

C) HORTICULTURA DE OCIO. REGULACIÓN

C.1.- Definiciones.

Se entiende por:

- **“Horticultura de ocio”**: el uso consistente en el cultivo tradicional de las huertas compatible con el ocio, el solaz y esparcimiento familiar de los titulares en contacto directo con el medio natural, desarrollados en condiciones de sostenibilidad, garantizando la conservación y protección del paisaje y patrimonio natural de huerta.
- **“Huerta de ocio”**: una finca de suelo no urbanizable en la que el planeamiento urbanístico municipal establece como uso autorizable la práctica de la Horticultura de ocio y en la que se puede edificar una Caseta de ocio y sus construcciones auxiliares según lo regulado en este capítulo del POT.
- **“Huerta de ocio tradicional”**: una finca de suelo no urbanizable situada en un ámbito en el que tradicionalmente se viene realizando labores de horticultura y en los que los usos, infraestructuras y construcciones han conformado un paisaje de valor etnográfico y patrimonial, y socialmente valorado y reconocido por el municipio, y en el que el planeamiento urbanístico municipal, mediante un Plan Especial de los previstos en el presente POT, considera como autorizable el uso y actividad de horticultura de ocio y la construcción de una Caseta de ocio y sus construcciones auxiliares.

- **“Complejo de Horticultura de ocio”**: la ordenación, transformación y parcelación de una o varias fincas de suelo no urbanizable, destinadas a crear huertas para el disfrute de sus vecinos que requieren la ejecución de elementos o servicios comunes al complejo.
- **“Caseta de aperos”**: la construcción vinculada a un exclusivo uso rústico de una finca con el objeto de almacenamiento y guarda de productos, aperos y útiles necesarios para la actividad directa de la explotación.
- **“Caseta de ocio”**: la construcción no residencial, vinculada al uso de Horticultura de ocio, que se autoriza de acuerdo con las condiciones establecidas en este POT.

C.2.- Usos y construcciones autorizables según las categorías del suelo.

- **El uso de Huertas de ocio es autorizable** por el planeamiento urbanístico municipal en el Suelo No Urbanizable de Preservación, en cualquiera de sus subcategorías, salvo las de “Suelo destinado a infraestructuras” y de “Suelo para actividades especiales”, y con las limitaciones que establezca el Gobierno de Navarra en orden a la preservación de los valores afectados y a la integración territorial de la actuación.

El planeamiento urbanístico municipal podrá no obstante limitar la posibilidad de autorizar Huertas de ocio a sectores concretos de su término municipal, por entender que el resto, aún con las mismas categorías y subcategorías de suelo, merecen usos y regímenes de protección distintos al de Huerta de ocio.

- **El uso de Huerta de ocio tradicional es autorizable** en las mismas condiciones del punto anterior. Asimismo será autorizable en Suelo No Urbanizable de Protección, salvo en las subcategorías de “Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo”, “Suelo destinado a infraestructuras” y “Suelo destinado para actividades especiales”, y siempre que el Plan General Municipal haya delimitado, justificada y ponderadamente, las zonas reconocidas socialmente por el municipio en los que venga desarrollándose tradicionalmente este uso, conforme a criterios tales como:
 - o Ser zonas hortícolas que cuenten con elementos, infraestructuras y/o construcciones tradicionales vinculadas con la horticultura que conformen un paisaje tradicional y reconocido por el municipio.
 - o Contar con la preexistencia de construcciones tradicionales.
 - o Encontrarse en entornos urbanos en los que las tensiones urbanísticas puedan poner en riesgo el futuro de estos suelos, si no se regulan adecuadamente.

El desarrollo y ordenación de las Huertas de ocio tradicional se efectuará mediante un Plan Especial.

- **Los Complejos de Horticultura de ocio** son un uso autorizable por el planeamiento urbanístico municipal exclusivamente en Suelos no Urbanizables de Preservación, en las subcategorías de “Suelos de valor para su explotación natural” o “Suelo de valor paisajístico”.

Los Complejos de Horticultura de ocio se ordenarán mediante un Plan Especial de desarrollo del Plan General Municipal que establezca el ámbito y condiciones estructurantes del mismo, o mediante un Plan Especial independiente si se justifica la finalidad de proteger y mejorar el paisaje y medio físico rural en que se ubica. En todo caso, los citados Planes Especiales deberán tener en consideración las condiciones generales que se establecen en este POT.

- **Las Casetas de ocio** son construcciones autorizables en parcelas destinadas a Huertas de ocio y Huertas de ocio tradicionales, en las condiciones fijadas en este POT, en las que fije el planeamiento urbanístico municipal, y en las que finalmente fijen las autorizaciones urbanísticas y licencias preceptivas.
- **Las Casetas de aperos** son construcciones autorizables en parcelas destinadas a Huertas de Ocio, en ámbitos de Huertas de ocio tradicionales y en los Complejos de Horticultura de ocio y, en general, en cualquier parcela de suelo no urbanizable de acuerdo con la naturaleza y destino de la finca, en las condiciones fijadas en este POT, en las que fije el planeamiento urbanístico municipal, y en las que finalmente fijen las autorizaciones urbanísticas y licencias preceptivas.
- **Las limitaciones establecidas en el presente POT** a los usos y construcciones de las fincas destinadas a la Horticultura de ocio tienen el **carácter de mínimas y básicas**, pudiendo el planeamiento urbanístico municipal establecer, justificadamente, mayores limitaciones.

C.3.- Condiciones generales para la autorización de los usos y construcciones de las Huertas de ocio y Huertas de ocio tradicional.

- Todas las construcciones que se autoricen en una Huerta de ocio y Huerta de ocio tradicional habrán de adaptarse al medio natural y cultural en que estuvieren situadas, pudiendo denegarse motivadamente la autorización o, en su caso, exigirse medidas complementarias por inadecuación paisajística de la construcción.

- Toda construcción o cierre deberá respetar las distancias o servidumbres preexistentes en relación con caminos, carreteras, acequias, infraestructuras, y demás elementos del territorio. En todo caso, la distancia mínima a linderos de las construcciones será de 3 metros.
- No se podrá, en ningún caso, otorgar cédula de habitabilidad a las Casetas de ocio.
- Se autorizará exclusivamente una Caseta de ocio, y sus edificaciones auxiliares, o Caseta de aperos por Huerta de ocio y Huerta de ocio tradicional.

Los propietarios que tengan más de una finca susceptible de ser Huerta de ocio o Huerta de ocio tradicional en un mismo término municipal solo podrán obtener autorización para una Caseta de ocio en el conjunto de sus fincas.

- Cuando sea objeto de segregación una finca en la que ya exista una Caseta de ocio o Caseta de aperos consolidada o autorizada, la parte segregada que carezca de Caseta de ocio o Caseta de aperos no podrá ser objeto de autorización para construir otra durante el plazo de cinco años, salvo que la titularidad de la finca segregada haya sido adquirida por título hereditario.
- Las parcelas en las que hayan recaído las autorizaciones de construcción de Huertas de Ocio o Huertas de Ocio tradicional, o sobre las que haya recaído un Plan Especial para el desarrollo de un Complejo de Horticultura de Ocio, estarán sujetas a los deberes de cesión de aprovechamiento equivalentes al suelo urbanizable sectorizado. Dicho aprovechamiento se evaluará económicamente en base al valor catastral del inmueble.

El valor catastral del suelo se revisará de acuerdo con el artículo 22 de la LF 12/2006, inmediatamente obtenida la autorización. El valor catastral conjunto de la parcela, suelo más edificaciones, se revisará una vez materializadas las licencias constructivas, a cuyo efecto el propietario de la finca deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de la obra, aportando para ello una declaración de obra nueva, descriptiva y detallada, firmada por técnico competente, por la que se acredite la construcción de la edificación de acuerdo con el condicionado de la licencia.

C.4.- Condiciones acerca de las dimensiones de las parcelas.

- La superficie mínima de una finca de suelo no urbanizable para ser Huerta de ocio o Huerta de ocio tradicional será de 1.000 m².

No obstante, los Planes Especiales de Ordenación de las Huertas de ocio tradicional podrán, justificada y razonadamente por la tipología de las huertas tradicionales de la zona, ajustar las superficies previstas en el presente artículo a la realidad observada en el ámbito.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 d) de la Ley Foral 1/2002, de Infraestructuras Agrarias y en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, las fincas destinadas a Huerta de ocio o Huerta de ocio tradicional en que se haya autorizado una Caseta de ocio podrán ser excepcionalmente, y previa licencia municipal de segregación, objeto de segregación en fincas menores que la unidad mínima de cultivo, en todo caso nunca inferiores a 5.000 m².
- No se permiten agregaciones de fincas destinadas a Huerta de ocio o Huerta de ocio tradicional en una única finca superior a 10.000 m².
- La superficie mínima de una finca, o de la agrupación de fincas, de suelo no urbanizable para poder desarrollar sobre las mismas un Complejo de Horticultura de ocio coincidirá con la unidad mínima de cultivo establecida en el artículo 48 de la Ley Foral 1/2002, de Infraestructuras Agrícolas, o legislación que la sustituya.
- Las Casetas de aperos se podrán construir, previa autorización, en fincas de cualquier superficie siempre que así lo autorice el planeamiento urbanístico municipal, pero únicamente se podrá autorizar una caseta de aperos por finca, y en los Complejos de Horticultura de ocio, una por lote.

C.5.- Condiciones acerca del uso y ocupación de las parcelas de Huerta de ocio y Huerta de ocio tradicional

- La superficie máxima ocupada por construcciones (Caseta de ocio y construcciones auxiliares tales como porche, solera de hormigón o asfalto, pavimento y otros elementos constructivos ajenos al valor protegido o preservado de la finca), no podrá ser superior, en ningún caso, a 80 m², y deberá respetar la siguiente proporción:

- En suelos de valor para su explotación natural que el planeamiento urbanístico municipal considere de alto valor para el cultivo por tratarse de regadíos tradicionales u otras razones de similar naturaleza:
 - El cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca si es inferior a 1.000 m².
 - El cuatro por ciento (4%) si la superficie es entre 1.001 m² y 1.500 m².
 - El tres por ciento (3%) en fincas superiores a 1.500 m² de cabida.
- En suelos de valor para su explotación natural que el planeamiento urbanístico municipal considere que no tienen un alto valor para el cultivo, o de valor paisajístico o ambiental, el ocho por ciento de la superficie total de la finca.
- La superficie de las construcciones auxiliares, porche abierto, frontal o lateral, solera de hormigón o asfalto, pavimento y otros elementos ajenos al valor protegido de la finca, previstos en el epígrafe 8 de esta regulación, podrá variar en función de la superficie de la Caseta de ocio, que en ningún caso podrá superar los 40 m² construidos.
- La solicitud de autorización para construir una Caseta de ocio deberán presentar un proyecto de jardinería o justificar que las fincas tendrán una cobertura vegetal arbolada mínima igual al 25% de su superficie, sin incluir los setos. Las especies de arbolado utilizadas serán especies que formen parte del dosel arbóreo típico de la zona. El planeamiento urbanístico municipal, y en su caso los Planes Especiales, formularán listados de especies autorizadas, autorizables y prohibidas.
- Los Planes Especiales de ordenación de las Huertas de ocio tradicional podrán, justificada y razonadamente por la morfología y estructura parcelaria del ámbito, ajustar las superficies previstas en este epígrafe a la realidad observada.
- El planeamiento urbanístico municipal establecerá el régimen de usos permitidos y autorizables de las actividades no constructivas y constructivas en las fincas en que se desarrolle la Horticultura de ocio, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 113 y 114 LFOTU y al presente POT.
- En ningún caso las autorizaciones y licencias urbanísticas municipales que se requieran para la construcción de edificaciones en una Huerta de ocio o Huerta de ocio tradicional, conferirán al propietario y solicitante de las mismas derecho subjetivo alguno a la prestación de servicios propios del suelo urbano o urbanizable.
- En ningún caso las construcciones que se autoricen en una Huerta de ocio o Huerta de ocio tradicional podrán destinarse a vivienda habitual, permanente o temporal, ni podrán adquirir derecho alguno como vivienda, ni podrán obtener cédula de habitabilidad, ni figurarán en los Catastros de Navarra como vivienda.

C.6.- Condiciones acerca de las Casetas de ocio

- Las Casetas de ocio tendrán una superficie máxima construida de 40 m², y un máximo de tres estancias interiores, de las cuales dos no podrán tener una superficie útil mínima mayor de 6 m² cada una.
- El porche abierto, frontal o lateral, se considera elemento auxiliar y por tanto no computa su superficie como Caseta de ocio. En todo caso la superficie máxima del porche puede ser de 12 m².
- Las Casetas de ocio serán de una sola planta, de forma cuadrada o rectangular, y la altura máxima de coronación de cubierta desde rasante será de 4,5 metros en cada punto del terreno.

Queda expresamente prohibida la construcción bajo la "cota cero".

- La cubierta será a una, dos o cuatro aguas.
- Las Casetas de ocio tendrán un tratamiento exterior de la construcción adecuadamente integrado en el entorno ambiental en que se edifican, y la composición de las fachadas responderá a criterios elementales de modulación y simetría, siendo materiales preferentes de acabado la cubierta de teja cerámica, paredes de piedra, raseados pintados en colores suaves o ladrillo caravista.
- Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
- No podrán edificarse Casetas de ocio contiguas a otras edificaciones, principales o auxiliares, salvo el porche.
- Los Planes Especiales de ordenación de Huertas de ocio tradicional podrán adaptar y adecuar los parámetros constructivos y la apariencia estética de las construcciones y cerramientos de su ámbito a la tipología tradicional de la zona. Esta adaptación no permitirá una variación de superficies ni alturas.

C.7.- Condiciones acerca de las Casetas de aperos.

- Las casetas de aperos tendrán una superficie máxima de 15 m² en fincas menores de 1.000 m². En fincas mayores de 1.000 m² tendrán una superficie máxima de 25 m², salvo que las dimensiones, naturaleza y destino de la finca justifiquen una mayor superficie necesaria.

- Se permite un porche abierto, frontal o lateral, con una superficie máxima de 8 m².
- Las Casetas de aperos serán de una sola planta y la altura máxima de coronación de cubierta desde rasante será de 4 metros en cada punto del terreno. El interior de la caseta no podrá compartimentarse, excepto para separar, en su caso, el espacio destinado a servicios higiénicos.

Queda expresamente prohibida la construcción bajo la “cota cero” o entreplantas

- La cubierta será a una o dos aguas.
- Las Casetas de aperos tendrán un tratamiento exterior de la construcción adecuadamente integrado en el entorno ambiental en que se edifiquen, siendo materiales preferentes de acabado la cubierta de teja cerámica, paredes de piedra, raseados pintados en colores suaves o ladrillo caravista.
- Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
- Los planeamientos urbanísticos municipales desarrollaran y complementarán las presentes condiciones generales, que en todo caso serán máximas en cuanto a superficies y alturas.

C.8.- Condiciones acerca de las construcciones auxiliares de las Casetas de ocio.

- Se entiende por construcciones auxiliares de una Caseta de ocio aquellas que sirven al cumplimiento de los fines de horticultura de ocio, tales como el porche, solera de hormigón o asfalto, andador, asador, caseta auxiliar y de guarda de maquinaria y utensilios de labor, estanque o aljibe, y otros similares.
- En cada finca se podrán autorizar las construcciones auxiliares de la Caseta de ocio que se propongan siempre y cuando se mantenga la limitación de superficie máxima construida prevista en el epígrafe C.5 de esta regulación.
- Las construcciones auxiliares deberán respetar las condiciones estéticas y de la edificación establecidas para la construcción principal.
- Los planeamientos urbanísticos municipales desarrollarán y complementarán las presentes condiciones, que en todo caso serán máximas en cuanto a superficies, dimensiones y ocupación.

C.9.- Condiciones acerca de los cerramientos.

- Se entiende por cerramiento todo aquel elemento o instalación de cualquier tipo que suponga un impedimento físico de acceso a una finca.
- Los cerramientos de las Huertas de ocio deberán ser vegetales o visualmente diáfanos, con una altura máxima de 2 metros, admitiéndose zócalos de obra de fábrica hasta 50 centímetros de altura, siempre que sea permeable a la fauna en algunos puntos del cerramiento, quedando prohibidos los cerramientos exclusivamente de obra.
- Los cerramientos de las Huertas de ocio tradicional tendrán las mismas características señaladas en el punto anterior, salvo que el Plan Especial de ordenación del ámbito justifique la pertinencia de otras modalidades según los usos tradicionales.
- Serán acordes con la morfología del paisaje rural circundante, tanto en los materiales como en la textura y color.
- No deberán provocar impactos críticos o severos en las perspectivas paisajísticas del espacio rural en que se ubiquen, ni podrán suponer una resistencia al paso del agua en caso de inundación, ni darán lugar al taponamiento de los cursos de agua caso de avenidas de los ríos, ni una barrera física infranqueable para la fauna entre las distintas fincas.
- Los planeamientos urbanísticos municipales desarrollarán y complementarán las presentes condiciones, que en todo caso serán máximas en cuanto a dimensiones y ocupación.

C.10.- Condiciones acerca de instalaciones y servicios en Huertas de ocio y Huertas de Ocio tradicional.

- Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, ni el propietario ningún derecho subjetivo, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.
- En ningún caso las Huertas de ocio y Huertas de ocio tradicional en suelo no urbanizable podrán constituir un núcleo de población, y por tanto no podrán contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes.
- Las entidades públicas y compañías suministradoras que presten los servicios no podrán en ningún caso actuar contra lo previsto en este POT, y por tanto, proveer a las fincas de servicios superiores o contra lo previsto en el mismo.

- El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica de la red, la potencia eléctrica máxima será de 1'1 Kw.
- Podrán disponer de abastecimiento de agua, que precisará la autorización de los titulares del aprovechamiento o gestores del mismo.
- Podrán disponer de fosa séptica con depuración previa al vertido al terreno o red propia de saneamiento siempre que sea distinta de la red general y sin conexión con la misma.

Se deberá contar, en su caso, con autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR.

- Los desechos procedentes de las actividades y usos realizados en el interior de las Huertas de ocio tradicional que no sean susceptibles de ser reutilizados por parte de los propietarios de las fincas o por los productores de los mismos deberán ser depositados en alguno de los contenedores de recogida selectiva instalados en las proximidades del núcleo urbano. Queda, por tanto, terminantemente prohibido verter cualquier desecho fuera de los puntos acondicionados para ello.

C.11.- Regulación de los Complejos de Horticultura de ocio.

- Ubicación:

- o Los emplazamientos estarán próximos a cauces, en terrenos de huerta potencial que permitan una racionalización en la utilización del agua; sobre terrenos con poca pendiente (< 5% - 8%).
- o No se emplazarán en zonas de huerta tradicional para evitar la transformación del paisaje original, ni allí donde puedan producir afecciones críticas o severas al paisaje.
- o La superficie de cada Complejo no será inferior a 10.000 m² ni superior a 50.000 m².

- Parcelas:

- o Los Complejos de Horticultura de ocio podrán dividir su superficie en lotes de uso y disfrute individual de superficie no inferior a 500 m², sin que ello dé lugar a parcelación o segregación de las fincas que mantendrán la titularidad única o en proindiviso.

- La forma de los lotes se adaptará, en lo posible, a las condiciones topográficas y paisajísticas preexistentes, adaptándose a las características naturales del terreno.
- **Usos:**
 - La parcela se destinará mayoritariamente a cultivos propios de la huerta, sin perjuicio de que parte de ella se dedique a árboles frutales, jardín o césped.
 - Se prohibirán específicamente aquellas actuaciones que pudieran suponer la desaparición, contaminación o impermeabilización del suelo en más del 10% de la huerta. Se podrá realizar en cada huerta una alberca o depósito de agua para riego, estando prohibidas las piscinas –incluidas las prefabricadas-, con sistema de depuración, cloración, etc....
- **Cerramientos.**
 - En caso de preverse cerramientos del Complejo y/o de los lotes, éstos deberán respetar lo establecido para las Huertas de Ocio.
- **Infraestructuras y servicios:**

Los Complejos de Horticultura de ocio podrán disponer de los siguientes servicios:

- El suministro de agua para boca será prestado por la Mancomunidad o el Ayuntamiento que preste al municipio el servicio de abastecimiento. Para riego podrán aprovecharse sistemas de riegos preexistentes con los acuerdos necesarios, desde cauces públicos, acequias, balsas o similar, preferentemente a la utilización de agua de boca.
- Se podrán dotar de de agua y saneamiento individuales por parcela.
- El suministro eléctrico se efectuará mediante sistemas de aprovechamientos particulares solares o eólicos.
- Los accesos interiores preferentemente serán no pavimentados y con materiales permeables.
- **Instalaciones comunes:**
 - Los Complejos de Horticultura de ocio podrán disponer de instalaciones comunes tales como Edificio social del Complejo, almacén e invernadero comunitario, zonas de aparcamiento, zonas de recreo infantil y pequeñas zonas de uso deportivo y de recreo.

- **Construcciones individuales.**
 - o Solo se permitirá la construcción de Casetas de aperos con las características establecidas en el presente POT.
- **Gestión.**
 - o La promoción y gestión de un Complejo de Horticultura de ocio será preferentemente pública y sobre suelos del patrimonio local de suelo, siendo los municipios y concejos quienes promuevan directamente o en cooperación este tipo de actuaciones, adjudicando el disfrute de los lotes a particulares o asociaciones de horticultores agrupados en legal forma con tal fin.

C.12.- Sobre los Planes Especiales de Ordenación de Huertas de ocio tradicional.

- Los Planes Generales Municipales podrán establecer justificadamente entre sus determinaciones estructurantes la delimitación de áreas del suelo no urbanizable de protección o preservación, situadas en entornos en los que tradicionalmente se venía realizando labores de horticultura y en los que los usos, infraestructuras y construcciones han conformado un paisaje de gran valor etnográfico y patrimonial, ligado al uso de la tierra y socialmente valorado y reconocido por el municipio.

Mediante un Plan Especial que establezca la ordenación precisa y detallada del ámbito, serán autorizables en dichas áreas las Huertas de ocio tradicional y las Casetas de ocio y construcciones auxiliares reguladas en el presente POT.

- En aquellos supuestos en que no existe en el municipio Plan General Municipal, o éste no establezca previsiones detalladas oportunas ni la delimitación de áreas para la implantación de Huertas de ocio tradicional, éstas se podrán delimitar y establecer, si el municipio así lo estima necesario, directamente a través de un Plan Especial de los previstos en el artículo 61.3. b) de la LFOTU.
- El contenido y determinaciones de los Planes Especiales de Ordenación de Huertas de ocio tradicional será el adecuado para su contenido específico, de conformidad con el artículo 61.7. de la LFOTU, y en todo caso contendrá:
 - o Análisis de la situación del ámbito que determine el estado e instalaciones de las parcelas, la superficie ocupada, el tipo de infraestructuras existentes en la zona, las irregularidades urbanísticas y la demanda de este tipo de uso en este ámbito.

- En el caso de los Planes Especiales sobre suelo protegido, justificación de la compatibilidad del uso con los específicos valores que motivan su especial protección.
- Estudio de integración ambiental y paisajística en el que se determinen los valores ambientales a proteger, los principales impactos ambientales, los riesgos que afectan a la zona, los elementos paisajísticos representativos y las medidas a incluir para conseguir mejoras ambientales y paisajísticas.
- Justificación del porcentaje de suelo sellado. Este porcentaje no podrá ser superior al 5% de la superficie de las fincas en el Suelo No Urbanizable de Protección y de un 8% en el de Preservación.
- Proceso de participación ciudadana en el que se haga partícipe a los ciudadanos en general y a los propietarios de parcelas en particular sobre las necesidades de una regulación en la zona y en la que aporten sus sugerencias.
- Informe de valoración etnográfica que justifique el reconocimiento social de la zona en cuestión.
- La información se recogerá en un proyecto de información geográfica en el que se pueda analizar y visualizar la problemática, la información relevante, así como las propuestas que se hagan para la ordenación de este ámbito. De este proyecto se extraerán los planos que aclaren de forma significativa la situación en la zona.

C.13.- Sobre los Planes Especiales de Regularización de zonas de huerta integrables en mallas urbanas.

- En aquellas localidades en que se detecte una grave problemática generada históricamente por la ocupación del suelo no urbanizable mediante edificaciones, servicios e infraestructuras urbanísticas que supongan una pérdida real, efectiva y consolidada de los valores naturales del suelo y en que las fincas con construcciones supongan más del 75 por ciento (75%) del ámbito, los Planes Generales Municipales podrán, justificada y motivadamente, establecer entre sus determinaciones estructurantes la delimitación exacta y precisa de áreas de regularización mediante Plan Especial de Regularización, así como las bases y condiciones para la regularización, que deberá ser objeto de aceptación expresa por el Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General Municipal.
- Las áreas de regularización deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Tendrán una extensión tal que permita el cumplimiento del conjunto de los deberes de ordenación y dotación de la totalidad de la superficie afectada, la distribución de beneficios y cargas y, en su caso, los deberes de cesión.
 - Como regla general, se incluirán las fincas edificadas y las no edificadas cuando éstas queden incluidas en el ámbito de conjuntos construidos.

- El Plan Especial de Regularización es un instrumento de planeamiento de desarrollo mediante el cual se ordenan, programan y proyectan las intervenciones dotacionales y de urbanización precisas para que se alcancen las condiciones de Suelo Rural sometido a actuación de transformación urbanística, con la clasificación de suelo urbanizable y la categoría de “Usos terciarios y recreativos privados–Edificaciones de Ocio”, que habrán sido establecidas en el Plan General Municipal.

- Las obligaciones de los propietarios de un área de regularización serán las propias de suelo urbanizable, adaptadas a la situación especial del ámbito:
 - o Costear o ejecutar los gastos de urbanización necesarios para cumplir el planeamiento, si bien ello no dará lugar a convertir el suelo en solares pues no se exigirán todos los requisitos de urbanización que convierten un suelo en solar (artículo 93 LFOTU).
 - o Ceder el 10 por 100 del aprovechamiento del sector en la forma prevista por la legislación básica estatal para las actuaciones de dotación.