo a viario público (m)	50 metros
Parcelaciones	
Agregaciones	La parcela resultante no superará la superficie de 2.000 m ² .
Segregaciones	Las parcelas resultantes tendrán una superficie superior a la parcela mínima establecida.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Las actuales. En caso de nueva edificación se establecen en los planos de ordenación. En su defecto deberá redactarse un estudio de detalle que las establezca. Con carácter general en alineaciones a medianeras la alineación máxima constructiva será superior a 3 m. En el caso de que no exista una parcela contigua (medianera), la alineación constructiva podrá alinearse al propio límite de parcela.
Alineaciones constructivas obligatorias	Las establecidas en los planos de ordenación.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	No se establecen.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	En el caso de la edificación consolidada, la actual (es decir, en caso de sustitución, se podrá ocupar una superficie equivalente). En el caso de nueva edificación, la resultante de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación y en el apartado de alineaciones constructivas máximas, hasta un máximo de 600 m ² de ocupación, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, para mejor distribución de las plazas de aparcamiento, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular.
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: <ul style="list-style-type: none"> Sobre rasante: la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela y altura de la edificación. Bajo rasante la edificabilidad equivalente a la totalidad de la parcela, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35%. Su superficie será inferior a 20 m ² . Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10% de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	En planta baja y plantas superiores 26 metros.
Espacio libre de parcela	Quedará diáfano debiendo estar urbanizado permitiéndose únicamente bocas de salida de garajes, respiradores, jardineras, aparcamiento y otros elementos de la urbanización.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Viviendas colectivas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.

	Todas las edificaciones deberán resolverse en un único volumen rectangular con una relación mínima entre la longitud mayor de 4 a 3 respecto de la menor.
Tamaño de la vivienda	<p>El tamaño mínimo de la vivienda para esta calificación se establece en 45 m² útiles. Esta determinación afecta a todas las clases de suelo.</p> <p>Con respecto a la edificación existente se consolidan el tamaño de las viviendas actuales con la excepción de aquellas que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida por este Plan General que se vinculan al régimen de disconformes. Así, en caso de sustitución o rehabilitación integral de estas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para el cumplimiento del parámetro mencionado.</p> <p>No obstante, en el caso de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el inventario de patrimonio arquitectónico catalogado, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.</p>
Número de viviendas	<p>En suelo urbano consolidado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas actualmente existente siempre y cuando su tamaño sea superior al mínimo establecido en este Plan General. • En el caso de viviendas actuales que cuenten con una superficie útil superior a 150 m² útiles se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> • Las nuevas viviendas en ningún caso serán inferiores al mínimo establecido para esta calificación. • Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes. • En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones y exigencias de la normativa sobre habitabilidad, seguridad, accesibilidad, incendios y cualquier otra exigible para la vivienda de nueva construcción. • Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. <p>En suelo urbano no consolidado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.
Longitud máxima de la edificación	En las fachadas con frente a espacio público 30 metros.
Altura máxima de la edificación	<p>8 m en el caso de PB+1+BC</p> <p>11 m en el caso de PB+2+BC</p> <p>14 m en el caso de PB+3+BC</p>
Plantas permitidas	<p>Con carácter general S+PB+3+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación o normativa particular.</p> <p>La disposición de áticos computará siempre como una planta.</p> <p>Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta.</p> <p>Se permite el uso residencial bajo cubierta, vinculado directamente a la vivienda de planta inmediatamente inferior., hasta un 50% de la superficie construida de la planta del edificio inmediatamente inferior, sin computar vuelos ni descontar retranqueos.</p>
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
Condiciones de uso	
Accesos	<p>Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada.</p> <p>En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>
Cerramiento de solares y parcelas	La parcela no dispondrá de cerramiento, es decir, no dispondrá de elementos de separación entre el espacio público y el espacio privado. Tan solo se dispondrán elementos de separación entre los espacios abiertos de carácter privado en planta baja y el espacio mancomunado. Las condiciones para estos cerramientos serán asimilables a los propuestos para los cerramientos entre parcelas en la edificación adosada.
Edificios protegidos	En el caso de edificación catalogada, prevalecen las determinaciones de protección sobre las volumétricas en la extensión y desarrollo especificado en la Normativa de Protección del Patrimonio.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Condiciones para todos los edificios	<p>Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno.</p> <p>El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.</p>
Cubiertas	
Estructura	Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a 2 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25% y el 40%.
Materiales y acabados	Las cubiertas serán preferentemente de teja de forma y colores tradicionales evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas.
Apertura de huecos	Con carácter general, no se permite la apertura de huecos en la cubierta con la sola excepción de luminarias para la planta bajocubierta, el núcleo de comunicación y estancias vinculadas a las viviendas de la planta inferior.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	<p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. • Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
Aleros	<p>Las fachadas podrán rematarse con aleros y cornisas. En el caso del primero el vuelo no excederá 0,80 metros.</p> <p>El alero deberá cumplir los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. • El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.
Fachadas principales	
Composición	<p>La composición de la fachada principal está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos.</p> <p>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.

	<ul style="list-style-type: none"> La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.
Estructura	<p>Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.</p> <p>Como criterio general, se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.</p>
Vuelos	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.</p> <p>Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.</p> <p>Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 m. de las esquinas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.</p> <p>Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos y en ningún caso superarán los 6 metros de longitud.</p> <p>La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.</p> <p>Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería preferentemente de hierro, bien sea de forja o fundición, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.</p> <p>El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.</p>
Tratamiento de huecos	<p>La proporción de los huecos será vertical.</p> <p>Las partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 40 centímetros.</p> <p>Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 60 centímetros de la línea de medianera en su caso.</p> <p>Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo.</p> <p>Los tipos de huecos superiores variarán en función de su ubicación en la planta baja o en altura y de su tratamiento final por lo que se distinguen los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Huecos balconeros Ventanas Ventanillos de áticos <p>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 1,50 metros. Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros. <p>Acabados:</p> <ul style="list-style-type: none"> No se establecen limitaciones a las carpinterías en cuanto a materiales. Los acabados serán preferentemente en color. <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se admiten soluciones variadas. En el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.</p>
Tratamiento de muros	<p>El cerramiento de todo el edificio se realizará desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural. Se prohíbe la cerámica satinada o bicolor en la fachada. Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.
Elementos en el edificio	<p>Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público en su caso y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de estos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.</p> <p>Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.</p>
Plantas bajas	<p>Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios generales utilizados serán los siguientes:</p> <p>Se autoriza el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar el uso no residencial en las plantas bajas. Los huecos de ventanas de la planta baja habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente y se integrarán de forma armónica con el resto de la fachada, con las siguientes limitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Portal acceso vivienda: de 1,00 a 1,80 metros de anchura. Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros. <p>Decoración y elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado. Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.
Elementos anexos al edificio y otros	
Patios	<p>En cuanto a sus dimensiones y otros se estará a lo establecido en la normativa vigente.</p> <p>Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta</p>
Canalones y bajantes	<p>Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.</p> <p>El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.</p>
Instalaciones en el edificio	<p>Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.</p>

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS. VIVIENDA COLECTIVA TIPO 1 (BLOQUE COMPACTO)			
USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Usos residenciales			
Vivienda	Característico o principal	En la calificación asignada se permite la vivienda en planta baja sea vinculada a las plantas superiores o independiente. Deberá siempre accederse por los elementos comunes del edificio.	
	prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta, salvo que esté vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior.	
	prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.	
Residencial colectiva	asimilado	En parcela independiente	
	compatible	Podrá autorizarse en la misma parcela en coexistencia con la vivienda cuando se garantice la independencia funcional de estas de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: - Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. - Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas.	
Uso productivo secundario			
Almacén	compatible	Siempre en planta baja vinculados al uso de la vivienda. En ningún caso se admite en parcela independiente.	
Talleres	compatible	Siempre en planta baja.	
Industrial	prohibido		
Usos terciarios			
Comercial	asimilado	En parcela independiente.	
	compatible	En planta baja. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.	
Oficina	asimilado	En parcela independiente.	
	compatible	En planta baja y plantas superiores. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.	
Hotelero	asimilado	En parcela independiente.	
Restauración	compatible	En planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.	
Usos dotacionales			
Aparcamiento	complementario	Se dispondrá siempre es el sótano o planta baja.	
Equipamiento	Docente	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. En todo caso, las actividades dedicadas a formación infantil deberán disponer de superficies al aire libre amplias y soleadas de uso privativo.
	Cívico-cultural	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Sanitario	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Deportivo	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja, se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
	Religioso	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja se situarán siempre las zonas de culto. Se permite en sótano exclusivamente anexos y piezas auxiliares vinculadas siempre a la existencia del uso en la planta baja. Se autorizan en plantas superiores habitaciones para oficinas, salas de reuniones y otros vinculados al servicio religioso no debiendo estar necesariamente vinculados a las plantas bajas.
	Administrativo	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja En plantas superiores Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Genérico	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
	Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En parcela independiente.

Artículo 104. Vivienda colectiva tipo 2 (bloque lineal)

1. Definición

- Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de viviendas de tipología por un lado abiertas y exentas y por otro dispuesta adosadas lateralmente, formando un volumen continuo.
- En el caso específico del bloque lineal, la edificación se configura en volúmenes rectangulares, con una única crujía, cuya dimensión no excede los 15 metros. Las viviendas se disponen mayoritariamente agrupadas vertical y horizontalmente sobre núcleos comunes de accesos verticales, sobre los que se agrupan con carácter general 2 viviendas por planta. La planta baja se puede ocupar por viviendas o por locales comerciales, según el caso.
- Podrán o no disponer de espacios libres no edificados, así como de patios interiores.

2. Régimen jurídico

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

3. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:

- Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. VIVIENDA COLECTIVA TIPO 2 (BLOQUE LINEAL)	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 250 m ² .
Frente mínimo a viario público (m)	10 metros
Frente máximo a viario público (m)	50 metros
Parcelaciones	
Agregaciones	La parcela resultante no superará la superficie de 2.000 m ² .
Segregaciones	Las parcelas resultantes tendrán una superficie superior a la parcela mínima establecida.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Las actuales. En caso de nueva edificación se establecen en los planos de ordenación. En su defecto deberá redactarse un estudio de detalle que las establezca. Con carácter general en alineaciones a medianeras la alineación máxima constructiva será superior a 3 m. En el caso de que no exista una parcela contigua (medianera), la alineación constructiva podrá alinearse al propio límite de parcela.
Alineaciones constructivas obligatorias	Las establecidas en los planos de ordenación.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	No se establecen.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	En el caso de la edificación consolidada, la actual (es decir, en caso de sustitución, se podrá ocupar una superficie equivalente). En el caso de nueva edificación, la resultante de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación y en el apartado de alineaciones constructivas máximas, hasta un máximo de 600 m ² de ocupación, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, para mejor distribución de las plazas de aparcamiento, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular.
Edificabilidad	Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será: <ul style="list-style-type: none"> Sobre rasante: la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela y altura de la edificación. Bajo rasante la edificabilidad equivalente a la totalidad de la parcela, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular. Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35%. Su superficie será inferior a 20 m ² . Las parcelas ya edificadas podrán ser ampliadas hasta un máximo del 10% de la edificabilidad ya materializada sin exceder el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	En planta baja y plantas superiores 15 metros.
Espacio libre de parcela	Quedará diáfano debiendo estar urbanizado permitiéndose únicamente bocas de salida de garajes, respiradores, jardineras, aparcamiento y otros elementos de la urbanización.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Viviendas colectivas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.

	Todas las edificaciones deberán resolverse en un único volumen rectangular con una relación mínima entre la longituda mayor de 2 a 1 respecto de la menor.
Tamaño de la vivienda	<p>El tamaño mínimo de la vivienda para esta calificación se establece en 45 m² útiles. Esta determinación afecta a todas las clases de suelo.</p> <p>Con respecto a la edificación existente se consolidan el tamaño de las viviendas actuales con la excepción de aquellas que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida por este Plan General que se vinculan al régimen de disconformes. Así, en caso de sustitución o rehabilitación integral de estas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para el cumplimiento del parámetro mencionado.</p> <p>No obstante, en el caso de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el inventario de patrimonio arquitectónico catalogado, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.</p>
Número de viviendas	<p>En suelo urbano consolidado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general en la edificación existente se consolida el número de viviendas actualmente existente siempre y cuando su tamaño sea superior al mínimo establecido en este Plan General. • En el caso de viviendas actuales que cuenten con una superficie útil superior a 150 m² útiles se autoriza su desdoblamiento de acuerdo con las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> • Las nuevas viviendas en ningún caso serán inferiores al mínimo establecido para esta calificación. • Deberá garantizarse su acceso independiente e individualizado desde los espacios de elementos comunes. • En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones y exigencias de la normativa sobre habitabilidad, seguridad, accesibilidad, incendios y cualquier otra exigible para la vivienda de nueva construcción. • Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de urbanización vigentes. <p>En suelo urbano no consolidado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El número de vivienda será el indicado en la normativa de los ámbitos de ordenación particular.
Longitud máxima de la edificación	En las fachadas con frente a espacio público 30 metros.
Altura máxima de la edificación	<p>8 m en el caso de PB+1+BC</p> <p>11 m en el caso de PB+2+BC</p> <p>14 m en el caso de PB+3+BC</p>
Plantas permitidas	<p>Con carácter general S+PB+3+BC sin perjuicio de lo establecido de forma particular en los planos de ordenación o normativa particular.</p> <p>La disposición de áticos computará siempre como una planta.</p> <p>Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta.</p> <p>Se permite el uso residencial bajo cubierta, vinculado directamente a la vivienda de planta inmediatamente inferior., hasta un 50% de la superficie construida de la planta del edificio inmediatamente inferior, sin computar vuelos ni descontar retranqueos.</p>
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
Condiciones de uso	
Accesos	<p>Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada.</p> <p>En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En todo caso, las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre, la anchura máxima del acceso será de 3 metros y su disposición deberá ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>
Cerramiento de solares y parcelas	La parcela no dispondrá de cerramiento, es decir, no dispondrá de elementos de separación entre el espacio público y el espacio privado. Tan solo se dispondrán elementos de separación entre los espacios abiertos de carácter privado en planta baja y el espacio mancomunado. Las condiciones para estos cerramientos serán asimilables a los propuestos para los cerramientos entre parcelas en la edificación adosada.
Edificios protegidos	En el caso de edificación catalogada, prevalecen las determinaciones de protección sobre las volumétricas en la extensión y desarrollo especificado en la Normativa de Protección del Patrimonio.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Condiciones para todos los edificios	<p>Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno.</p> <p>El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.</p>
Cubiertas	
Estructura	Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a 2 ó 4 aguas de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25% y el 40%.
Materiales y acabados	Las cubiertas serán preferentemente de teja de forma y colores tradicionales evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas.
Apertura de huecos	Con carácter general, no se permite la apertura de huecos en la cubierta con la sola excepción de luminarias para la planta bajocubierta, el núcleo de comunicación y estancias vinculadas a las viviendas de la planta inferior.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	<p>En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. • Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
Aleros	<p>Las fachadas podrán rematarse con aleros y cornisas. En el caso del primero el vuelo no excederá 0,80 metros.</p> <p>El alero deberá cumplir los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. • El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.
Fachadas principales	
Composición	<p>La composición de la fachada principal está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos.</p> <p>Los criterios básicos para la composición son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo.

	<ul style="list-style-type: none"> La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.
Estructura	<p>Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.</p> <p>Como criterio general, se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.</p>
Vuelos	<p>Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.</p> <p>Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.</p> <p>Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 m. de las esquinas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.</p> <p>Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos y en ningún caso superarán los 6 metros de longitud.</p> <p>La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.</p> <p>Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería preferentemente de hierro, bien sea de forja o fundición, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.</p> <p>El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.</p>
Tratamiento de huecos	<p>La proporción de los huecos será vertical.</p> <p>Las partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 40 centímetros.</p> <p>Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 60 centímetros de la línea de medianera en su caso.</p> <p>Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo.</p> <p>Los tipos de huecos superiores variarán en función de su ubicación en la planta baja o en altura y de su tratamiento final por lo que se distinguen los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Huecos balconeros Ventanas Ventanillos de áticos <p>Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 1,50 metros. Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros. <p>Acabados:</p> <ul style="list-style-type: none"> No se establecen limitaciones a las carpinterías en cuanto a materiales. Los acabados serán preferentemente en color. <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se admiten soluciones variadas. En el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.</p>
Tratamiento de muros	<p>El cerramiento de todo el edificio se realizará desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.</p> <p>Acabados:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural. Se prohíbe la cerámica satinada o bicolor en la fachada. Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.
Elementos en el edificio	<p>Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público en su caso y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de estos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.</p> <p>Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.</p>
Plantas bajas	<p>Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios generales utilizados serán los siguientes:</p> <p>Se autoriza el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar el uso no residencial en las plantas bajas. Los huecos de ventanas de la planta baja habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente y se integrarán de forma armónica con el resto de la fachada, con las siguientes limitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Portal acceso vivienda: de 1,00 a 1,80 metros de anchura. Cuando existan huecos para la ventilación del sótano su altura máxima será de 60 centímetros. <p>Decoración y elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado. Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.
Elementos anexos al edificio y otros	
Patios	<p>En cuanto a sus dimensiones y otros se estará a lo establecido en la normativa vigente.</p> <p>Cuando en la planta baja exista vivienda, el patio deberá llegar al suelo de dicha planta</p>
Canalones y bajantes	<p>Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.</p> <p>El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.</p>
Instalaciones en el edificio	<p>Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.</p>

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS. VIVIENDA COLECTIVA TIPO 2 (BLOQUE LINEAL)

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Usos residenciales			
Vivienda	Característico o principal	En la calificación asignada se permite la vivienda en planta baja sea vinculada a las plantas superiores o independiente. Deberá siempre accederse por los elementos comunes del edificio.	
	prohibido	El uso para vivienda del bajo cubierta, salvo que esté vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior.	
	prohibido	Otras calificaciones residenciales. La variación de la calificación pormenorizada asignada exigirá necesariamente la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.	
Residencial colectiva	asimilado	En parcela independiente	
	compatible	Podrá autorizarse en la misma parcela en coexistencia con la vivienda cuando se garantice la independencia funcional de estas de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: - Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. - Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas.	
Uso productivo secundario			
Almacén	compatible	Siempre en planta baja vinculados al uso de la vivienda. En ningún caso se admite en parcela independiente.	
Talleres	compatible	Siempre en planta baja.	
Industrial	prohibido		
Usos terciarios			
Comercial	asimilado	En parcela independiente.	
	compatible	En planta baja. Se permite también en sótano y planta primera vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.	
Oficina	asimilado	En parcela independiente.	
	compatible	En planta baja y plantas superiores. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.	
Hotelero	asimilado	En parcela independiente.	
Restauración	compatible	En planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del uso en la planta baja.	
Usos dotacionales			
Aparcamiento	complementario	Se dispondrá siempre es el sótano o planta baja.	
Equipamiento	Docente	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja y plantas superiores pequeñas instalaciones de academias, aulas de preescolar y educación infantil, guarderías, nidos, pequeñas academias, gabinetes de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares. En todo caso, las actividades dedicadas a formación infantil deberán disponer de superficies al aire libre amplias y soleadas de uso privativo.
	Cívico-cultural	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Sanitario	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Deportivo	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja, se autorizan instalaciones tipo gimnasio, salas de musculación, yoga, artes marciales y similares. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja.
	Religioso	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja se situarán siempre las zonas de culto. Se permite en sótano exclusivamente anexos y piezas auxiliares vinculadas siempre a la existencia del uso en la planta baja. Se autorizan en plantas superiores habitaciones para oficinas, salas de reuniones y otros vinculados al servicio religioso no debiendo estar necesariamente vinculados a las plantas bajas.
	Administrativo	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	En planta baja En plantas superiores Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja
	Genérico	asimilado	En parcela independiente.
		compatible	Se aplicarán las condiciones establecidas para el uso finalmente asignado.
	Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	En parcela independiente.

SECCION 3 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS / TIPOLOGÍAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 105. Terciario

1. Definición

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

2. Régimen jurídico

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

3. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:

- a) Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. TERCIARIO	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 300 m ² La normativa particular o los planos de ordenación podrán especificar un tamaño menor.
Frente mínimo a viario público (m)	10 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	Se permiten hasta una parcela máxima de 1.500 m ²
Segregaciones	Se permiten. En cualquier caso, cada una de las parcelas resultantes ha de cumplir la superficie de parcela mínima.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Las actuales. En caso de nueva edificación se establecen en los planos de ordenación. En su defecto deberá redactarse un estudio de detalle que las establezca. Con carácter general en alineaciones a medianeras la alineación máxima constructiva será superior a 3 m. En el caso de que no exista una parcela contigua (medianera), la alineación constructiva podrá alinearse al propio límite de parcela.
Alineaciones constructivas obligatorias	No se establecen.
Rasantes	Con carácter general las actuales.
Retranqueos	No se establecen.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	70%
Edificabilidad	Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela y altura de la edificación. Bajo rasante, el equivalente a la ocupación de parcela.
Fondo edificable	No se establecen limitaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Será libre en función del sistema productivo de cada actividad.
Longitud máxima de la edificación	No se establece
Altura máxima de la edificación	9,00 metros
Altura máxima de coronación	10,50 metros Por encima de esa altura no podrán sobresalir los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., a excepción de chimeneas de ventilación. En todo caso se exigirá que esos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen ocultas desde el espacio público, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual

Plantas permitidas	S+PB+1+BC Se admite la posibilidad de habilitar una entreplanta cuya superficie no será superior al 25% de la ocupada en planta y que computará a los efectos de edificabilidad. Se permite el uso del bajo cubierta.
Condiciones de uso	
Cerramientos	Se atenderá a lo especificado en la ordenanza de edificación y/o urbanización.
Parcela libre	La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Determinaciones generales	
Determinaciones generales	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público. 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 COMPATIBILIDAD DE USOS. TERCIARIO

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Usos residenciales			
Vivienda	prohibido		
Residencial colectiva	prohibido		
Uso productivo secundario			
Almacén	compatible	Asociado con la actividad para depósito de materiales, stocks y similares.	
Talleres	compatible	Asociado con la actividad: reparaciones y similares.	
Industrial	prohibido		
Usos terciarios			
Comercial	característico		
Oficina	asimilado		
Hotelero	asimilado		
Restauración	característico		
Usos dotacionales			
Aparcamiento	complementario	Se ubicarán preferentemente en sótano. No obstante, se permite el aparcamiento en la parcela libre.	
Equipamiento	Docente	compatible	
	Cívico-cultural	compatible	
	Sanitario	prohibido	
	Deportivo	compatible	
	Religioso	prohibido	
	Administrativo	compatible	
	Genérico	compatible	En función del uso asignado
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	Se evitarán de la vista las instalaciones	

Artículo 106. Industrial común

1. Definición

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

2. Régimen jurídico

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

3. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:

- a) Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. INDUSTRIAL	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 250 m ²
Frente mínimo a viario público (m)	8 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se permiten
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes. En caso contrario: <ul style="list-style-type: none"> 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.
Alineaciones constructivas obligatorias	No se establecen
Rasantes	Con carácter general las actuales
Retranqueos	No se establecen.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	80% (se deberán respetar los retranqueos especificados en el apartado específico).
Edificabilidad	Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela junto y altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular. Bajo rasante, la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela, sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular. 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. En caso de sustitución se respetará la edificabilidad y alineaciones originales, aun excediendo el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	No se establece.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Será libre en función del sistema productivo de cada actividad.
Longitud máxima de la edificación	100 metros.
Altura máxima de la edificación	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
Plantas	S+B+1.
Condiciones de uso	
Cerramientos	Son obligatorios en el frente a la vía pública. En todo caso se ajustarán a lo determinado en las ordenanzas de urbanización de ámbitos industriales.
Parcela libre	La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por las alineaciones máximas constructivas, 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 las alineaciones máximas constructivas.	
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Determinaciones generales	
Determinaciones generales	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público. 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 alineaciones constructivas máximas de parcela pero, en ningún caso, podrán sobrepasar con ningún elemento los límites de la parcela.

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS. INDUSTRIAL COMÚN

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos residenciales		
Vivienda	prohibido	
Residencial colectiva	prohibido	
Uso productivo secundario		
Almacén	asimilado	
Talleres	asimilado	
Industrial	característico	
Usos terciarios		
Comercial	compatible	
Oficina	asimilado	
Hotelero	prohibido	
Hostelería y restauración	compatible	
Usos dotacionales		
Aparcamiento	complementario	Se permite el aparcamiento en las cubiertas. En todo caso, los vehículos no serán visibles.
Equipamientos	Docente	compatible
	Cívico-cultural	prohibido
	Sanitario	prohibido
	Deportivo	prohibido
	Religioso	prohibido
	Administrativo	compatible
Genérico	prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	Se evitarán de la vista las instalaciones

Artículo 107. Industrial especial

1. Definición

- a) Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones para actividades económicas industriales o de servicios complementarios (talleres, etc.) de tipología común vinculadas funcionalmente y jurídicamente a una o varias empresas. Se distribuyen en grandes módulos exentos que comprenden un proceso industrial continuo apoyados por edificaciones auxiliares.

2. Régimen jurídico

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

3. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:

- a) Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. INDUSTRIAL ESPECIAL	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 800 m ²
Frente mínimo a viario público (m)	20 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes. En caso contrario: <ul style="list-style-type: none"> 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 8 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.
Alineaciones constructivas obligatorias	No se establecen
Rasantes	Con carácter general las actuales
Retranqueos	No se establecen.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	60% (se deberán respetar los retranqueos especificados en el apartado específico).
Edificabilidad	Sobre rasante la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela junto y altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular. Bajo rasante, la resultante de aplicar lo determinado para la ocupación de parcela, sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular. 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. En caso de sustitución se respetará la edificabilidad y alineaciones originales, aun excediendo el techo de edificabilidad establecido con carácter general.
Fondo edificable	-
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	Será libre en función del sistema productivo de cada actividad.
Longitud máxima de la edificación	100 metros.
Altura máxima de la edificación	La altura de edificación máxima autorizada es de 12 metros tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres. Previa justificación, podrá autorizarse elevar la altura hasta 16 metros en aquellos casos en que se requiera por exigencias funcionales o técnicas. 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
Plantas	S+B+1.
Condiciones de uso	
Cerramientos	Son obligatorios en el frente a la vía pública. En todo caso se ajustarán a lo determinado en las ordenanzas de urbanización de ámbitos industriales.

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

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS. INDUSTRIAL ESPECIAL

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS	
Usos residenciales			
Vivienda	prohibido	De forma justificada con motivo de la actividad desarrollada se podrá autorizar la vivienda para labores de seguridad y vigilancia.	
Residencial colectiva	prohibido		
Uso productivo secundario			
Almacén	asimilado	Se autorizan los almacenes agrícolas en parcela independiente.	
Talleres	asimilado		
Industrial	característico		
Usos terciarios			
Comercial	compatible	Se limita su uso a 1.000m ² . Se prohíbe de forma expresa la implantación de grandes centros comerciales.	
Oficina	asimilado		
Hotelero	prohibido		
Hostelería y restauración	compatible	Vinculado a la actividad para uso propio	
Usos dotacionales			
Aparcamiento	complementario	Se permite el aparcamiento en las cubiertas. En todo caso, los vehículos no serán visibles.	
Equipamientos	Docente	compatible	Se admiten instalaciones educativas al servicio exclusivo de la propia unidad productiva (cursos de reciclaje, nuevas técnicas, etc.).
	Cívico-cultural	prohibido	
	Sanitario	prohibido	
	Deportivo	prohibido	
	Religioso	prohibido	
	Administrativo	prohibido	
	Genérico	prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanos	compatible	Se evitarán de la vista las instalaciones	

Artículo 108. Industrial (no edificable)

1. Definición

- a) Parcelas destinadas a la implantación de actividades económicas industriales o de servicios complementarios de tipología común vinculadas funcionalmente y jurídicamente a una o varias empresas para la disposición de materias primas, stocks de producción o plataformas de maniobras. En ningún caso se autorizará la construcción de edificaciones.

2. Régimen jurídico

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

3. Condiciones de edificación y régimen de compatibilidad de usos:

- a) Se establecen en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. INDUSTRIAL (NO EDIFICABLE)	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima (m ²)	Con respecto al parcelario actual anterior a la aprobación definitiva de este Plan general la existente. Con respecto al nuevo parcelario 800 m ²
Frente mínimo a viario público (m)	20 metros
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se establecen limitaciones.
Segregaciones	Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan la normativa prevista.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	No procede.
Alineaciones constructivas obligatorias	No procede.
Rasantes	Con carácter general las actuales
Retranqueos	No procede.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	No procede.
Edificabilidad	No procede.
Fondo edificable	No procede.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	No procede.
Longitud máxima de la edificación	No procede.
Altura máxima de la edificación	No procede.
Plantas	No procede.
Condiciones de uso	
Cerramientos	Son obligatorios en el frente a la vía pública. En todo caso se ajustarán a lo determinado en las ordenanzas de urbanización de ámbitos industriales.
Parcela libre	La parcela quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de gran tonelaje. Excepcionalmente, 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.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Determinaciones generales	
Determinaciones generales	No procede.

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS. INDUSTRIAL (NO EDIFICABLE)

USOS	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos residenciales		
Vivienda	prohibido	
Residencial colectiva	prohibido	
Uso productivo secundario		

Almacén		asimilado	Se permite sólo en superficie.
Talleres		prohibido	
Industrial		característico	
Usos terciarios			
Comercial		prohibido	
Oficina		prohibido	
Hotelero		prohibido	
Hostelería y restauración		prohibido	
Usos dotacionales			
Aparcamiento		prohibido	En todo caso, los vehículos no serán visibles.
Equipamientos	Docente	prohibido	
	Cívico-cultural	prohibido	
	Sanitario	prohibido	
	Deportivo	prohibido	
	Religioso	prohibido	
	Administrativo	prohibido	
	Genérico	prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanos		compatible	Se evitarán de la vista las instalaciones

SECCION 4 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS DOTACIONALES

Artículo 109. Sistema local de Equipamiento Comunitario

1. Condiciones del uso dotacional de equipamientos:
 - a) Los usos de equipamientos se recogen en el plano de usos correspondiente.
 - b) Las instalaciones dirigidas al uso dotacional de equipamientos deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos particulares correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.
 - c) El cambio de asignación de uso particular en una parcela calificada como equipamiento no tiene la consideración de modificación del Plan.
2. Régimen de edificación y uso
 - a) Se autorizan la implantación en vuelo de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estime necesarias para el desarrollo y ejercicio de los usos y actividades hasta una volumetría máxima de 0,5 m²/m²s. En el caso de equipamientos de titularidad privada, la atribución de esta edificabilidad deberá realizarse a través de la conformación de actuaciones de dotación.
 - b) De igual forma, se autoriza en general la construcción bajo rasante de una volumetría equivalente al 50% de la permitida sobre rasante parámetro que queda condicionado a la superficie ocupada y disposición de alineaciones.
 - c) Mientras no se especifique lo contrario en la normativa particular o se justifique suficientemente un parámetro diferente, la altura máxima de los equipamientos será de B+2+bajo cubierta, estableciéndose la altura máxima del alero en 10,5 metros.

Artículo 110. Sistema Local de Espacios libres

1. Condiciones del uso dotacional de espacios libres
 - a) El sistema general y local de espacios libres se recoge en el plano de usos correspondiente.
 - b) En ellos, las únicas edificaciones toleradas con carácter general son las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres como actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población. Estos ocuparán una superficie menor del 5% de la total. Y, en su caso, tales edificios tendrán una altura máxima a la cara superior del último forjado de 3 metros.
 - Se podrán autorizar las instalaciones deportivas abiertas ocupando una superficie menor del 30% del total. Las instalaciones cubiertas quedan prohibidas.
 - Se podrán autorizar quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos.
 - Se podrán autorizar los aparcamientos públicos subterráneos.
 - c) De acuerdo con el artículo 9.1 del Decreto 123/2012, de 30 de julio, los sistemas locales de espacios libres obtenidos en suelo urbanizable residencial, podrán destinarse a parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.
 - d) De igual forma, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 9.3 del Decreto 123/2012, de 30 de julio, los sistemas locales de espacios libres obtenidos en suelo urbanizable industrial o terciario podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas

ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal.

- e) Las instalaciones o edificaciones autorizadas lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

Artículo 111. Sistema Local de Comunicaciones

1. Se definen como sistema local de comunicaciones los señalados en los planos. Su destino puede ser el siguiente:
 - a) Vías rodadas.
 - b) Vías de coexistencia peatón-vehículo.
 - c) Vías peatonales.
2. El uso exclusivo de los viales rodados es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.
3. Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales. Además de las limitaciones establecidas por la legislación sectorial con respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos y sin perjuicio de las mismas, se establecen por este Plan Municipal las siguientes:
 - a) En suelo urbano las derivadas del uso específico asignado en el Plan.
 - b) En suelo urbanizable sectorizado, las indicaciones vinculantes para la redacción del correspondiente plan parcial en el que se incluya y en su defecto las establecidas para el suelo urbano.
4. Sistema viario en parcela privada. Caminos privados:
 - a) Definición
 - Corresponde con las parcelas no edificables, que se configuran como acceso viario a parcelas residenciales u otros, así como los viales, caminos y sendas de titularidad privada que se utilizan para acceder a otras fincas y predios.
 - b) Régimen jurídico
 - Los terrenos afectos a esta calificación, tienen la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.
 - No obstante, con independencia de que estén o no expresamente indicadas en los planos de ordenación de este Plan general, se establece con carácter general una servidumbre pública de paso siempre y cuando sea necesario su utilización para acceder a otras fincas y predios. En el caso de modificación o eliminación del vial privado, deberá proveerse un nuevo paso que mantenga la servidumbre, o en su defecto, justificarse suficientemente la innecesidad de su dotación.
 - El paso que se utilice quedará totalmente libre de obstáculos, nivelada y con firme capaz de soportar el tránsito de vehículos.

Artículo 112. Sistema Local de Infraestructuras y Servicios Urbanos

1. Condiciones del uso dotacional de servicios urbanos
 - a) Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes. Y, además, lo contemplado en las Ordenanzas municipales al respecto.

- b) Para la regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación se aplicarán las condiciones de ordenación que correspondan a la parcela afectada según este Plan.

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

SECCION 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 113. Legislación y normativa vinculante

1. Además del cumplimiento de la legislación y normativa expresamente referencia 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.

Artículo 114. Determinaciones sobre el parcelario

1. Régimen del parcelario actual:
 - a) Desde el punto de vista urbanístico, con independencia de la superficie actual, se consolida el parcelario existente al momento de aprobarse definitivamente este Plan General.
2. Régimen de nuevas parcelaciones:
 - a) Regla general:
 - Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente que regula la unidad mínima de cultivo, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.
 - Las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable deberán adecuarse a los siguientes criterios generales:
 - Fincas con superficie inferior a 20.000 m²: no podrán ser segregadas.
 - Fincas con superficie superior a 20.000 m² e inferior a 60.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.
 - Fincas con superficie superior a 60.000 m² e inferior a 100.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.
 - Fincas con superficie superior a 100.000 m² e inferior a 200.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.
 - Fincas con superficie superior a 200.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.
 - Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades y precisiones que puedan hacerse, la superficie mínima de las fincas resultantes de las parcelaciones y segregaciones no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo que en el caso del Municipio es de 1 Ha. (10.000 m²).
 - b) Excepciones a la regla general:
 - Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos anteriormente, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior

a la mencionada, de acuerdo con los criterios siguientes:

- Trátarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes y/o en el planeamiento territorial, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo.
- Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.
- Ser resultado de actuaciones previstas en este Plan General o en desarrollo de este, se considere adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas en terrenos con superficie inferior a la mencionada como mínima, con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.

c) La implantación de las edificaciones y usos autorizados en el suelo no urbanizable, requerirá cumplimentar la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos -registrales, de explotación, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agroganadera o a usos forestales, incluidos los usos complementarios de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.
 - No obstante, podrá exigirse cumplimentar determinados requisitos de continuidad espacial en la implantación de determinados usos, así como de edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos.
- No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- Tampoco podrán efectuarse segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos usos y/o edificaciones hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

Artículo 115. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población

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

Artículo 116. Condiciones generales para la edificación

1. Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a, entre otras, las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.
2. Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este documento.
3. Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.
4. Tramitación:

4. Para ejecutar cualquier construcción en el suelo no urbanizable deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento que con carácter general deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Memoria descriptiva de la actividad que se pretende realizar y justificativa de las instalaciones que se precisan.
 - b) Proyecto y planos en su caso del emplazamiento de las instalaciones y/o construcciones y características de las mismas, medidas en materia de seguridad y cualquier otra que en base a la naturaleza de la actividad que se pretende sea exigible visadas en el correspondiente colegio profesional.
 - c) En el caso de las Zonas de Especial Protección, permiso previo de la Diputación Foral.
5. En el caso de usos y actividades especiales cuyas condiciones no encajan en los supuestos generales o particulares establecidos en este Plan General, para su tramitación deberá redactarse un plan especial que, entre otros extremos deberá indicar:
 - a) La conveniencia e idoneidad de su implantación.
 - b) La justificación para su declaración como de interés público en su caso.
 - c) La determine los parámetros de uso y edificación precisos y resto de determinaciones técnicas necesarias.
 - d) La justificación de la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.
 - e) Estudio de Impacto ambiental
6. Condiciones formales de la edificación:
 - a) Se estará a lo dispuesto en la tabla adjunta sin perjuicio de los criterios y condiciones establecidos tanto en el artículo 28.4.c de la Ley 2/2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo, así como en la normativa concreta de aplicación en función del uso y la actividad a implantar.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	
CONDICIONES GENERALES	
Reajuste de condiciones generales	Los parámetros indicados podrán ser reajustados y adaptados a la actividad que se pretende implantar mediante la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, entre otros extremos justifique: La conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados. Determine los nuevos parámetros planteados en sustitución de los indicados. Justifique asimismo la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.
CONDICIONES DE LAS PARCELAS	
Parcelación afecta a la actividad	La que corresponda de acuerdo con la actividad que se pretende implantar en base a la legislación sectorial aplicable. En su defecto 10.000 m ² .
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde eses momento el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
Parcela mínima receptora de la edificación	10.000 m ²
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES 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	5 metros
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	10 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela receptora con un máximo de 3000 m ² .
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta (B).

Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 5 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para la actividad.
Longitud máxima de la edificación	30 metros.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	La apropiado a la actividad
Elementos auxiliares	Los apropiados a la actividad
Servicios e instalaciones	En general los servicios e instalaciones deberán ser resueltos dentro de la parcela de forma autónoma a las redes generales del Municipio. No obstante podrá proponerse el uso de estas en base a la naturaleza de la actividad y siempre cumpliendo lo establecido en la legislación específica y sectorial aplicable. En todo caso, el coste de ejecución de acometidas dentro y fuera de la parcela será a cargo y por cuenta del promotor de la actividad. En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.
Protección de la vegetación	Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación especialmente con respecto al bosque autóctono, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
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.
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 admitiéndose otras soluciones.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo.
Fachadas	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
Materiales y acabados	Serán preferentemente de fábrica revocada en color blanco u ocre. Se podrá utilizar el bloque de cemento lucido. Se admiten los acabados en piedra dispuestos a la manera tradicional. Se evitarán los aplacados pulidos y cerámicas.
OTROS	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Condiciones de la urbanización	Se evitará la instalación de elementos de urbanización.
CERRAMIENTOS DE LA PARCELA	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,50 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	
Accesos	Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos.

7. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

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

Artículo 117. Condiciones generales para la urbanización y de tratamiento del entorno

1. Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria, como la remodelación y/o reutilización de las preexistentes, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo.

2. Si no existiese servicio de acceso rodado, o no reuniera las condiciones debidas, o el uso requiriera servicios como abastecimiento de agua, saneamiento o suministro de electricidad, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales -viaria y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.
3. De igual manera las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos.

Artículo 118. Protección de la vegetación

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

Artículo 119. Eliminación de elementos degradantes

1. Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no y en todo caso los carentes de licencias municipales y no legalizables, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.
2. Integración paisajística de los tendidos aéreos:
 - a) El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

Artículo 120. Reforestaciones

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

SECCION 2 A. MEDIO FÍSICO EN GENERAL

Artículo 121. A1 Mejora ambiental

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

Artículo 122. A2 Modificación de las condiciones naturales

1. A22. Modificación de la orografía:
 - a) En el caso de obras de corrección de la erosión se atenderá lo siguiente:
 - Solo se permitirán en aquellas zonas donde se demuestre una tasa de erosión significativa. Las especies vegetales a emplear deberán estar incluidas, siempre que sea posible, en la serie de vegetación que le corresponda a la zona de actuación.
 - b) En el caso de modificación de la orografía se atenderá lo siguiente:
 - No afectarán a superficies significativas de las parcelas debiendo siempre mantener la capacidad edáfica y/o productiva del suelo.
2. A23. Instalación de cercas y vallados:
 - Se evitará la instalación de cercas y vallados salvo por motivos de necesidad especialmente por cuestiones de seguridad.
 - Las condiciones En el caso de instalarse, las condiciones serán las establecidas de forma particular según el uso y/o actividad específica. En todo caso, las condiciones generales serán las siguientes:
 - Se realizarán a la manera tradicional utilizando preferentemente como elementos sustentantes la madera.
 - Como elemento separador se utilizará preferentemente el alambre de acero liso (no oxidable) sin espinos (con las excepciones establecidas en la normativa particular).
 - En todo caso, se garantizará el paso mediante portezuelas y aberturas.
3. A24. Modificación de la cubierta vegetal. Nuevos elementos naturales:
 - a) En el caso de replantaciones y reforestaciones se atenderá lo siguiente:
 - Las repoblaciones forestales con fines productivos de madera se realizarán con las especies que de forma fehaciente hayan demostrado su idoneidad en el espacio previsto para tal fin, a menos de que se trate de especies o variedades en experimentación, que serán necesariamente en superficies reducidas (10 has).
 - Las repoblaciones forestales con fines de aumento y mantenimiento de la biodiversidad, integración ambiental, control de la erosión, fijación de CO₂, etc., se realizarán siempre con varias especies pertenecientes a la serie de vegetación que le corresponda siempre que las condiciones de suelo lo permitan. También deberán integrarse en los bordes y caminos de las plantaciones especies y variedades presentes en el paisaje rural con

atención especial a las especies de bosque autóctono.

- Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a los criterios generales establecidos por la Administración en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

Artículo 123. A3. Estudio y conocimiento del Medio Natural

1. Tramitación:

- a) En el caso de que este tipo de actividades precise la construcción de instalaciones u otros deberá solicitarse licencia que deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
 - Memoria descriptiva de la actividad que se pretende realizar y justificativa de las instalaciones que se precisan, calendario de desarrollo de la actividad, flujos de mercancías y personas, impactos previsibles y medidas correctoras y compensatorias, número de empleos a generar, temporalidad y otros que se considere necesario.
 - Proyecto y planos en su caso del emplazamiento de las instalaciones y características de las mismas, medidas en materia de seguridad y cualquier otra que en base a la naturaleza de la actividad que se pretende sea exigible visadas en el correspondiente colegio profesional.
 - En el caso de las Zonas de Especial Protección, permiso previo de la Diputación Foral.

2. Usos complementarios:

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

SECCION 3 B. OCIO Y ESPARCIMIENTO

Artículo 124. B1 Uso público extensivo e intensivo

1. B12. Actividades de estancia puntual para esparcimiento:

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

SECCION 4 C. EXPLOTACIÓN DE RECURSO PRIMARIOS

Artículo 125. C1. Actividades cinegéticas

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
C1 Actividades cinegéticas	C12. Construcciones e instalaciones
CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN	
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 ² . 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.

Artículo 126. C2. Explotaciones agrarias

1. Construcciones vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, almacenes, locales comerciales y talleres vinculados a la explotación, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, industria agraria, etc.-, con excepción de la vivienda.
2. Tramitación:
 - a) En cuanto a las condiciones para la implantación y nueva apertura de explotaciones, así como el mantenimiento de las ya existentes, desde el punto de vista propiamente de la actividad se remite a la normativa y legislación vigente.
 - b) En cuanto a la autorización de obras de nueva construcción, ampliación o rehabilitación de las construcciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias, sin perjuicio de las condiciones exigibles en virtud de la legislación aplicable, dentro de la competencia municipal deberá presentarse y/o acreditarse lo siguiente:
 - Informe técnico económico de la viabilidad de la explotación con justificación de los requisitos exigidos en la legislación vigente en cuanto a las UTAs.
 - Certificado de la Hacienda Foral de la última declaración de la renta presentada en que se deduzca que más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad agroganadera.
 - La relación de parcelas vinculadas urbanística y registralmente a la explotación respecto de las cuales la edificación sujeta a autorización quedará ligada o vinculada.
 - Que el solicitante sea el titular de la explotación y esté afiliado al Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios de la Seguridad Social.
 - c) La ampliación o nueva edificación llevará asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno. Por ello, junto al proyecto de la nueva edificación se presentará también propuesta y proyecto de demolición de estos.
3. Condiciones formales de la edificación:
 - a) Se aplicará lo establecido en la tabla adjunta.
 - Excepcionalmente, estos parámetros podrán ser reajustados al alza mediante la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, entre otros extremos y por un lado, justifique la conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, por otro, determine los nuevos parámetros planteados en sustitución de los anteriores, y, por último, justifique asimismo la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
C2. Explotaciones agrarias	C22. Edificaciones, construcciones e instalaciones
CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN	
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, vías pecuarias e históricas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de este uso y/o actividad.
Desarrollo de la actividad	Las propuestas de variación de las condiciones de implantación del uso y/o actividad deberán ser justificadas mediante la redacción de un Plan Especial.
CONDICIONES DE LAS PARCELAS	
Parcelación y unidad mínima de cultivo	A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y

	condicionantes asociados a la explotación agraria que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia. La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, igual o superior a la fijada como unidad mínima de cultivo. En su defecto se aplicará el parámetro de 10.000 m ² . A los efectos urbanísticos de implantación de edificaciones, la parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito físico y espacialmente continuo.
Agregaciones	Se permiten. Cuando se produzcan agregaciones, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde ese momento el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación salvo que las parcelas resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo.
Parcela mínima receptora de la edificación	libre
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN	
Posición de la edificación	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	5 metros
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	10 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Distancia a núcleos de población	250 m. al límite del suelo urbano o urbanizable.
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	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela receptora de la edificación con un máximo de 3.000 m ² . Excepcionalmente podrán ser revisados los parámetros anteriores en supuestos de grandes explotaciones cuando las necesidades de la actividad así lo acrediten y exijan.
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 8 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o 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, aunque se admitirán otras soluciones.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
Fachadas	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
Materiales y acabados	No se establecen limitaciones.
OTROS	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Invernaderos	Separaciones mínimas: Límite de la parcela: 10 m. A caminos rurales: 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 ² 70%.

	<p>> 5.000 m² y < 20.000 m² 50%. > 20.000 m² 30%.</p>
Corrales domésticos	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Solo se podrán acumular en el mismo corral dos especies de las descritas.</p> <p>Las construcciones que alberguen los corrales serán mínimas no pudiendo exceder de 20 m²c. Serán de similares características en cuanto a su disposición, materiales y calidad de acabado que las construcciones principales.</p>
Condiciones de la urbanización	<p>Se evitará la instalación de elementos de urbanización.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
Balsas para riego	<p>La capacidad de la balsa no superará los 2.000 m³ ni tendrá una profundidad mayor de 4 metros. Podrán justificarse dimensiones mayores en base a la naturaleza y condiciones de la explotación.</p> <p>Se ejecutarán con las adecuadas medidas de seguridad en cuanto a desborde, aliviaderos, zona de resguardo.</p>
CERRAMIENTOS DE LA PARCELA	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	<p>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.</p>

Artículo 127. C3. Explotaciones ganaderas

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
C3. Explotaciones ganaderas	C32. Edificaciones, construcciones e instalaciones
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 ganadera aquella que, por reunir los requisitos establecidos al respecto por la Administración competente en la materia, esté o sea reconocida como tal por dicha Administración. En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación ganadera tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la acreditación administrativa correspondiente, que la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso, así como la cumplimentación de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, cañadas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de este uso y/o actividad.
Desarrollo de la actividad	Las propuestas de variación de las condiciones de implantación del uso y/o actividad deberán ser justificadas mediante la redacción de un Plan Especial.
CONDICIONES DE LAS PARCELAS	
Parcelación afecta a la actividad	A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la explotación agraria que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia. A los efectos urbanísticos de implantación de edificaciones, la parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito físico y espacialmente continuo.
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde esos momentos el régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
Parcela mínima receptora de la edificación	En ganadería extensiva: 5.000 m ² . En ganadería intensiva: 1.500 m ²
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN	
Posición de la edificación	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia al núcleos de población	500 m. al suelo urbano y urbanizable. En el caso de explotaciones avícolas y porcinas será de 1.000 metros
Distancia a edificaciones residenciales existentes con anterioridad en otras fincas	100 m Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Otras distancias	Acequias y desagües de riego: 20 metros. Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento público: 500 metros sin perjuicio del perímetro de protección de los mismos. Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 20 metros.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
Parámetros de ocupación y aprovechamiento	
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela o receptora con un máximo de 3.000 m ² . Excepcionalmente podrán ser revisados los parámetros anteriores en supuestos de grandes explotaciones cuando las necesidades de la actividad así lo acrediten y exijan.
Superficie máxima construida de la edificación principal	Será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
Número de plantas	Con carácter general una planta.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 8 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o 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.

Servicios e instalaciones	<p>Abastecimiento: El abastecimiento asegurará el caudal suficiente tanto para el consumo de agua de la propia actividad, como sanitaria, limpieza y riesgo de incendios. El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones de la captación de agua, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones y distribución dentro de la parcela.</p> <p>Saneamiento: El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones del sistema de saneamiento, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones, distribución dentro de la parcela y depuración en el caso de que sea exigible. En el caso de ganadería intensiva, se vincularán a la explotación las tierras suficientes para garantizar el reparto de purines de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, las balsas de evaporación de estiércol líquido, los aliviaderos y cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua. Se evitará que las aguas pluviales no contaminadas vayan a los estercoleros.</p> <p>Energía eléctrica: 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>Alumbrado: 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: 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>
CONDICIONES ESTÉTICAS	
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.
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 aunque se admiten otras soluciones.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
Fachadas	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
Materiales y acabados	Serán preferentemente de fábrica revocada en color blanco u ocres.
OTROS	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apartados 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.
CERRAMIENTOS DE LA PARCELA	
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.
CONDICIONES DE LA ACTIVIDAD	
Condiciones de la actividad	Las construcciones, equipos y materiales no deben ser perjudiciales para los animales y se adecuarán a las necesidades fisiológicas y etológicas de cada especie. Observar los requisitos establecidos en la normativa vigente sobre bienestar animal que le sean de aplicación. Disponer de lazareto o medios adecuados para la observación y secuestro de animales enfermos o sospechosos de enfermedades contagiosas. Contar con medios adecuados para el manejo de los animales, que faciliten la realización de pruebas sanitarias y cualquier otra labor de inspección de los mismos, con las debidas garantías de seguridad tanto para los animales objeto de aquellas como para el personal que las ejecute.

Artículo 128. C4. Explotaciones forestales

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

Artículo 129. C5. Actividades extractivas

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

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

SECCION 5 D. USOS INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN

Artículo 130. D1. Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
D1. Industrias relacionadas con la actividad agropecuaria	D11. Industrias vinculadas a la actividad de explotaciones agropecuarias
CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN	
Ubicación del uso y/o actividad	Dentro de la explotación agropecuaria, se delimitará físicamente la parcela y/o zona ocupada por la actividad industrial a la que quedará afectada y será el lugar donde se aplicará esta normativa. Se evitará su ubicación de la edificación e instalaciones en crestas, cimas, bordes de terrazas o zonas visualmente expuestas. Se evitará la instalación lugares con pendientes superiores al 6%.
Vinculación de parcelas	Las parcelas o piezas de fincas que se afecten a la actividad quedarán vinculadas a ella.
Afecciones	No podrán variarse los itinerarios de interés, cañadas u otros de similar categoría por motivo de la ubicación de estos usos. Tampoco podrá utilizarse este elemento como acceso a las instalaciones.
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 metros. La pendiente máxima de los taludes que se realicen por movimientos de tierra será del 30% y su superficie será recubierta con tierra vegetal y repoblada con especies arbustivas y arbóreas garantizándose un tratamiento mimético con el entorno. Deberá resolverse dentro de la propia parcela la circulación de las aguas pluviales producidas por el movimiento de tierras.
Viaros	El sistema viario interior de la parcela o zona afectada a la actividad se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación previstas y el carácter de su tráfico. Tanto los viales rodados como los peatonales tendrán pavimento impermeable y se mantendrán en buenas condiciones de ornato y limpieza y deberán existir carteles indicadores informativos ajustados a las dimensiones y diseño de la señalización viaria.
Servicios e instalaciones	Determinaciones generales: Todas las conducciones de servicios e instalaciones serán en las condiciones establecidas en la ordenanza de urbanización. El particular a cargo de la actividad será el responsable de los desperfectos y daños que pudieran producirse en el actual sistema de conducciones de servicios e infraestructuras por motivo de las ejecuciones de obra y uso. Abastecimiento: 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. Saneamiento: El expediente de autorización de la actividad recogerá y justificará las condiciones del sistema de saneamiento, caudal disponible y techo posible, solución de las conducciones, distribución dentro de la parcela y depuración en el caso de que sea exigible. La solución más adecuada es la depuración previa y evacuación a la red general de saneamiento del Municipio. No obstante, en función de la actividad podrán habilitarse soluciones de depuración, almacenamiento y drenaje in situ. Pluviales: 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. Energía eléctrica: 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. Alumbrado: 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. Residuos: En el interior de la parcela no podrán depositarse ningún tipo de basuras o residuos sólidos, salvo los lugares específicamente asignados para ello. En este caso, los residuos estarán visualmente ocultos desde las carreteras, caminos y viales de acceso y protegidos de la acción del viento, lluvia, etc.
Elementos de jardinería	En el caso de que la parcela se sitúe en el margen de carreteras o caminos, la parte de parcela privada afectada por el retiro mínimo establecido por la legislación aplicable deberá ajardinarse. Se estudiará la conveniencia de crear pantallas arboladas para el despiste de elementos e instalaciones con impacto visual en el paisaje.
Ejecución de la urbanización	La urbanización exterior y/o interior y los servicios e infraestructuras necesarias se ejecutarán a cargo del promotor, previa y simultáneamente a las obras de edificación. Para ello, el promotor deberá formalizar las mismas garantías que se exigen legalmente para la ejecución de urbanizaciones en el suelo urbanizable.
CONDICIONES DE LAS PARCELAS	
Parcela o zona afectada máxima	3.000 m.
Agregaciones	Se permiten. En este caso, las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde ese momento el

	régimen sobre segregaciones definido.
Segregaciones	Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN	
Posición de la edificación	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia a núcleos urbanos	La misma establecida para la actividad principal.
Distancia a viviendas o dotaciones	50 m.
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
Parámetros de ocupación y aprovechamiento	
Superficie máxima ocupada	Las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más 1.500 m ² .
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 30% de la superficie máxima ocupada.
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 8 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso técnico de producción.
Elementos que sobrepasen la altura de la edificación	Se permite sobrepasar la altura de la edificación con elementos propios de las instalaciones del edificio. En este caso, se situarán retranqueados como mínimo 3 metros de la línea de cornisa salvaguardando su vista con elementos opacos o traslucidos que deberán estar en correcta relación compositiva con la fachada y resto del edificio.
Longitud máxima de la edificación	50 metros.
Entrantes y retranqueos	No se establecen limitaciones.
Entreplantas	Se permite hasta un máximo del 30% de la superficie máxima ocupada.
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. 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.
Cubiertas	
Disposición	Podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 40%.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Materiales y acabado	No se establecen limitaciones.
Apertura de huecos	La utilización de superficies traslúcidas no superará el 10% de la superficie total de la cubierta.
Instalaciones y otros elementos en cubierta	Podrán instalarse elementos de equipamiento de las instalaciones del edificio en cubierta y otros vinculados al proceso productivo. Se justificará que estos elementos no ocupen más de un 30% de la superficie de la cubierta.
Fachadas	
Composición	Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
Estructura	No se establecen limitaciones.
Cuerpos y elementos volados	Solo se permiten por motivo de la ubicación de instalaciones, cartelería y similares. Se evitará que el vuelo se desarrolle más de 1,20 metros desde la fachada.
Tratamiento de huecos	En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada sin límite en cuanto a dimensiones y relación hueco-muro.
Tratamiento de muros	Todas las fachadas serán objeto de un acabado total que, como mínimo, estará constituido por revestimiento continuo pintado. El nivel de tratamiento de todos los muros será el mismo, o al menos, ofrecerá un resultado armónico si se emplean distintos materiales o diversas calidades de un mismo material. Los materiales se dispondrán sin enmascarar su condición. En los edificios de tipología y composición tradicional se utilizarán preferentemente los revocos con textura uniforme y los materiales cerámicos en colores naturales. En el caso de grandes edificios se evitarán los colores o combinaciones excesivamente llamativos evitando un impacto negativo sobre el paisaje. La utilización de plantaciones y pantallas arbóreas en los frentes de fachada de gran longitud o superficie, se hará con la premeditada intención de que formen parte del modo de entender dichas fachadas.
Materiales y acabados	No se establecen limitaciones.
Otros	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento de mercancías, maquinarias, envases, stock de producto acabado y similares, no podrán estar situados en el frente de la parcela y deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería de grandes dimensiones a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico.

	No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Publicidad	Podrán instalarse rótulos anunciadores adosados a los edificios o al cierre, siempre que estén realizados en materiales duraderos y que su superficie sea inferior a un 1/10 de las superficies del paño de la fachada en la que se sitúen.
CERRAMIENTOS DE LA PARCELA	
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 materias será preferentemente metálico y no presentará elementos peligrosos para la seguridad (pinchos, elementos punzantes o cortantes, etc.)
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	
Accesos	El acceso desde las carreteras principales hasta el establecimiento deberá garantizar el paso cruzado de vehículos. En el caso de que el acceso a la instalación sea directo desde una de las carreteras no local deberá disponerse un carril de deceleración terminado en un nudo de parada y giro. En todo caso, se estará a lo dispuesto por los organismos sectoriales correspondientes.
Aparcamiento	Se habilitará como mínimo 1 plaza por cada 100 m ² 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.
OTRAS CONDICIONES	
Condiciones de seguridad	Se procurará dejar un paso mínimo alrededor de los edificios para acceso y socorro. No podrá utilizarse como zona de almacenamiento
Condiciones de carácter ambiental	Para su ubicación, se evitará la eliminación del arbolado preexistente que deberá ser incorporado al proyecto, localizándose en lugares vacíos de cobertura arbórea. Para su implantación deberá mediar informe favorable en su caso de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

SECCION 6 E. USOS TERCARIOS

Artículo 131. E11. Alojamientos rurales:

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

Artículo 132. Campings

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

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

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN CAMPINGS	
PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima (m ²)	10.000
Parcela máxima	30.000
Separaciones y retranqueos	
Separación mínima a camino o vía pública (m)	10
Separación a carreteras y otras vías de competencia supramunicipal	Lo que establezca la legislación específica.

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

Artículo 133. Caravanning

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

Artículo 134. E15. Centros de jardinería

- a) Definición:
 - Se considerarán las construcciones y plantaciones destinadas directamente a la explotación de viveros y cuyo fin es la comercialización al por menor de plantas y vegetales, complementada con la comercialización de accesorios, maquinas y materiales para la jardinería y autocultivo, animales de compañía y la alimentación de estos.
 - Se exceptúan de este supuesto las instalaciones y explotaciones orientadas a la producción mayorista de productos agrícolas así como las instalaciones para la venta de abonos, talleres de material agrícola, productos fitosanitarios y otros supuestos similares salvo que se entiendan como actividades complementarios de la descrita en el párrafo primero.
- b) Condiciones de implantación:
 - Condiciones para la edificación permanente:
 - Retranqueo a edificaciones existentes en otras fincas: 20,00 m.
 - Retranqueo mínima a caminos: 10 m

- Límite de parcela: 10,00 m.
- Parcela mínima edificable: 3.000 m²
- Edificabilidad máxima:
 - =< 3.000 m² 0,25 m²/m²s
 - => 3.001 m² 0,20 m²/m²s
 - => 10.000 m² 0,15 m²/m²s
- Superficie máxima ocupada: la equivalente a la edificabilidad máxima permitida.
- Número de plantas: I
- Altura de cumbrera: 8,00 m. Podrá superarse esta altura en casos especiales de instalaciones necesarias, siempre suficientemente justificado.
- Longitud de edificación máxima: 100,00 m.
- Invernaderos vinculados a las explotaciones de los Centros de Jardinería:
 - Se remite a lo establecido para el uso invernadero en el caso de explotaciones agrarias.
- Condiciones higiénico sanitarias:
 - Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.
 - En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquéllos, así como a su abono por el promotor.
- Aparcamiento:
 - Se habilitará como mínimo 1 plaza por cada 50 m² de superficie destinada a la actividad comercial, con un mínimo de 5 plazas por establecimiento.
 - Se habilitará también una zona de carga y descarga para camiones de gran tonelaje.
- Acceso:
 - El accesos desde las carreteras principales hasta el establecimiento deberá garantizar el paso cruzado de vehículos y el tránsito de camiones de gran tonelaje. En todo caso, la sección de los viales de acceso no será menor de 6 metros.
 - En todo caso, se estará a lo dispuesto por los organismos sectoriales correspondientes.
- Condiciones de carácter ambiental:
 - Para su implantación deberá mediar informe favorable en su caso de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

SECCION 7 F. USOS DOTACIONALES

Artículo 135. F11. Equipamientos

1. Condiciones de implantación:
 - a) El permiso y autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General.
 - b) En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento de titularidad privada se condicionará tanto a la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, como a la también previa declaración de su interés público, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo.

- c) Su permiso y autorización podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.
- Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en los supuestos de implantación de usos de equipamiento que requieran la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.
 - Dicho Plan Especial así como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que justifique la intervención, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.), así como las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.
 - El citado Plan Especial y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental.
2. Condiciones de la edificación:
- a) El Plan Especial respetará las siguientes determinaciones:
- Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m².
 - La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos - registralmente, etc.- a las edificaciones y actividades planteadas.
 - Separaciones mínimas:
 - A los límites de la parcela: 10 m.
 - A edificaciones existentes en otras fincas: 20 m.
 - Superficie de techo edificable máxima:
 - 2.000 m²(t)
 - Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m²(t).
 - El Plan Especial desarrollará en su caso el resto de determinaciones y en especial:
 - Las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.
 - Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno.

SECCION 8 G. SISTEMA DE COMUNICACIONES

Artículo 136. G1 Comunicaciones

1. Tendrán esta consideración los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.
2. Condiciones de edificación:

- a) Serán definidas en el correspondiente Plan Especial teniendo en cuenta lo siguiente:
- Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: 10,00 m.
 - No se permite la vivienda ligada a estos usos.
 - La edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretendan prestar.
- b) Urbanización:
- Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

SECCION 9 H. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ESPECIALES

Artículo 137. H1 Infraestructuras y servicios

1. H13. Instalaciones técnicas:

- a) El régimen de usos y actividades en el entorno de las plantas de depuración será el siguiente:
- Régimen de implantación:
 - Se establece una distancia de protección de las plantas de depuración de 100 metros.
 - Usos permitidos:
 - Agropecuarios y construcciones asociadas a los mismos que no conlleven permanencia estable de personas
 - Infraestructuras de cualquier tipo.
 - Usos autorizables:
 - Actividades de naturaleza industrial y construcciones asociadas que no conlleven permanencia estable de personas
 - Usos prohibidos:
 - El resto
 - Asimismo, en el entorno inmediato de las estaciones depuradoras, se evitará o cuidará especialmente cualquier movimiento de tierras.
- b) Emplazamiento de Parques Eólicos:
- Se emplazarán preferentemente en terrenos agrícolas llanos, considerando la compatibilidad de los usos agrarios con el impacto derivado del aprovechamiento energético (accesos adecuados para el transporte de las máquinas, cimentaciones, tendidos eléctricos, etc.).
- c) Emplazamiento de Huertas Solares:
- Deben ser terrenos llanos o casi llanos, orientados al sur, sin estructuras naturales o humanas que hagan sombra, y con valor natural no singular ni excepcional, ya que las canalizaciones subterráneas implican mover y eliminar incluso la vegetación herbácea y arbustiva en una superficie importante de la parcela.
 - Fomentar la ubicación de placas solares sobre edificios, naves, o en espacios comunes o parcelas vacías de polígonos industriales, donde el impacto ambiental y paisajístico es mínimo, por no decir inexistente.
 - Debe estudiarse especialmente el impacto paisajístico en atención a las siguientes cuestiones:
 - Deberían dejar libre una banda de protección con respecto a aquellos elementos con valor paisajístico, tales como hitos, zonas húmedas, paisajes naturales y otros paisajes con valor simbólico o patrimonial. Dicha banda puede calcularse mediante la

intersección de la cuenca visual y un perímetro en torno al elemento de valor, que en este caso, dada la escasa altura de las placas solares, podría ser de 50 metros aproximadamente.

- El impacto sobre el paisaje en torno a este tipo de instalaciones podría atenuarse mediante la utilización de alineaciones de especies arbóreas de gran porte.
- Asimismo, un aspecto a considerar y valorar en algunas zonas de cara a minimizar los impactos paisajísticos generados por la instalación fotovoltaica, es el del posible soterramiento de las líneas eléctricas de conexión a la red general.

Artículo 138. H2. Actividades especiales

1. Criterios de localización:

- a) Se buscarán lugares de fácil acceso y próximo a los ejes de comunicación principales.
- b) Las actividades especiales con posibilidad de generar riesgos de contaminación de acuíferos y suelos por lavado o lixiviación, se deberán localizar sobre materiales geológicos impermeables en los que tales riesgos sean mínimos y fácilmente controlables.
- c) En aquellas instalaciones o dotaciones que requieran ser emplazadas en lugares elevados, el mayor impacto suele proceder de los accesos a realizar, por lo que se procurará como emplazamiento preferente para las mismas aquellas ubicaciones que ya sean accesibles, siendo recomendable, por otra parte, la búsqueda y selección de algunos de estos lugares con capacidad multifuncional, es decir, donde se puedan concentrar varios usos y varias empresas.
- d) Además, en función, entre otros factores, de las infraestructuras anejas, el volumen de los movimientos de tierra y la superficie implicada, se valorará y tendrá en cuenta el impacto paisajístico.

2. Condiciones particulares para el caso de vertederos y escombreras:

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

SECCION 10 I. USOS RESIDENCIALES

Artículo 139. I1 Usos residenciales

1. Condiciones de implantación:
2. Requisitos de viabilidad económica y jurídica:
 - a) Solo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vivienda vinculada a una explotación agropecuaria cuando esta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación y todo ello siempre previa autorización de esta por la administración competente. Para ello deberá acreditarse sin perjuicio de lo que establezca en la legislación aplicable lo siguiente:
 - Que la explotación reúne los requisitos mínimos para la viabilidad económica de forma autónoma.
 - Que la explotación tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo.
 - Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la seguridad social correspondiente al menos con un año de antigüedad a la fecha de solicitud.
 - Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación a la que se pretende vincular la vivienda.
 - b) En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en el suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento y vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de 30 años.
 - El incumplimiento de lo anterior, determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción y/o edificación en situación de fuera de ordenación. Producido el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia al titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.
 - c) No se podrá enajenar la vivienda independiente de la explotación agropecuaria. Tampoco se podrán hacer segregaciones.
 - d) La transmisión incluso a título de herencia de la explotación llevará implícita la transmisión de la vivienda. En todo caso, el nuevo propietario deberá cumplir los requisitos de capacidad y solvencia anteriormente indicados.
 - e) Lugar de implantación:
 - En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.
 - Se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.
 - En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.
 - Se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.
 - En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin, previa cumplimentación, de las condiciones establecidas en la legislación.
 - Salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.
 - f) En todo caso, la autorización de una o más viviendas se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y

viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.

3. Condiciones de edificación:

a) Se indican en la tabla adjunta:

USO / ACTIVIDAD	DESAGREGACIÓN
I1 Usos residenciales	I11. Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y FORMALES DE LA EDIFICACIÓN	
Posición de la edificación	
Disposición de la edificación en la parcela	Se procurará ubicar las edificaciones en las proximidades a los servicios para su conexión al objeto de evitar la instalación de secciones de servicios.
Distancia al límite de parcela	10 metros
Distancia a carreteras y grandes infraestructuras	50 m.
Distancia a itinerarios de interés, bienes catalogados y similares	50 m.
Distancia a carreteras y caminos locales	10 m.
Disposición de la edificación respecto de la rasante del terreno	La planta baja podrá levantarse como máximo 0,5 m. desde la rasante del terreno.
Parámetros de ocupación y aprovechamiento	
Superficie máxima ocupada en planta	250 m ² .
Superficie máxima construida de la edificación	250 m ² c (incluirá todos los anejos y construcciones auxiliares)
Número de plantas	Con carácter general una planta (B+1+E).
Altura de la edificación	La altura máxima de la edificación será de 7 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno.
Longitud máxima de la edificación	20 metros.
Número de viviendas	1 vivienda
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	
Tipo de cimentación	No se establecen limitaciones.
Programa máximo	La apropiado a la actividad
Elementos auxiliares	Los apropiados a la actividad
Servicios e instalaciones	En general los servicios e instalaciones deberán ser resueltos dentro de la parcela de forma autónoma a las redes generales del Municipio. No obstante podrá proponerse el uso de estas cuando existan posibilidades efectivas de acceso. En todo caso, el coste de ejecución de acometidas dentro y fuera de la parcela será a cargo y por cuenta del promotor de la actividad. En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.
Protección de la vegetación	Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación, 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.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
Tipología la edificación	Unifamiliar aislada (se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa de calificación pormenorizada para esta tipología).
OTROS	
Almacenamiento exterior	Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
Depósitos al aire libre	En el caso de precisar depósitos, silos y otros elementos de calderería a situar al aire libre se localizarán en lugares apartados rodeándose de pantallas arboladas para minimizar su impacto paisajístico. No podrán situarse dentro de un perímetro de 10 metros medidos desde el borde de la parcela o zona afectada por la actividad.
Condiciones de la urbanización	Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural. En todo caso, la urbanización será mínima.
Otros	Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).
CERRAMIENTOS DE LA PARCELA	
Condiciones de cerramiento de las parcelas	En el caso de cierre de la explotación la estructura será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,50 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	
Accesos	Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos.

SECCION 11 NÚCLEOS RURALES

Artículo 140. Ordenación pormenorizada

1. Para los dos Núcleos Rurales existentes en el Municipio, establece el Plan General la ordenación pormenorizada: Para ello, delimita dentro de sus ámbitos las parcelas edificables y no edificables de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 29 de la Ley 2/2006 y concordantes del Decreto 105/2008.
2. Las condiciones de edificación del uso residencial y régimen de compatibilidad de usos se establece en la tabla adjunta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LAS PARCELAS SEÑALADAS COMO EDIFICABLES EN LOS NÚCLEOS RURALES	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcelas edificables mínima.	La existente.
Parcelaciones	
Agregaciones	Se permite la agregación de parcelas menores de 1.000 m ² con parcelas superiores a 1.000 m ² o que la parcela resultante supere los 1.000 m ² . No se permite la agregación de parcelas superiores a 1.000 m ² en ambos casos.
Segregaciones	No se permiten.
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
Alineaciones constructivas máximas	La edificación deberá separarse al menos 3 metros de los linderos laterales y 5 a los linderos que colinden con espacio público. Deberá respetar las distancias mínimas derivadas de las afecciones de carreteras.
Alineaciones constructivas obligatorias	No se establecen
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán las establecidas en los planos de ordenación correspondiente. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
Retranqueos	No se establecen.
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	No superará el 20% de la superficie de la parcela con un máximo de 500 m ² . Se consolidan aquellas edificaciones que excedan esta ocupación.
Edificabilidad urbanística	Uso principal residencial: 0,15 m ² /m ² s con un máximo de 400 m ² c. - Bajo rasante como máximo la resultante de la planta baja. Usos compatibles: 0,15 m ² /m ² s. Se consolida la edificabilidad de las edificaciones preexistentes que superen los parámetros establecidos en este Plan siempre y cuando fueron construidas de conformidad con el planeamiento vigente anterior o legalizadas adecuadamente.
Espacio libre de parcela	Se permiten las edificaciones complementarias al uso principal de la parcela siempre y cuando no se exceda la edificabilidad permitida.
Condiciones volumétricas	
Número de viviendas	1 por cada nuevo edificio.
Configuración de la edificación	Viviendas unifamiliares aisladas configuradas en una planta rectangular o cuadrada en todo caso.
Longitud máxima de la edificación	La longitud máxima de la edificación será en cualquiera de sus fachadas de 20 m.
Longitud mínima de la edificación	La longitud mínima de la edificación será en cualquiera de sus fachadas de 9 m.
Altura máxima de la edificación	La altura de la cara superior del forjado de techo de la planta primera respecto a la rasante del terreno será de 7.00 metros.
Plantas permitidas	Con carácter general S+B+1. Se permite habilitar trasteros y altillos en las plantas bajas y bajo cubierta. Será admisible el uso residencial bajo cubierta.
Altura libre de las plantas	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
Condiciones de uso	
Accesos	En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.
Cerramiento de solares	En el caso de cerramientos provisionales de solares o parcelas se permite la ejecución de muros vegetales, o muros de piedra. La altura máxima será de 2,2 m. Se prohíbe expresamente el empleo de bloques de hormigón visto. Las puertas de acceso a las parcelas podrán ser de forja, metálicas, madera o imitaciones a madera, en colores

		mate , evitando colores vivos. El color estará en consonancia con los materiales empleados en la edificación.
Edificios protegidos		En el caso de edificación catalogada, prevalecen las determinaciones de protección sobre las volumétricas en la extensión y desarrollo especificado en la Normativa de Protección del Patrimonio.
Condiciones constructivas y estéticas		
Condiciones para todos los edificios		Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del ámbito en el que se encuentren; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio. Las 4 fachadas deberán tener aplicar lo establecido en las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.
Cubiertas	Estructura	Las cubiertas deberán ser resultas con planos inclinados, con pendientes como máximo del 40% y un mínimo del 25%.
	Materiales y acabados	Las cubiertas serán de teja curva de forma y colores tradicionales.
	Apertura de huecos	Con carácter general, no se permite la apertura de huecos, solo ventanas tipo velux, que no superen el 20% de la superficie total de la cubierta.
	Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se evitara las instalación de antenas en cubiertas incentivando la situación de una antena común para el conjunto del núcleo rural. Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
	Aleros	Las fachadas podrán rematarse con aleros y cornisas. El alero deberá cumplir los siguientes criterios: Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros. Se deberán confeccionar en madera.
Fachadas principales	Composición	La composición de la fachada principal está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos. Los criterios básicos para la composición son los siguientes: Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo. La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman. No se permiten los retranqueos en fachada. Los huecos se dispondrán de forma ordenada en torno a directrices rectas. La relación hueco-macizo en fachada será de un máximo del 40% del claro respecto al macizo
	Estructura	Como criterio general, la estructura se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura. Se evitará dejar la estructura a la vista
	Vuelos	Se evitarán los vuelos cerrados -miradores, galerías y similares-. Serán preferentemente abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su vuelo sobre la superficie de fachada no excederá de 120 cm. Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente. Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 m. de las esquinas de la edificación. Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 50% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno. Se evitarán los balcones corridos. La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 90 grados. Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería preferentemente de hierro, bien sea de forja o fundición, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas de acuerdo con las composiciones tradicionales. El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.
	Tratamiento de huecos	Se prohíbe el retranqueo immoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos. Así, el retranqueo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo. Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes: Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 1,70 metros. Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.

		<p>Las carpinterías serán preferentemente de madera. Se permite los materiales de PVC y aluminio, en su color natural o dorado. .</p> <p>Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se emplearán, preferentemente contraventanas de madera. No obstante se permiten las persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior. Los colores estarán acorde con los empleados en las carpinterías.</p>
	Tratamiento de muros	<p>El cerramiento de todo el edificio se realizara desde la rasante al alero.</p> <p>Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista, salvo que esta se de madera o de piedra.</p> <p>Los acabados podrán ser a base de ladrillo, enfoscados, raseos o revocos admitiéndose el uso de piedra natural. Se prohíbe la cerámica en la fachada, los muros cortina de vidrio, los muros de madera, salvo que forme parte de la estructura de este material. Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.</p>
	Elementos en el edificio	<p>Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.</p>
Elementos anexos al edificio y otros	Canalones y bajantes	<p>Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.</p>
	Instalaciones en el edificio	<p>Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.</p>
Régimen de Compatibilidad de usos		<p>Será el mismo que se ha establecido para el uso / tipología residencial de Vivienda en edificación unifamiliar tipo Aislada o Pareada.</p>

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS SEÑALADAS COMO NO EDIFICABLES PARA USOS RESIDENCIAL EN LOS NÚCLEOS RURALES

PARCELA Y SU RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN	
Tamaño y dimensiones de la parcela	
Parcela mínima edificable (m ²)	Con respecto al parcelario actual, anterior a la aprobación definitiva de este Plan General, la existente
Frente mínimo a viario público (m)	No se establece
Frente máximo a viario público (m)	No se establece
Parcelaciones	
Agregaciones	No se permite
Segregaciones	No se permite
Alineaciones/rasantes	
Alineaciones oficiales	Se establecen en los planos de ordenación correspondientes.
Alineaciones constructivas máximas	3 metros a todos los linderos.
Alineaciones constructivas obligatorias	No se establecen.
Rasantes	Con carácter general las actuales En su caso serán establecidas en los planos de ordenación correspondientes.
Retranqueos	-
Parámetros de ocupación	
Superficie ocupable	2%
Edificabilidad	<p>Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, con carácter general la edificabilidad será:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sobre rasante: 0,15 m²/m²s. Bajo rasante: no se permite. <p>Las edificaciones complementarias se consideran incluidas en los parámetros de ocupación máxima de parcela y edificabilidad. Estos elementos no superarán los 2,10 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35%. Su superficie será inferior a 20 m².</p>
Fondo edificable	5 metros, sin perjuicio de lo que se indique con carácter particular en los planos de ordenación o normativa particular.
Espacio libre de parcela	La superficie resultante no ocupada por la edificación
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones volumétricas	
Configuración de la edificación	La edificación se configura como un único módulo o volumen.
Número de viviendas	0 viviendas por parcela.
Longitud máxima de la edificación	5 metros
Altura máxima de la edificación	2,50 metros
Altura máxima de coronación	3,30 metros
Plantas permitidas	PB

Altura libre de las plantas	Máximo 2,50 metros.
Condiciones de uso	
Accesos	El acceso a parcela tendrá una anchura máxima de 3 metros.
Cerramiento de solares y parcelas	El cerramiento del frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 metros, pudiendo alcanzarse hasta 1,90 metros mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Se podrán colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que queden integrados en el propio cierre. A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 metros y hasta 1,90 metros de igual forma que en el cierre al frente.
Espacios no edificados sobre rasante	Se autoriza la implantación de usos auxiliares del uso característico como son los accesos, aparcamiento, jardines, habilitación de instalaciones deportivas y recreativas (excepto aquellos que conlleven la edificación de volúmenes o muros, como piscinas o frontones), depósitos de gases licuados, etc., carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. No obstante, el tratamiento de la urbanización interior de la parcela será en su mayor parte ajardinada. En todo caso, siempre que se trate de pérgolas o instalaciones complementarias y similares que conlleven construcción sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 metros, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Condiciones para todos los edificios	-
Cubiertas	
Estructura	Las cubiertas serán inclinadas, a 2 aguas, según la configuración tradicional.
Materiales y acabados	El material de cobertura será la teja de forma y colores tradicionales.
Apertura de huecos	No se permite la apertura de huecos en la cubierta.
Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta	En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario
Fachadas principales	
Vuelos	No se permite.
Tratamiento de huecos	No se permiten más que dos huecos de iluminación-ventilación con superficie total máxima de 1,5m ² .
Tratamiento de muros	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante se evitarán los colores llamativos y sobre elevados.
Elementos anexos al edificio y otros	
Canalones y bajantes	Los canalones y bajantes se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. El vertido se hará directamente al depósito acumulador (si procede) o a la red general de pluviales.
Instalaciones en el edificio	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales. Del mismo modo, queda expresamente prohibida la colocación de antenas, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.
Régimen de compatibilidad de usos	
Régimen de compatibilidad de usos	Se admiten usos complementarios del tipo edificatorio construido, como juegos de niños, jardines, etc. (vestuarios, almacén de utensilios de mantenimiento de jardín, etc.). Se prohíbe de forma expresa la construcción de piscinas, frontones u otras pistas deportivas que conlleve la edificación de volúmenes o muros.

CAPITULO III OTRAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECCION 1 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 141. Áreas en suelo urbano

5. De acuerdo con la legislación vigente se entiende por área el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano.
6. Se establecen tres áreas en suelo urbano:
 - AR01 Núcleo principal y ámbitos de densidad media (Residencial núcleo principal),
 - AR02 Asentamientos rurales y ámbitos de densidad baja (Residencial resto de núcleos)
 - AIN01 Polígono Zudubiarte
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 144.2 de la Ley 2/2006, la edificabilidad urbanística media de cada Área es la siguiente:
 - AR01: 0,8468 m²t/m²s.
 - AR02: No se han delimitado actuaciones integradas.
 - AIN01: No se han delimitado actuaciones integradas
3. Sus determinaciones se desarrollan en la normativa particular.

Artículo 142. Sectores en suelo urbanizable

1. De acuerdo con la legislación vigente se entiende por sector el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable.
2. Se han definido tres sectores residenciales y dos de carácter industrial. Son los siguientes:
 - SR01 Villachica Sur. Uso global residencial (no ordenado).
 - SR02 Villachica Centro. Uso global residencial (no ordenado)
 - SR03 Irabien Sur. Uso global residencial (ordenado).
 - SIN01 Ampliación polígono de Bazauri. Uso global industrial (no ordenado).
 - SIN02 Ampliación Polígono Zudubiarte. Uso global industrial (no ordenado).
3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 144.2 de la Ley 2/2006, la edificabilidad urbanística media de cada sector es la siguiente:
 - SR01: 0,7276 m²t/m²s
 - SR02: 0,7259 m²t/m²s
 - SR03: 0,9186 m²t/m²s
 - SIN01: 0,3470 m²t/m²s
 - SIN02: 0,3118 m²t/m²s.
4. Sus determinaciones se desarrollan en la normativa particular.

TITULO V. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I AFECCIONES Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCION 1 AFECCIONES

Artículo 143. Determinación

1. Quedan afectados con rango estructural y vinculante para el planeamiento urbanístico en el grado de intensidad especificado en la norma reguladora particular, el suelo afectado por los límites de dominio público, servidumbres, afecciones y otras determinaciones que se establezcan por la legislación vigente aplicable. Concretamente se señalan las siguientes:
 - a) Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Norma Foral 11/2008, de 16 de junio, aprobación definitiva del Plan Integral de Carreteras de Álava para el período 2004-2015.
 - b) Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes.
 - Decreto Foral 89/2008, del Consejo de Diputados de 14 de octubre, que regula la ordenación de los aprovechamientos de hongos, plantas, flores y frutos silvestres. (BOTHA n. 121 de 22/10/2008). Desarrolla el artículo 51 y 52 de la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de montes.
 - c) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y reglamento correspondiente.
 - d) PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998.

SECCION 2 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 144. Definición y vinculación normativa

1. La ordenación establecida por el Plan General incorpora los siguientes condicionantes superpuestos:
 - CS-01. Valores naturales reconocidos.
 - CS-02. Itinerarios de interés.
 - CS-03. Ámbitos de protección de aguas subterráneas.
 - CS-04. Ámbitos de protección paisajística.
 - CS-05. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
 - CS-06. Montes de utilidad Pública
 - CS-07. Patrimonio Arqueológico.
 - CS-08. Suelos potencialmente contaminados.
 - CS-09. Áreas inundables.
 - CS-10. Áreas de incidencia acústica.
2. Vinculación normativa de los condicionantes superpuestos:

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

Artículo 145. CS-01. Valores naturales reconocidos

1. Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para las correspondientes zonas globales al que deberá sumarse el conjunto de criterios y determinaciones contenidas en las disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los Hábitats de Interés Comunitarios.
2. Las actuaciones que se proyecten en estos suelos garantizarán la conservación de los ecosistemas y en especial la preservación de la flora y fauna de interés comunitario.
3. Cualquier actuación que se prevea dentro de los Espacios Protegidos de la Red Natura 2000 o que pueda afectarlos, estará sujeta a las disposiciones de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
4. Como zona de protección se establece una franja de 15 metros a contar a partir de la línea de árboles o grupos arbóreos situados en el límite exterior de los ámbitos, o, en caso de otras formaciones no arbóreas a partir del límite exterior del ámbito afectado.
 - a) En la citada franja se podrán desarrollar los usos y actividades propios de la zona global correspondiente.
 - b) Se evitará la invasión por la edificación de la citada franja, debiendo justificarse suficientemente las condiciones y motivos que justifican necesariamente la ocupación de la zona de protección por edificación.
5. 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. De igual forma se actuará en el caso de actuaciones de carácter urbano.
 - La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones. Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito que contendrá como mínimo lo siguiente:
 - Identificación de las formaciones vegetales y fauna afectadas.
 - Superficie de los suelos vinculados a las mismas.
 - Cuantía de especies forestales de interés afectadas y características cualitativas de las mismas.
 - Valoración del estado general del ámbito con el resultado de la intervención.
 - La determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.
 - En concreto, serán consideradas como tales medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras

- nuevas.
- Cuando sea posible, se procederá al traslado y (re)plantación de ejemplares singulares de las formaciones afectadas.
 - Las citadas medidas serán materializadas, preferentemente dentro del propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.
 - Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias en su caso.
 - En cuanto a los corredores ecológicos, los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla. Se realizará una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.
6. En los supuestos en los que los terrenos afectados por las referidas actuaciones estén clasificados como urbanos o urbanizables, las correspondientes medidas compensatorias serán consideradas con igual rango e importancia a las derivadas de los preceptos legales en materia de cesión de dotaciones públicas y obligaciones de urbanización.

Artículo 146. CS-02. Itinerarios de interés

1. El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este Condicionante será el establecido en cada caso en la correspondiente calificación como sistema general o local de comunicaciones territoriales, sin perjuicio de la normativa aplicable de rango Foral. No obstante, el Ayuntamiento podrá aprobar regulaciones complementarias por motivo de la declaración o potenciación de los itinerarios de interés que transcurren por el Municipio.
2. En el caso de que estén afectados por ámbitos de desarrollo urbanístico serán tratados como elementos singulares tanto desde el punto de vista formal como en cuanto a la señalética sin perjuicio de la normativa de rango foral aplicable.

Artículo 147. CS-03. Ámbitos de protección de aguas subterráneas

1. El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este Condicionante será el establecido en cada caso en las correspondientes zonas globales en las que se integren. En todo caso, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:
 - a) Con carácter general se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas en especial estercoleros; fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes.
 - b) Excepcionalmente en aquellos casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, cuestión que deberá acreditarse por razones técnicas y de inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, podrán implantarse esos usos siempre que se realice previamente un estudio de impacto ambiental que:
 - Determinará y, en su caso, establecerá las correspondientes medidas de prevención y corrección.
 - Deberá ser aprobado por la administración competente en la materia.
2. En la medida en que incidan en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se entenderán de aplicación los criterios establecidos en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 390/1998, de 22 diciembre) y resto de normativa concordante.
3. En las zonas globales urbanas afectadas por los acuíferos se establecerán medidas para su salvaguardar evitando que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

4. Puntos de captación de agua y manantiales:
- a) Se establece un ámbito de protección equivalente al espacio comprendido en un círculo de radio de 30 metros.
 - En este ámbito se prohíbe toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y, en particular:
 - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
 - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Artículo 148. CS-04. Ámbitos de protección paisajística

1. Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran estos ámbitos completándose con las siguientes determinaciones:
 - a) Con carácter general:
 - Cualquier actuación con indecencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola o rural de las perspectivas que ofrezcan los núcleos urbanos y del entorno de recorridos escénicos; evitándose la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
 - En las carreteras y caminos la disposición de nuevos usos asegurará un carácter de espacio abierto que no interrumpa las vistas desde las mismas.
 - Se fomentará la replantación y repoblación con especies arbóreas autóctonas.
 - b) Con respecto al suelo no urbanizable:
 - Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje del entorno.
 - La rehabilitación o ampliación de los elementos arquitectónicos ligados al paisaje, así como las nuevas edificaciones (allí donde estén autorizadas), deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico de su entorno. Se evitarán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen. Además, tratarán de tener todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística; sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
 - c) Con respecto a los nuevos crecimientos urbanos:
 - Se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el medio natural y la ciudad.
 - En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
 - Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa.
 - El tratamiento de detalle de los nuevos bordes urbanos se realizará mediante un Estudio de Integración Paisajística específico que acompañará a los proyectos arquitectónicos, que analice la incidencia visual del desarrollo urbanístico y un Proyecto Técnico de Integración Paisajística que desarrolle la ejecución de las medidas concretas a aplicar.

Artículo 149. CS-05. Áreas erosionables o con riesgo de erosión

1. Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integra el territorio afectado por este condicionante completándose con las siguientes determinaciones:

- a) Con independencia de lo establecido en la normativa de las zonas rurales, se prohíben las excavaciones, canteras, desmontes orográficos y cualquier otro tipo de actuación que suponga una modificación de las condiciones materiales y orográficas de los ámbitos incluidos en este Condicionante.
- b) Sí se permiten todas aquellas actuaciones que tengan por objeto evitar y/o minimizar los efectos de la erosión. En el caso de las Zonas Rurales serán siempre autorizables por la Diputación Foral.
- c) En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con las medidas correctoras y de prevención de la erosión.
- d) Como criterio general de intervención, se mantendrá la cubierta arbórea y arbustiva que exista, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

Artículo 150. CS06. Montes de utilidad pública

1. Los suelos afectados por este condicionante deberán observar con carácter básico la regulación establecida en la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo, y resto de legislación concordante, en especial la regulación establecida para los Montes de Dominio Público dada la consideración de los Montes de Utilidad Pública dentro de esta modalidad por la citada Norma Foral. De igual forma, quedan afectados por la legislación sobre explotación y utilización de los montes.

Artículo 151. CS-07. Patrimonio Arqueológico

1. Con carácter general, el régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para las correspondientes zonas globales.
2. En cuanto al régimen aplicable al suelo afectado por este condicionante, se estará por un lado a lo establecido en la legislación vigente y por otro a lo especificado en el documento de Normativa de Protección del Patrimonio Histórico de este Plan General en coordinación con los criterios de actuación establecidos a continuación:
 - Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o Interés social.
 - En estos ámbitos no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

Artículo 152. CS-08. 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 pomenorizada en la que se integran completándose en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005 y concurrentes y posibilitar su recuperación y saneamiento.
2. En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

Artículo 153. CS-09. Áreas inundables

1. Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las áreas inundables completándose con las siguientes determinaciones:

- a) Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas) y planeamiento territorial vigente como es el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV cuyas componentes hidráulica, urbanística y medio ambiental quedan reflejadas en la documentación gráfica.
 - b) De igual forma, serán vinculantes los informes que sobre las actuaciones particulares remitan los organismos de cuenca competentes. En todo caso, las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, requerirán la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca o entidad competente.
 - c) En las áreas urbanas existentes y propuestas afectadas por los problemas de inundabilidad los proyectos técnicos u otros que les afecten contendrán la concreción de las medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales siempre que no exista otra alternativa técnica razonable.
 - d) En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, paseos, zonas de estar, merenderos y similares.
 - Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras ligeras.
2. En relación a la limitación a los usos en los cursos de agua -zona de flujo preferente-, se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, según RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril:
- a) En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las extracciones de áridos.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
3. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
4. La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
5. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:
- a) Que el calado sea superior a 1 m.
 - b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.

- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.
6. Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos. En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.
 7. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local. La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.
 8. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Artículo 154. CS-10. Áreas de incidencia acústica

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

TITULO VI. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SECCION 1 EN SUELO URBANO

Artículo 155. Ejecución en suelo urbano consolidado

1. Tipos de actuaciones:

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

2. Régimen aplicable:

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

Artículo 156. Ejecución en suelo urbano no consolidado

1. Tipos de actuaciones:

- a) En suelo urbano no consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante dos tipos de actuaciones:
- Actuaciones de Dotación:
 - Incluyen actuaciones en suelos donde se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la previamente materializada.
 - Los planos de ordenación pormenorizada indica las actuaciones de dotación previstas por este Plan General. El planeamiento de desarrollo podrá delimitar otras.
 - Las actuaciones de dotación se ejecutan como actuaciones aisladas de acuerdo con la legislación vigente. No obstante, siempre que se estime conveniente podrán formularse proyectos de reparcelación.

- Estos proyectos concretarán y formalizarán los correspondientes deberes a que se sujete el ámbito, incluidos aquellos que exijan la cesión de terrenos.
- En los casos los casos en los que no resulte necesaria la aprobación de proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes previstos deberán ser cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.
- Actuaciones Integradas:
 - Se sujetarán a este tipo de actuaciones aquellos supuestos previstos en la legislación vigente. Podrán ser expresamente señalados por el Plan General, por el planeamiento de desarrollo e incluso concretadas por los Programa de Actuación Urbanizadora.
 - Su desarrollo dependerá del sistema de actuación adoptado y se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
 - Con independencia de lo que se establezca en este Plan General, las unidades de ejecución podrán ser establecidas por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que incorporarán o adscribirán como mínimo los terrenos dotacionales que el planeamiento determine.
 - De igual manera con carácter general el sistema de actuación será el de Concertación salvo que indique otra cosa la normativa particular o el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá variar el sistema de actuación de forma motivada.
- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas:
 - En todos aquellos casos en que se estime necesario y conveniente podrá procederse a la expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas por tratarse de actuaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (artículo 139 de la Ley 2/2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por aquellas (artículo 187 de la Ley 2/2006).

SECCION 2 EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 157. Ejecución en suelo urbanizable sectorizado

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

Artículo 158. Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado

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

SECCION 3 EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 159. Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable

1. Para el desarrollo de actuaciones en suelo no urbanizable el Plan prevé dos vías:
 - a) En el caso de que la actuación esté directamente autorizada por el Plan General aunque precise de informes vinculantes:
 - Actuación directa
 - b) En el caso de que la actuación precise de redacción previa de instrumento de planeamiento de desarrollo:
 - Redacción de Plan Especial.
2. Actuación directa:
 - a) Se iniciará con la presentación de la solicitud de licencia acompañada de la documentación o proyectos técnicos que se exijan.
3. Redacción de Plan Especial:
 - a) Se iniciará el expediente presentando a trámite de aprobación el documento de Plan Especial que se precise.
 - b) Para los casos de la necesaria autorización previa de usos y actividades en las Zonas Rurales, el Plan Especial deberá justificar como mínimo los siguientes extremos:
 - El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.
 - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas.
 - La inviabilidad de su implantación total o parcialmente en edificaciones ya existentes.
 - Determinación de los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.
 - Anteproyecto de la edificación y urbanización a realizar.
 - Propuesta de solución para las dotaciones e infraestructuras urbanas como mínimo de las siguientes:
 - Acceso al lugar.
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - Suministro eléctrico y alumbrado exterior.
 - Suministro de hidrocarburos (gasóleo, gas) en su caso.
 - Tratamiento y gestión de residuos.
 - Telefonía.
 - Cualquier otra señalada por el Plan general.
4. En todo caso, siempre que sea preceptivo por ley, los permisos y licencias municipales están condicionados a la previa obtención de los informes y permisos preceptivos de las administraciones forales y territoriales pertinentes.

CAPITULO II RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

SECCION 1 CRITERIOS GENERALES

Artículo 160. Asignación de la edificabilidad urbanística

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

Artículo 161. Coeficientes de ponderación de usos

1. Los coeficientes de ponderación de usos definidos para el Plan general son los siguientes:

Uso y tipología	Coeficiente vuelo	Coeficiente subsuelo	Coeficiente suelo
VPO (Régimen General)	1,000	0,400	0,050
VPO (Régimen Especial)	0,754	0,347	0,050
VPT (Régimen Tasado)	1,665	0,466	0,100
VTM (Tasada Municipal)	1,665	0,466	0,100
Vivienda unifamiliar aislada	2,350	0,560	0,150
Vivienda unifamiliar adosada	2,050	0,540	0,150
Vivienda colectiva	1,670	0,470	0,100
Comercial	0,620	0,250	0,020
Terciario	0,600	0,250	0,050
Industrial	0,480	0,120	0,020
Equipamiento privado	0,550	0,120	0,050

2. Se toma como referencia única y concreta la tipología de vivienda de protección oficial de régimen general como referente general de comparación asignándole el coeficiente 1,000, aun cuando la citada tipología no se ordene en el correspondiente ámbito.
3. Siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económico urbanística podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse a través de los documentos a promover a los efectos de su ejecución. En todo caso, no se podrá variar la edificabilidad urbanística, ni la edificabilidad media definida por el Plan General, salvo por los cauces legalmente establecidos.

CAPITULO III RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

SECCION 1 PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la

configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas a continuación: .

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

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

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

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

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

Artículo 166. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad

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

CAPITULO IV RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 167. Edificaciones preexistentes

1. Se establece el siguiente régimen:

- a) Condiciones especiales para los casos de división horizontal manteniendo la unidad parcelaria:
 - Atiende esta regulación a los procesos de partición, separación o división horizontal de los volúmenes originales que da como resultado la aparición de nuevas propiedades, manteniéndose el carácter mancomunado de parte de los espacios edificados y del espacio libre privado de la unidad parcelaria. Se permiten actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria original de acuerdo con las condiciones siguientes:
 - La superficie construida de la vivienda original a subdividir deberá superar los 300m².
 - La superficie mínima construida de cada vivienda resultante será superior a 100 m².
 - El número máximo de viviendas consecuencia de la división horizontal será la resultante de la aplicación del parámetro de superficie mínima construida. .
 - 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.
 - 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.
 - 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.

Artículo 168. Edificaciones 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 y construcciones disconformes:
 - a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular y otras excepciones, se considerarán construcciones disconformes (artículo 101.3.b de la Ley 2/2006) aquellas edificaciones y usos que no se adecuan ni responden al régimen establecido por la legislación vigente y este Plan General en cuanto al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.
 - En relación al régimen de compatibilidad de usos se sujetará a lo siguiente:
 - Usos permitidos: todos los complementarios a la vivienda: garaje, cuartos de instalaciones, txoko, bodega, trastero, almacén, etc., que se entenderán siempre complementarios al uso principal. En el caso de la parcela libre se permitirá la construcción de edificaciones complementarias, que se considerarán incluidas en los parámetros de edificabilidad definido. Estos elementos no superarán los 2 metros de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas con pendiente máxima del 35% (en todo caso su superficie máxima será de 8 metros cuadrados).
 - Usos autorizables: despachos profesionales vinculados al titular propietario de la

vivienda hasta una superficie máxima equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística previamente materializada.

– Usos prohibidos: los no mencionados anteriormente.

3. Edificios y construcciones fuera de ordenación:
 - a) Quedan vinculados al régimen de fuera de ordenación aquellos edificios y usos expresamente indicados sea de forma gráfica o escrita por este Plan General.
 - b) El régimen para las construcciones, edificaciones y usos fuera de ordenación será el siguiente:
 - En cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente.
 - Estas construcciones y edificaciones deberán ser demolidas en el plazo máximo improrrogable de 6 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan General sin derecho a indemnización alguna, excepto los incluidos en actuaciones programadas en que el plazo vendrá definido por los establecidos en la propia actuación.

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

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

Artículo 170. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad

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

SECCION 2 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

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

1. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en ámbitos urbanísticos o en partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento pormenorizado bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.
 - a) Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales

para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

2. Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.
 - a) El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

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

1. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
 - a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
 - b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
 - c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.
2. En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.
3. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
 - a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.
 - b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes de cesión y otros incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.
4. La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.
 - a) Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.
 - b) De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

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

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

SECCION 3 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE**Artículo 174. Régimen de los usos y edificaciones existentes**

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo 101.3.c de la Ley 2/2006. .
2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.
3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.
4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.
5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

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

Artículo 175. Determinaciones generales

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

Artículo 176. Implantación de usos en la edificación existente

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

Artículo 177. Implantación de usos en nuevas edificaciones

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

- No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras generales.