



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE NORMATIVA URBANÍSTICA

TEXTO REFUNDIDO. Abril 2015

Equipo técnico:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto

Equipo Jurídico:

Héctor Nagore Soravilla, abogado

Luis Irisarri Nagore, abogado



INDICE

TÍTULO I	CONCEPTOS GENERALES	5
CAPÍTULO I	PRELIMINARES	5
Sección 1º	Ámbito, aplicación y vigencia	5
Art.1	Ámbito territorial y carácter del Plan	5
Art.2	Vigencia	5
Art.3	Circunstancias que justifican su revisión	5
Art.4	Modificaciones del Plan	6
Art.5	Publicidad	6
Art.6	Obligatoriedad en la observancia del Plan	6
Art.7	Interpretación de la Normativa	6
Art.8	Concreciones	7
Sección 2º	Definiciones	7
Art.9	Definiciones	7
Sección 3º	Desarrollo del Plan General Municipal	15
Art.10	Competencia	15
Art.11	Sectores	15
Art.12	Planes Parciales	15
Art.13	Planes Especiales	15
Art.14	Estudios de Detalle	16
Art.15	Documentación mínima de los Estudios de Detalle	16
Art.16	Plan de Etapas	17
Art.17	Proyectos de Urbanización	17
Sección 4º	Ejecución del Planeamiento	17
Art.18	Administración actuante	17
Art.19	Concesiones para equipamientos	17
Art.20	Sistemas de Actuación	17
Art.21	Patrimonio Municipal del Suelo	18
Art.22	Banco Foral de Suelo Público	18
CAPÍTULO II	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	19
Sección 1º	Clasificación del Suelo	19
Art.23	Definición de límites (D.E.)	19
Art.24	Conversión en Suelo Urbano	19
Art.25	Suelo Urbano (D.E.)	20
Art.26	Suelo No Urbanizable (D.E.)	20
Art.27	Suelo Urbanizable (D.E.)	21
Art.28	Régimen de suelo detallado	21
Sección 2º	Usos globales y estructura orgánica del territorio	22
Art.29	Definición de límites	22
Art.30	Usos Globales (D.E.)	22
Sección 3º	Sistemas Generales y Locales	22
Art.31	Sistemas Generales (D.E.)	22
Art.32	Sistemas Locales	23
Art.33	Sistema General de Comunicaciones (D.E.)	23
Art.34	Sistema General de Espacios Libres (D.E.)	24
Art.35	Sistema General de Equipamiento Comunitario (D.E.)	24
Art.36	Sistema general de Servicios Urbanos (D.E.)	24
Art.37	Instalaciones	24
Art.38	Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas	24
Art.39	Titularidad y afectación del suelo	25
Sección 4º	Afinidad e incompatibilidad de Usos	25
Art.40	Alcance	25
Art.41	Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública	25



Sección 5º Sectores.....	26
Art.42 Sectores (D.E.).....	26
CAPÍTULO III CONDICIONES DE USO.....	27
Sección 1º Generalidades.....	27
Art.43 Objeto y alcance.....	27
Art.44 Situaciones consideradas.....	27
Art.45 Usos considerados.....	27
Art.46 Usos no considerados.....	28
Sección 2º Condiciones específicas.....	28
Art.47 Vivienda.....	28
Art.48 Otros usos residenciales.....	29
Art.49 Actividad económica.....	29
Art.50 Locales comerciales y tiendas.....	30
Art.51 Oficinas.....	30
Art.52 Enseñanza.....	30
Art.53 Sanidad.....	30
Art.54 Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.....	30
Art.55 Actividades reguladas en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental.....	31
Sección 3º Coexistencia de usos.....	31
Art.56 Alcance.....	31
TÍTULO II REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.....	33
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	33
Art.57 Aplicación de la Normativa.....	33
CAPÍTULO II DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.....	33
Art.58 Parcela edificable.....	33
Art.59 Alturas de la edificación.....	34
Art.60 Planos de ordenación y gestión.....	34
Art.61 Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano (D.E.).....	34
CAPÍTULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....	34
Art.62 Zonificación.....	34
Art.63 Uso vivienda.....	35
Art.64 Aparcamientos.....	35
Art.65 Pasajes y pasos inferiores.....	35
Art.66 Espacio libre de uso y dominio público.....	35
Art.67 Plazas y viario.....	35
Art.68 Infraestructuras: Alcantarillado.....	36
Art.69 Infraestructuras: Abastecimiento de aguas.....	36
Art.70 Infraestructuras: Energía eléctrica.....	36
Art.71 Otras instalaciones.....	36
CAPÍTULO IV FICHAS DE CADA USO PORMENORIZADO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	36
Art.72 Objeto y alcance.....	36
Art.73 Regulación detallada para cada uso pormenorizado.....	36
CAPÍTULO V ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	52
Art.74 Objeto y alcance.....	52
Art.75 Regulación detallada de las Actuaciones Asistemáticas.....	52
CAPÍTULO VI UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	105
Art.76 Objeto y alcance.....	105
Art.77 Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.....	105
CAPÍTULO VII APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.....	115
Art.78 Cálculo del aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución (D.E.).....	115
Art.79 Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno (D.E.).....	115
Art.80 Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (cumplimiento de Art. 52 y 53 L.F.O.T.U).....	115



CAPÍTULO VIII	TRANSITORIEDAD EN SUELO URBANO.....	116
Art.81	Régimen transitorio.	116
<u>TÍTULO III NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE.....</u>		117
CAPÍTULO I	DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE.	117
Art.82	Elementos del Suelo Urbanizable.....	117
Art.83	Aprovechamiento y edificabilidad (D.E.).	117
Art.84	Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (cumplimiento de Art. 53 L.F.O.T.U) 117	
Art.85	Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno (D.E.).	117
Art.86	Áreas de Reparto con determinaciones pormenorizadas desde el Plan General Municipal.....	118
<u>TÍTULO IV NORMATIVA URBANÍSTICA DE SUELO NO URBANIZABLE.....</u>		122
CAPÍTULO I	CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE	122
Art.87	Concepto (D.E.).....	122
Art.88	Categorías de Suelo No Urbanizable (D.E.).	122
Art.89	Subcategorías de Suelo No Urbanizable (D.E.).	122
Art.90	Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (D.E.).	123
Suelo No Urbanizable de Protección a las vías de comunicación.		123
Art.91	Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Ambiental (D.E.).	124
Art.92	Suelo No Urbanizable de Protección para Prevención de Riesgos Naturales (D.E.).	126
Art.93	Suelo No Urbanizable de Protección para Explotación Natural. Montes de Utilidad Pública (D.E.). 126	
Art.94	Suelo No Urbanizable de Preservación de valor ambiental (D.E.).....	126
Art.95	Suelo No Urbanizable de Preservación para su explotación natural, praderas y cultivos de fondo de valle (D.E.).	127
Art.96	Suelo No Urbanizable de Preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo. Entorno. (D.E.). 127	
Art.97	Suelo No Urbanizable de Preservación destinado a Actividades Especiales. (D.E.).	129
Art.98	Área de interés arqueológico en Suelo No Urbanizable de Preservación.....	129
CAPÍTULO II	ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	130
Art.99	Clasificación de usos y actividades.....	130
Art.100	Actividades y usos no constructivos en Suelo No Urbanizable.	130
CAPÍTULO III	REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	131
Art.101	Construcciones existentes. Régimen transitorio.....	131
Art.102	Construcciones de nueva ejecución. Clasificación.....	132
Art.103	Autorización y condiciones de tramitación.....	132
Art.104	Condiciones constructivas de carácter general.	132
Art.105	Instalaciones ganaderas. Granjas, establos y criaderos de animales.....	134
Art.106	Corrales domésticos.....	136
Art.107	Almacenes o pabellones agrícolas.....	136
Art.108	Edificaciones de apoyo a la Horticultura. Casetas de aperos.....	137
Art.109	Viveros e invernaderos.....	138
Art.110	Actividades Industriales que deban instalarse en Suelo No Urbanizable	138
Art.111	Edificaciones de interés social y utilidad pública	138
<u>TÍTULO V ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....</u>		139
CAPÍTULO I – GENERALIDADES Y CATEGORÍAS.....		139
Art.112	Zonificación Acústica.....	139
<u>TÍTULO VI ZONIFICACIÓN LUMÍNICA.....</u>		139
CAPÍTULO I – GENERALIDADES Y CATEGORÍAS.....		139
Art.113	Zonificación Lumínica	139
<u>TÍTULO VII AFECCIÓN DE RIESGOS.....</u>		140
CAPÍTULO I	– RIESGO SÍSMICO.....	140
Art.114	Afecciones a los proyectos edificatorios.....	140



CAPÍTULO II	– RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES	140
Art.115	Afecciones a las actividades en SNU próximas a zonas arboladas	140

ANEXO 1 DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS 142

ANEXO 2 DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO REFERIDAS A SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO 147

ANEXO 3 DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO REFERIDAS ACTUACIONES EN ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DE POLICÍA..... 149



NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

CAPÍTULO I PRELIMINARES

Sección 1º *Ámbito, aplicación y vigencia*

Art.1 Ámbito territorial y carácter del Plan.

La Normativa junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo, las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, el Programa de Desarrollo, el Estudio Económico-Financiero y el Estudio de Incidencia Ambiental, integran el Plan General Municipal de Eulate, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal.

Su actual contenido viene como consecuencia de:

- La no existencia de normativa que regule el suelo.
- Adaptación a la Ley 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (en adelante L.F.O.T.U) y al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante RDL 2/2008).

Art.2 Vigencia.

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra y mantendrá su vigencia indefinidamente (art. 77 de la L.F.O.T.U), mientras no sea revisado, cuando concorra alguna de las circunstancias previstas en el artículo siguiente. Se estima que su caducidad técnica se producirá en un plazo no superior a doce años.

La Revisión del Programa de Desarrollo y Ejecución del Plan General Municipal se hará como máximo cada seis años.

Art.3 Circunstancias que justifican su revisión.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión las siguientes:

1. La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan, o por el agotamiento de su capacidad.
2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.
3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.
4. La modificación del ámbito territorial del Plan.
5. La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de los sistemas generales.



Art.4 Modificaciones del Plan.

Podrá modificarse el Plan sin que haya de producirse su revisión cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin alterar la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General Municipal. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejora respecto del planeamiento vigente, supongan reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento, etc.

Las modificaciones del Plan pueden ser *modificaciones de las determinaciones de ordenación estructurante y de ordenación pormenorizada* según la relación señalada en el Art. 49 de la L.F.O.T.U. La modificación de las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada se realizará conforme al procedimiento establecido en el Art. 79 de la L.F.O.T.U. **Con el fin de identificar las determinaciones estructurantes en el presente documento (normativa, ordenanzas y planos), se ha procedido a indicar estas con las siglas D.E. para establecer de una manera clara la tramitación aplicable en caso de una propuesta de modificación del planeamiento.**

Art.5 Publicidad.

El Plan es público y cualquier persona podrá acceder al mismo pudiendo consultarlo e informarse en la administración donde se tramite o se haya aprobado definitivamente.

El carácter público del Plan, comporta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra.

La L.F.O.T.U., a fin de garantizar la publicidad del Plan, crea el Registro de planeamiento dependiente del Departamento de Fomento en el que se centralizarán los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos aprobados definitivamente. Cualquier persona podrá acceder al Plan y demás instrumentos de ordenación a través del Registro de planeamiento, registro de carácter público.

Art.6 Obligatoriedad en la observancia del Plan.

El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la legislación urbanística. Con carácter excepcional, podrán autorizarse usos y obras no previstos en los Planes, de carácter provisional en el Suelo Urbanizable Sectorizado, cuando concurren los requisitos del Art. 13.a del R.D.L. 2/2008, en concordancia con el Art. 107 de la L.F.O.T.U. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán por cuenta del autorizado.

Art.7 Interpretación de la Normativa.

La Normativa Urbanística de este Plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario. La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra, dándose cuenta al Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.



Art.8 Concreciones.

El ámbito territorial objeto de ordenación se divide en Sectores, de acuerdo a lo establecido en el Art. 50 de la L.F.O.T.U. Dicha delimitación se recoge en la presente Normativa, así como en la documentación gráfica del PUM.

En Suelo Urbano No Consolidado se delimitan seis Unidades de Ejecución de Uso Residencial, con ordenación pormenorizada desde el planeamiento.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se delimitan dos Áreas de Reparto de Uso Industrial sin ordenación pormenorizada desde el planeamiento, esto es, con remisión a planeamiento de desarrollo.

En las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado, dado que el Plan General Municipal establece la ordenación pormenorizada, no será necesaria la redacción de Plan Parcial, tal y como se indica en las fichas correspondientes; en

estos casos, los Sectores serán las referencias espaciales sobre las que se podrá justificar una posible modificación.

En estas Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado, se diferencian claramente sus determinaciones estructurantes, (relacionadas en el Art. 49.2.e de la L.F.O.T.U, fijación del aprovechamiento máximo, usos globales, sistemas generales, fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública y, en su caso, si son continuas o discontinuas, sus aprovechamientos tipo o medio y los coeficientes de homogenización para el conjunto de las misma), de las determinaciones de ordenación pormenorizada, cuya variación requerirá una tramitación diferenciada (artículo 79.2 y 79.3 de la L.F.O.T.U).

Sección 2º Definiciones.

Art.9 Definiciones.

Alineaciones Exteriores.

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc. de uso y dominio públicos.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante o no, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

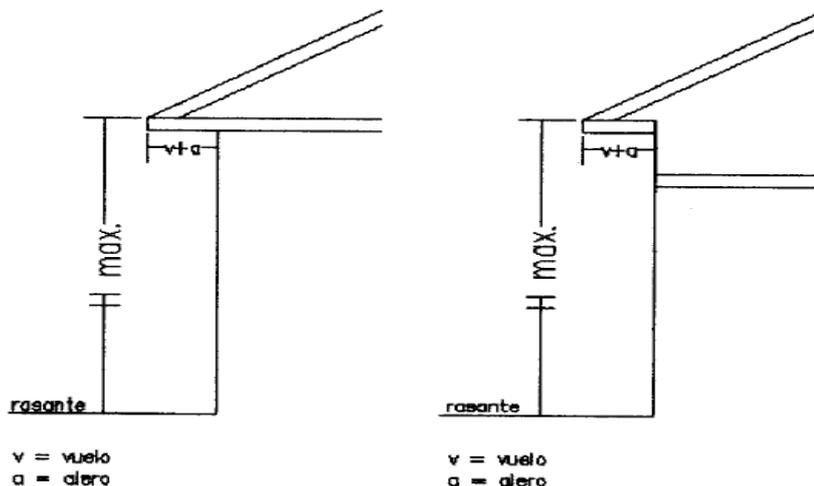
Alineaciones Interiores.

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc...



Altura de la edificación.

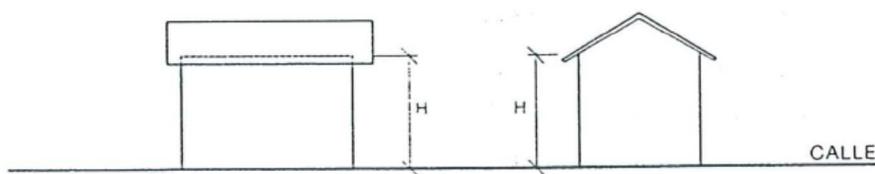
Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio, considerando dicho plano horizontal en la intersección del plano de apoyo de material de cobertura con el de fachada.



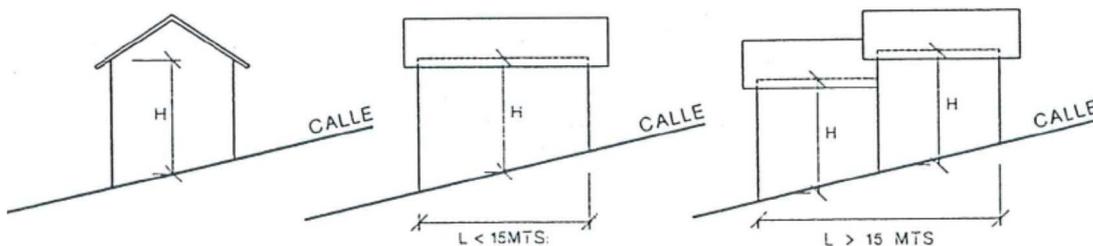
Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública (Suelo No Urbanizable, etc.), la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio, salvo que en planos o ficha se señale otra cosa.

Criterios de medición:

A) Parcela horizontal, calle acceso a nivel parcela.

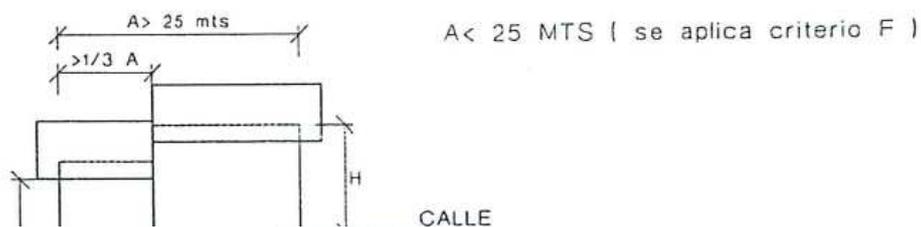


B) Parcela en desnivel. Calle acceso inclinada

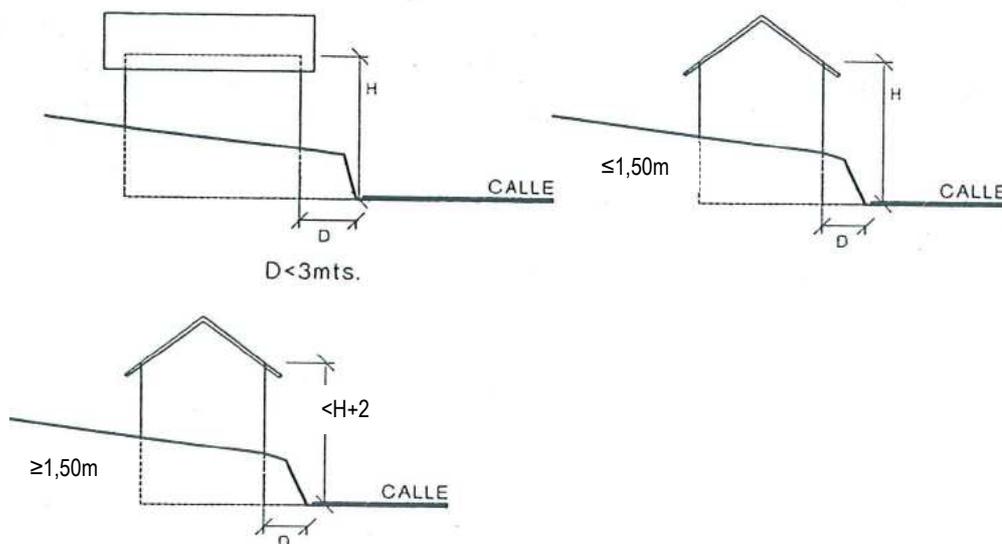




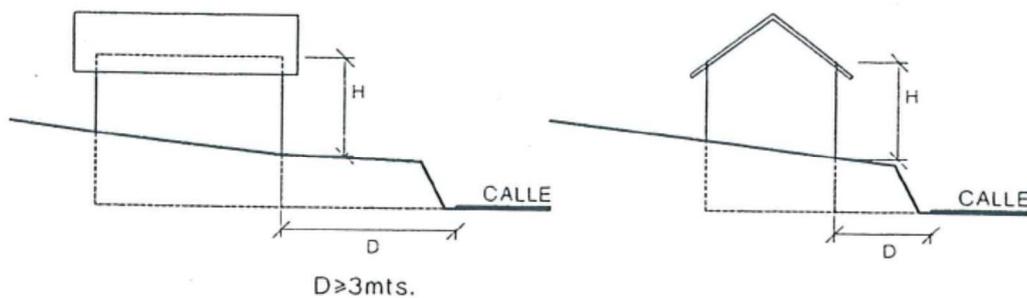
C) Parcela entre calles a distinto nivel. Acceso indistinto



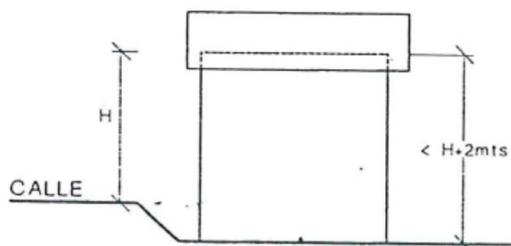
D) Parcela a nivel superior de calle. Alineacion distanciada de calle menos de 3mts



E) Parcela a nivel superior de calle. Alineacion distanciada de calle mas de 3 mts



F) Parcela a nivel inferior de calle de acceso





Altura de Plantas.

Se distinguen:

- *Altura sobre rasante:*

Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de la planta correspondiente.

- *Altura de pisos:*

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- *Altura libre de pisos o plantas bajas:*

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

- *Altura libre estricta:*

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, falso techo suspendido o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Comercio.

A- Comercio Detallista Tradicional-

Establecimiento especializado en un género determinado, con atención directa del personal.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Hasta 100 m² de superficie útil.
2. Con más de 100 m² de superficie útil.
3. Venta- Exposición. Comercio detallista que, por las características del género, precisa una gran superficie de exposición a pesar de suponer una frecuencia escasa de público. (Muebles, vehículos, instalaciones sanitarias, materiales de construcción...)

B- Autoservicio y Grandes Establecimientos Comerciales-

Autoservicio: Establecimiento en el que el cliente selecciona y traslada personalmente la mercancía hasta su pago en caja única. Cuenta con medios auxiliares (cesta o carrito) exclusivamente en el interior del establecimiento. Si hay secciones con atención directa por el personal, tendrán una presencia minoritaria.

Grandes establecimientos comerciales

Se consideran las siguientes categorías:

1. Establecimiento por Secciones: Instalación comercial que vende géneros diferentes, organizados por secciones con caja independiente y atención directa del personal. Si hay secciones en autoservicio, tendrán una presencia minoritaria. No cuenta con facilidades de porte de la compra (carrito).
2. Cash And Carry: Autoservicio al por mayor con venta exclusiva a minoristas.
3. Venta Directa en Fábrica: Parte de una instalación industrial destinada a la venta de la fabricación propia.
4. Galería Comercial: Local unitario que alberga establecimientos comerciales detallistas tradicionales que resuelven y gestionan de forma común aspectos como accesos, servicios, espacios de circulación del público, etc.
5. Centro Comercial: Edificio unitario o conjunto coherente de edificios que alberga establecimientos comerciales de diversas tipologías que resuelven de forma común aspectos como accesos, aparcamientos, servicios, espacios de circulación del público, etc. Puede incluir actividades no comerciales, como ocio, restauración, espectáculos, etc. aunque predominando aquéllas.



Cota Natural del Terreno.

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (terraplenado, desmontes, perforaciones, etc). Si se hubieran ejecutado tales intervenciones, cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Cuerpo constructivo independiente.

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aun compartiendo el mismo edificio o parcela.

Densidad.

Es la relación entre la cifra de viviendas de una Zona, Unidad de Ejecución, Área de Reparto o Sector respecto de su superficie. Se expresa en vivienda por hectárea (Viv/Ha).

Edificabilidad bruta.

En m^2/m^2 suelo. El índice de intensidad bruta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie total de suelo (en m^2s) del ámbito de la parcela en Suelo Urbano Consolidado, Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado, sin descontar las cesiones obligatorias.

Edificabilidad neta.

En m^2t/m^2 suelo. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie de suelo (en m^2s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores de las parcelas, una vez efectuadas las correspondientes cesiones obligatorias. Cuando se hable de edificabilidad en el presente PUM, se entenderá siempre como edificabilidad neta, salvo que se especifique expresamente otra determinación.

Edificio exclusivo.

Es aquél que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio Fuera de Ordenación.

Se estará a lo señalado en el Régimen Transitorio recogido en la Normativa Urbanística para cada clase de Suelo, de conformidad con lo recogido en el apartado 3 del Art. 84 de la L.F.O.T.U.

Edificio Independiente.

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo. Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc).

Envolvente real máxima.

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

- En planta baja y plantas de pisos las realmente construidas, comprendidos los vuelos.
- El alero, situado en el último forjado realmente existente, y cuya dimensión será igual al resultado de añadir a las alineaciones reales de la planta inferior el vuelo máximo permitido en su situación y 15 cm. más.
- Sendos planos de pendiente igual al 50 % desde los bordes de los aleros limitados por un plano horizontal situado a 3'50 m. sobre la cara superior del alero.

Fachada principal

Se entenderá como tal, aquella por la que se produce el acceso principal a la vivienda.



Fondo.

Es la máxima distancia susceptible de edificación desde la alineación marcada por el planeamiento.

Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea (salvo que en ficha se indique alguna excepcionalidad). De esta proyección se excluyen los vuelos.

Parcela.

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (Suelo Urbano Consolidado) o parcial (Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación. En ambos casos deberá tener contacto directo con la vía o espacio público.

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la construcción de las parcelas colindantes, etc. En aquellos casos en que la ocupación de la parcela quiera hacerse en varias fases, podrá sustituirse el proyecto unitario de la construcción por otro que contemple al menos la urbanización y ordenación general de la parcela.

La obligación de la Administración en cuanto infraestructuras, adjudicación de número de policía, recogida de basuras domiciliaria, concesión de vados, etc. se entiende establecida salvo disposición en contrario a nivel de parcela, debiendo resolverse de forma unitaria en los casos de comunidades.

Patio de Manzana.

Es el patio o espacio interior de manzana común a varias parcelas y que determina las alineaciones interiores.

Patio de Parcela.

Es el patio de una parcela y que da servicio por lo general a un solo edificio, salvo que sea mancomunado y a caballo entre dos parcelas contiguas.

Planta baja.

Piso bajo del edificio a nivel del suelo o situado entre los límites respecto a la rasante de acera que se señala en la Normativa del P.U.M.

Planta de piso.

Se considera así toda planta de la edificación situada por encima de la planta baja o situada directamente bajo cubierta, siempre que la distancia entre el plano superior del forjado de la planta situada por debajo y el alero, sea superior a 60 cm.

Potencia.

Se entiende por potencia instalada, la suma total de la potencia de todas las máquinas o elementos dinámicos que intervienen de manera terminante en el proceso industrial o en el proceso específico de la actividad. Quedan excluidas del cómputo, todos aquellos elementos que no sean necesarios para el desarrollo de la actividad, pero redundan en una mejor comodidad de los operarios o del público como pueden ser: calefacciones, aire acondicionado, ascensores, etc.



Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales.

Para los terrenos que carecen de contacto con la vía pública, o los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referido a la urbanización interior o a la cota natural del terreno.

Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior de la parcela y la alineación exterior de los edificios o cualquier cuerpo volado cerrado, excepto el alero. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Semisótano.

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que cumpla las siguientes condiciones:

- La cara inferior del forjado de techo se encuentre a una distancia igual o inferior a 1,00 metro de la rasante de la calle en contacto con la edificación, según lo establecido en el apartado de Criterios de Medición de Alturas de este artículo.
- Cuento con iluminación y ventilación natural.
- Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante, en su totalidad o al menos en parte, sin perjuicio de lo dispuesto para los distintos usos.

Las partes del local que no cumplan las tres condiciones, se considerarán sótano o planta baja, según el caso.

Con independencia de lo anterior, las plantas contraterreno $\geq 1,50\text{m}$ (ver criterio de medición de alturas del punto D, artículo 9 de la presente normativa) se entenderán como semisótano

Solar.

Se considera como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

- Estar clasificado como urbano consolidado o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.
- No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento,
- Estar urbanizado conforme a las Ordenanzas de Urbanización del presente PUM, esto es, contar con los servicios de abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, todos ellos en cuantía suficiente, y la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la calle en contacto con la edificación, según lo establecido en el apartado de Criterios de Medición de Alturas de este artículo. A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Superficie de ocupación.

Expresada en m^2 s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza.



Superficie de techo edificable.

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasantes, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y los existentes que se conserven.

Respecto a las superficies abiertas o semiabiertas, se computarán con los siguientes criterios:

A. Vuelos. En virtud del D.F 5/2006, sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas:

- 100% cuando sean vuelos cerrados.
- 50% en el resto de casos.

B. Plantas bajas. No computa la superficie de pasajes y soportales siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Que se constituyan en la división horizontal del inmueble como de uso público o elementos comunes no susceptibles de enajenación o arriendo.
- En los de uso comunitario, que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc., ni tener cerramientos en más de la mitad de su perímetro. No se tendrán en cuenta a estos efectos los cerramientos transparentes para separar de la vía pública.

Superficie de techo edificable máxima.

Expresada en m²t. Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y altura máxima de la edificación, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) permitidas, descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio.

Superficie total de una actividad.

Se entiende por superficie total la ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

Superficie útil de una actividad.

Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares, almacén y los servicios propios del personal, siempre que todas ellas estén separadas de manera permanente de aquella.

Superficie utilizable bajo cubierta.

Se considera como tal, la superficie de planta bajo cubierta con una altura libre superior a 1'50 m, tal y como establece el D.F 5/2006, sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, o reglamentación que la sustituya.

Uso dotacional privado: Servicios.

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefónica, etc...).
2. En sectores de uso global industrial o residencial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono.
3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales,...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).

No tienen el carácter de uso dotacional privado los hoteles, las estaciones de servicio y, en general, las que correspondan a otros supuestos ya establecidos en la Tabla de Coexistencia de Usos.



Las oficinas, agencias bancarias y hostelería, podrían admitirse siempre que estén incluidas en un complejo previsto en el apartado 2 con uso global industrial y su actividad tenga directa relación con la prestación general de servicios a la zona.

Volumen Existente.

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este Plan General Municipal, y en el que, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumen actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter, encontrándose recogido en el Catálogo y debiéndose ajustar a lo indicado en la ficha correspondiente.

Sección 3º Desarrollo del Plan General Municipal.

Art.10 Competencia.

El desarrollo del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal, cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico. La definición de los Sistemas de Actuación para las distintas Unidades de Ejecución corresponde en cualquier caso al Ayuntamiento.

Art.11 Sectores.

El Sector es el ámbito normal del planeamiento parcial o de desarrollo, habiéndose definido en el presente P.U.M. ámbitos concretos de desarrollo individualizado (Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto).

No obstante lo anterior, podrá procederse a la agrupación de dos o más Unidades de Ejecución y/o Áreas de Reparto ya definidas en el PUM, así como de Sectores, a los solos efectos de gestionar el planeamiento de forma conjunta, sin que ello suponga transferencias de edificabilidad o intensidad de los usos entre los ámbitos definidos inicialmente, así como tampoco procesos de concentración de espacios libres.

La ejecución del planeamiento, se realizará mediante la delimitación de Unidades de Ejecución (en los casos en los que no han sido definidas en el presente PUM), salvo en los supuestos previstos en el Art. 142.1 de la L.F.O.T.U.

Art.12 Planes Parciales.

Para el desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado que ya se ha establecido la ordenación pormenorizada desde el propio planeamiento, por lo que no será preciso la redacción de Planes Parciales,

En caso de pretenderse la variación de la ordenación establecida, deberán realizarse modificaciones del planeamiento, con sujeción a las determinaciones de la legislación urbanística y del propio planeamiento.

En el suelo urbanizable, dado que se establece la ordenación pormenorizada desde el P.U.M, las obras a que se refiere el Art. 107 de la L.F.O.T.U, en concordancia con los Art. 99 y 100, deberán someterse a las determinaciones del planeamiento.

Prescindiendo que se trate de Suelo Urbano o Urbanizable, las actuaciones de los particulares que supongan urbanización de los terrenos deben sujetarse a las disposiciones previstas para las actuaciones sistemáticas o asistemáticas, por lo que deberán aportar la documentación precisa para su tramitación.

Art.13 Planes Especiales.

Se podrán redactar Planes Especiales con las finalidades que establece el Art. 61 de la L.F.O.T.U cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando ello requiera la modificación de la estructura fundamental del Plan, no podrá realizarse sin la revisión del



mismo o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General Municipal.

Las operaciones que incrementan las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en este apartado, aunque no estuvieran especialmente previstas en este Plan General Municipal. Estas operaciones podrán llevarse a cabo modificando previa o simultáneamente el Plan General Municipal, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios, sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

Cuando el Plan General Municipal, no contuviese las previsiones detalladas oportunas y, en áreas que constituyan una Unidad que así la recomiende, podrán también redactarse Planes Especiales con la finalidad establecida en el Art. 61.3 de la L.F.O.T.U.

Art.14 Estudios de Detalle.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Art. 62 de la L.F.O.T.U., con las limitaciones y condiciones expresadas en dicho artículo, así como cuando sea preceptivo por la normativa urbanística y ordenanzas de edificación del presente PUM.

En aquellos casos en los que el propio PUM, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable, establezca ordenaciones vinculantes rígidamente determinadas (como por ejemplo en los espacios libres de uso privado definidos en la documentación gráfica), no podrán realizarse variaciones mediante Estudio de Detalle, salvo supuestos excepcionales debidamente justificados.

Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados, en las mismas condiciones que las establecidas para los Planes Parciales de iniciativa particular.

Tal y como preceptúa el Art. 62.2 de la L.F.O.T.U, los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito ni podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

Art.15 Documentación mínima de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.



g)

Art.16 Plan de Etapas.

El Plan de Etapas de los Planes Parciales fija los plazos para la ejecución de la urbanización en cada Unidad de Ejecución, dentro de la previsión temporal de este Plan General Municipal. Como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los Planes se fijará el de doce años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva del presente P.G.M. salvo que en las fichas de normativa particular se señale otro plazo.

Art.17 Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización, son instrumentos que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento y habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art. 134 de la L.F.O.T.U. y Art. 49, 50 y 51 del Decreto Foral 85/95, o reglamento que lo sustituya, así como a la normativa y legislación respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

Se establecen en las Ordenanzas de Urbanización de este Plan General Municipal, las directrices y determinaciones que deberán contener los proyectos de urbanización.

Sección 4º Ejecución del Planeamiento.

Art.18 Administración actuante.

La ejecución de este Plan, y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizará por la Administración actuante, que es el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la L.F.O.T.U. sobre competencia de la Comunidad Foral de Navarra. Las actuaciones, obras y servicios que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Foral para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo.

El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen otras Entidades Públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.

Para la ejecución del Plan podrán constituirse sociedades de economía mixta, para finalidades comprendidas en la política urbanística.

Art.19 Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración, por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan. Esta concesión no podrá tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario derecho de renovación alguno.

Art.20 Sistemas de Actuación.

El presente Plan General Municipal define el sistema de actuación para la totalidad de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado. La subdivisión en unidades de planeamiento parcial, o la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución, contendrá la definición del sistema de actuación correspondiente.

El Ayuntamiento optará por el Sistema de Actuación de acuerdo con los criterios del Art. 157 de la L.F.O.T.U.

Cuando, a iniciativa particular, se proponga un Sistema diferente al de Compensación, el Ayuntamiento analizará su oportunidad y viabilidad en función de su coherencia con la ejecución del planeamiento general, urgencia, capacidad económica y de gestión, y demás aspectos de relevancia.



Art.21 Patrimonio Municipal del Suelo.

Se consideran implícitas entre las propuestas de este Plan las operaciones tendentes al incremento del Patrimonio Municipal del Suelo como instrumento urbanístico para conseguir los siguientes objetivos:

- Obtención de suelo para sistemas generales, locales, o elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio.
- Adquisición de terrenos relacionados con la utilización recreativa de elementos naturales, áreas forestales, entornos a proteger por razones paisajísticas, arqueológicas, histórico-artísticas, u otras.
- Intervención en áreas en las que concurren circunstancias que recomienden la intervención pública por sus especiales características de interés arquitectónico, necesidad de rehabilitación o renovación o escasa incidencia de la iniciativa privada.
- Intervención en la regulación del mercado de la vivienda y del suelo industrial.

Los objetivos descritos se consideran al margen de la clase del suelo en la que se enclaven los terrenos y del sistema de obtención de los mismos.

Art.22 Banco Foral de Suelo Público.

Al igual que la administración municipal y, con el fin de intervenir en el mercado del suelo, la Administración de la Comunidad Foral de Navarra gestionará su propio patrimonio de suelo que se denominará Banco Foral de Suelo Público constituyendo un patrimonio separado dentro del Patrimonio de Navarra.

En los Art. 230 y ss. de la L.F.O.T.U se regula el Banco Foral de Suelo Público, estableciéndose en el Art. 233 de la L.F.O.T.U el destino de los bienes integrantes en el mismo, los cuales serán destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.



CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Sección 1º Clasificación del Suelo.

Art.23 Definición de límites (D.E.).

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:5.000, y se desarrolla la ordenación del suelo clasificado como Urbano y Urbanizable en juego aparte a escala 1:1.000.

Los límites entre las distintas clasificaciones coinciden, en la mayoría de los casos, con:

1. Elementos estructurantes de la realidad territorial o de la ordenación, y elementos físicos concretos.
2. Límites ya establecidos por el Servicio de Riqueza Territorial.

Ante cualquier duda de interpretación de límites, se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus Servicios Técnicos.

La representación gráfica varía en función de las distintas formas de presentar los planos, aunque siempre en las correspondientes leyendas pueden identificarse los conceptos que se describen a continuación:

A. Suelo Urbano Consolidado

Su límite se define con mayor precisión en el juego de planos correspondiente al Suelo Urbano a escala 1:1.000

B. Suelo Urbano No Consolidado

Se han delimitado seis Unidades de Ejecución, con ordenación pormenorizada desde el planeamiento, el límite de todos ellos figura con mayor precisión en el juego de planos a escala 1:1.000.

C. Suelo Urbanizable

Se han delimitado dos Áreas de Reparto, con ordenación pormenorizada desde el planeamiento, el límite de todos ellos figura con mayor precisión en el juego de planos a escala 1:1.000.

D. Suelo No Urbanizable

Las distintas categorías se desarrollan en el Título IV de esta Normativa. Se reflejan en los planos a escala 1:5.000.

Art.24 Conversión en Suelo Urbano.

La conversión en Suelo Urbano Consolidado del Suelo Urbano No Consolidado con determinaciones pormenorizadas incorporadas en el planeamiento, se efectuará una vez realizados y ejecutados los correspondientes proyectos para conseguir la cesión y equidistribución de cargas y beneficios, así como la urbanización.

La fecha de incorporación al Suelo Urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de su consideración como tal Suelo Urbano; bien sean de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

1. En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el Art. 180.3 del Reglamento de Gestión o normativa que lo sustituya.
2. En los demás sistemas, la de recepción provisional de las obras por parte de la Administración.



Art.25 Suelo Urbano (D.E.).

El Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbano el que por su situación, urbanización e integración en la trama urbana, merece su consideración como Suelo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 92 de la L.F.O.T.U., en el que se establecen los requisitos que debe reunir un suelo para ser considerado como tal. La ejecución del planeamiento parcial supone la incorporación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable al Suelo Urbano Consolidado.

Dentro de esta clase de suelo, se señalan aquellos ámbitos de suelo considerados como no consolidados, cuyas obras excedan de las accesorias a las de edificación y/o construcción, o su reforma, renovación o mejora mediante la delimitación de Unidad de Ejecución, letras c) y d) del apartado 1 del Art. 92 de la L.F.O.T.U. La ejecución de las correspondientes Unidades en el Suelo Urbano No Consolidado supondrá su incorporación al Consolidado.

En todas las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado del presente planeamiento se han establecido las determinaciones pormenorizadas, de conformidad con lo establecido en la L.F.O.T.U.

Las Modificaciones Puntuales del Plan General Municipal que prevean una ordenación sustancialmente diferente de la existente o constituyan actuaciones que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados, implicarán su consideración como Suelo Urbano No Consolidado.

Art.26 Suelo No Urbanizable (D.E.).

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias señaladas en el Art. 94 de la L.F.O.T.U:

- a) *Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.*
- b) *Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.*
- c) *Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatible con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud pública o del ambiente natural.*

También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

- d) *Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales o por su valor agrícola, ganadero o forestal.*
- e) *Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.*

Estos motivos de protección pueden ser concurrentes, circunstancia que el sistema de protección establecido en el Plan tiene en cuenta al clasificar las distintas categorías de esta clase de suelo, habiéndose optado por la más restrictiva en aquellos terrenos afectados por varias de las circunstancias descritas.

El Suelo No Urbanizable sirve de marco a actividades relacionadas con el disfrute del medio natural, que suponen un complemento y extensión de las propias del Suelo Urbano, por lo que puede ser objeto de acciones concretas que potencien sus características protegibles.



Dichas acciones pueden estar orientadas a la erradicación de actividades inadecuadas o a la mejora de sus condiciones naturales para su mejor uso público.

Los Planes Especiales que pudieren elaborarse en el futuro, como complemento de este Plan General Municipal, establecerán sus determinaciones de forma coordinada con las de este Plan General, pudiendo servir de base para la modificación de la actual normativa en aspectos puntuales, si se considera necesario para la mejor consecución de los objetivos de protección perseguidos.

Art.27 Suelo Urbanizable (D.E.).

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbanizable el que, según lo dispuesto en el Art. 95 de la L.F.O.T.U., no tiene la condición de Suelo Urbano, ni de Suelo No Urbanizable.

En las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable del presente planeamiento se han establecido las determinaciones pormenorizadas, de conformidad con lo establecido en la L.F.O.T.U.

En aquellas modificaciones que transforme el SNU de Entorno de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo en Suelo Urbanizable Sectorizado se incluirán las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 49.2 de la L.F.O.T.U, que son las siguientes:

- a) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- b) División del territorio en Áreas de Reparto para el desarrollo de este Plan General Municipal.
- c) Definición de los Sistemas Generales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos adscritos o incluidos en las diferentes Áreas de Reparto.
- d) Aprovechamiento máximo, uso global del Área de Reparto, porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de obligación pública, aprovechamiento tipo y coeficientes de homogenización de las Áreas de Reparto.
- e) Disposiciones específicas a las que se condicionan los Planes Parciales, incluyendo en algunos casos, Condiciones de Ordenación Estructurantes.

Con posterioridad, los planes parciales que desarrollen estos nuevos ámbitos de suelo urbanizable deberán establecer las determinaciones urbanísticas pormenorizadas, de conformidad con lo establecido en la L.F.O.T.U., que son:

- a) Definición detallada de las tramas urbanas así como alineaciones de las parcelas y/o edificaciones y rasantes de los elementos viarios.
- b) Regulación de la morfología y tipología de las edificaciones.
- c) Régimen normativo de usos pormenorizados, así como actividades permitidas, autorizadas y prohibidas.
- d) Definición de los Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y dotaciones de carácter supramunicipal.
- e) Relación de construcciones declaradas fuera de ordenación.
- f) Delimitación de Unidades de Ejecución y fijación del Sistema de Actuación así como de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- g) Determinaciones que garanticen la accesibilidad y utilización de los espacios libres de uso público de acuerdo con lo dispuesto en la Normativa sobre Barreras Físicas y Sensoriales.
- h) Aprovechamiento lucrativo privado, por parcelas, con ubicación de las viviendas a algún régimen de protección.

Art.28 Régimen de suelo detallado.

Para cada clase de suelo, se contemplan en esta Normativa, capítulos específicos que desarrollan el régimen urbanístico que les es propio.



Sección 2º Usos globales y estructura orgánica del territorio.

Art.29 Definición de límites.

Los usos globales y la estructura orgánica del territorio se establecen gráficamente en planos elaborados con los mismos criterios que la clasificación del suelo, expuestos en el Art. 1.2.1.

Art.30 Usos Globales (D.E.).

Se ha establecido un único uso global para el suelo urbano y urbanizable definido, el residencial, entendiéndose el resto como rural, por exclusión respecto al anterior.

Este uso global residencial se define como un uso mezclado, que corresponde a la mezcla de residencia, comercio, servicios y pequeñas actividades industriales, propias del núcleo urbano.

En cuanto a la ordenación pormenorizada de uso residencial, se han distinguido varias categorías, residencial mixto con ordenación detallada o sin ella, unifamiliar sin ordenación detallada, colectivo y actividad económica.

Se señala específicamente la zona de uso global industrial de nueva creación al sur del casco urbano, para naves y almacenes de carácter industrial de cierta entidad, según ordenación definida.

Para las parcelas de uso dotacional, incluidas dentro del uso global residencial, se distinguen diferentes categorías según los servicios públicos y los usos.

Las zonas verdes públicas establecidas en nuevos desarrollos como Sistemas Locales de ordenación estructurante que no forman parte del Sistema General de Espacios Libres, se señalan conjuntamente a los citados Sistemas Generales en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio. Para el resto, Sistemas Locales de espacios libres públicos de menor importancia, debe acudir al plano de ordenación del Suelo Urbano para su definición precisa.

Sección 3º Sistemas Generales y Locales.

Art.31 Sistemas Generales (D.E.).

La estructura general y orgánica del territorio está integrada por los usos globales e infraestructuras fundamentales, así como por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano, y que constituyen Sistemas Generales:

- a) Sistemas Generales de comunicaciones.
- b) Espacios libres destinados a parques urbanos, grandes zonas verdes, plazas, paseos y bulevares.
- c) Equipamientos comunitarios.
- d) Servicios Urbanos

Sólo en los supuestos concretamente previstos en esta Normativa, la alteración de alguno de los Sistemas Generales o las modificaciones en la intensidad de los usos exigirá la revisión o la modificación del Plan General Municipal.

Se ejecutarán mediante los procedimientos previstos en la Ley Foral 35/2002, estableciendo para ellos un plazo máximo de 10 años, con excepción de los plazos así establecidos en las fichas correspondientes de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.



Art.32 Sistemas Locales.

La estructura orgánica del territorio se complementa por los siguientes elementos determinantes, a escala local, del proceso urbano:

- a) Sistema Viario Local.
- b) Parques y Jardines, Zonas Deportivas y de Recreo y Expansión Públicas.
- c) Aparcamientos para vehículos.
- d) Equipamiento Comunitario Polivalente.

La previsión de estos elementos, designados genéricamente en esta Normativa con el nombre de Sistemas Locales, completa, a nivel local, los Sistemas Generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los Sistemas Generales.

La ordenación de los Sistemas Locales que se haga en Planes Parciales o Planes Especiales que se puedan delimitar posteriormente, deberá ser coherente con los Sistemas Generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemas y previsiones a que este Plan responde.

Art.33 Sistema General de Comunicaciones (D.E.).

El Plan establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su ulterior precisión o desarrollo en detalle de los Sistemas Generales de Comunicación y del entorno de estos sistemas.

El esquema de red básica que constituye el sistema general de comunicaciones viarias se ha señalado gráficamente en los planos correspondientes. El esquema se ha completado con una serie de vías de carácter zonal o interzonal, pertenecientes a sistemas locales, que no llegan a tener el carácter requerido para constituirse como sistema general y, por lo tanto, no se incluyen en el mismo.

Se han incluido en el Sistema General de Comunicaciones dentro del término municipal, la carretera Local NA-7130 de la Red de Carreteras de la Comunidad Foral de Navarra.

La Red Viaria, comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal.

Su régimen será el que corresponda, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías pertenecientes a la Red de Carreteras de la Comunidad foral o municipales.

Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establecen por este Plan General Municipal las siguientes:

- En Suelo Urbano Consolidado, las derivadas del uso específico asignado en el Plan.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, las indicaciones vinculantes definidas en el presente planeamiento.
- En Suelo No Urbanizable, el Plan General, por razones de ordenación, establece las correspondientes franjas de dominio público, servidumbre, afección, así como la línea de edificación, conceptuadas como "*Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras: Vías de Comunicación*", en las que se indica un régimen específico.

En todos los casos, el esquema tiene un carácter adimensional, pudiéndose admitir pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes proyectos de urbanización, que deberán asimismo definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces. Estos últimos se han representado de manera esquemática, excepto para los ya ejecutados o aquéllos con proyecto de urbanización aprobado, en los que el trazado se ajusta al real, aunque también con un carácter no dimensional y susceptibles en cualquier caso de mejoras y modificaciones por parte de los organismos competentes.



Art.34 Sistema General de Espacios Libres (D.E.).

Se incluyen en la red de Espacios Libres Públicos del municipio, a modo de Sistema General, los Parques, Jardines y Zonas Verdes de Uso y Dominio Público adecuadamente distribuidos en el conjunto de los suelos Urbanos y Urbanizables del municipio, de modo que se garantice el máximo equilibrio de servicio y de complementariedad.

Se podrán concertar condiciones con los particulares para establecer fórmulas de mantenimiento y conservación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Parques Urbanos y Grandes Zonas Verdes.

Son los espacios libres que constituyen parques urbanos de sistema general, no incluyendo por lo tanto las reservas propias del planeamiento parcial ni las zonas verdes de Suelo Urbano de carácter local.

b) Plazas Peatonales, Zonas Verdes, Paseos y Bulevares.

Son las áreas públicas destinadas a estancia, paseo, ocio cultural o recreativo, que guardan una relación directa y preferente de servicio con un sector o área determinada, en Suelo Urbano o Urbanizable.

En las áreas de Sistema General, Parque Urbano y Grandes Zonas Verdes, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias que no rebasen la ocupación del 5% de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquéllas.

Art.35 Sistema General de Equipamiento Comunitario (D.E.).

Se han señalado aquellos centros al servicio de toda la población de este carácter y aunque su contorno se ciñe a su disposición actual, su carácter no es dimensional, por ser centros susceptibles de ampliación o cambio de ubicación, definiéndose su régimen con precisión en la parte del Plan que desarrolla el Suelo Urbano.

Art.36 Sistema general de Servicios Urbanos (D.E.).

Se incluyen en esta categoría, los elementos de infraestructuras de ejecución de la política hidráulica, especialmente conducciones y construcciones que aseguren el abastecimiento de agua; las redes e instalaciones que posibiliten la evacuación de aguas residuales y depuración; el tratamiento y eliminación de residuos; y las infraestructuras destinadas a la ejecución de la política energética, incluidos los centros de producción y las líneas de conducción.

Art.37 Instalaciones.

Se han señalado aquellas instalaciones y obras fundamentales de la estructura del territorio que tienen una situación dispersa, como depósitos generales de abastecimiento de agua, estación depuradora, etc. Su señalamiento no supone una fijación, siendo susceptibles de traslado.

Art.38 Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.

La Administración actuante podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas por cesión obligatoria, expropiación, ocupación directa, también derivada de su inclusión o adscripción en un Área de Reparto, o convenios urbanísticos que recojan otras modalidades.

Otras Administraciones podrán utilizar la expropiación dentro de sus competencias, principalmente en Suelo No Urbanizable.

En caso de actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable que se deban adelantar a la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renuncia a los derechos de titularidad, hasta el momento de la ejecución de la Unidad de Ejecución y/o Área de Reparto en que estén incluidos los terrenos.



Las dotaciones locales incluidas en Unidades de Ejecución o Áreas de Reparto con aprovechamiento lucrativo que se ejecuten mediante los Sistemas de Compensación o Cooperación, se obtendrán como resultado de reparcelaciones o proyectos de compensación y sus derechos se adjudicarán en dichos ámbitos.

Las dotaciones locales de Suelo Urbano no incluidas en Unidad de Ejecución y/o Área de Reparto podrán obtenerse por simple cesión, salvo que se considere necesaria la posterior delimitación de una Unidad de Ejecución e inclusión del ámbito en el Suelo No Consolidado.

Art.39 Titularidad y afectación del suelo.

El suelo que el Plan afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública, al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público se opera una vez adquirido el suelo por la Administración, por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa, ocupación directa, o cesión gratuita en los casos en que proceda por Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará de propiedad privada, pero vinculado al destino señalado.

La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

Sección 4º Afinidad e incompatibilidad de Usos.

Art.40 Alcance.

El Plan General Municipal propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- En Suelo Urbano y Urbanizable, dado que se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, los usos pormenorizados correspondientes a su zonificación se determinan en el juego de planos nº 3 a escala 1:1.000. Para la posibilidad de implantar un uso concreto debe consultarse la "Tabla de usos coexistentes con el de referencia", anexa al Art. 57
- En Suelo No Urbanizable, dentro de los usos permitidos por la Ley y en las condiciones de tramitación específicas de esta clase de suelo, se establecen mayores limitaciones por ser un suelo protegido.

Art.41 Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública.

Este Plan General Municipal, en aplicación de lo previsto en el artículo 52.2 de la L.F.O.T.U. respecto al porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ha justificado la exención de obligación de definición de vivienda protegida, tal y como se estableció en la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial (EMOT) y Concierto Previo con el Servicio de Ordenación del Territorio de Gobierno de Navarra.



Art.42 Sectores (D.E.).

El Sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta, respecto al cual, se establecen las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada.

Se establecen los siguientes sectores:

RESIDENCIAL

- R-1: Residencial Noroeste
- R-2: Residencial Noreste.
- R-3: Residencial Suroeste.
- R-4: Residencial Sureste.

SUELO NO URBANIZABLE

- SNU: Suelo No Urbanizable

Dentro de los sectores R-1 y R-3 se definen Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de manera individualizada. En estos casos, el Sector es el área de uso global y ámbito territorial delimitado para cumplimiento de las determinaciones sobre verificación de las determinaciones sobre vivienda y espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 52 y 53 de la L.F.O.T.U.

En el Sector R-4 se definen Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de manera individualizada. En este caso, el Sector es el área de uso global y podrá ser el ámbito territorial delimitado para cumplimiento de las determinaciones sobre verificación de las determinaciones sobre vivienda y espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 52 y 53 de la L.F.O.T.U.

Para cada Sector se define:

1. Denominación, en función de la toponimia de los términos, de los elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.) o nomenclatura ya empleada en el planeamiento anterior.
2. Se considera a todos los efectos el Sector como de Zona única.
3. Superficie, expresada en metros cuadrados. Cuenta con precisión suficiente, al estar medidos los Sectores sobre la cartografía más fiable disponible.
4. Uso global del Sector, que define el carácter de este y de las Unidades de Ejecución en S.U.N.C. y Áreas de Reparto en S.U.S. en que se divide.
5. División de los sectores en Unidades de Ejecución en S.U.N.C. y Áreas de Reparto en S.U.S., a efectos de gestión, en las cuales se definen la edificabilidad y aprovechamiento lucrativo total del área, así como el conjunto de usos pormenorizados a establecer. También puede indicarse mediante un índice. En el caso de Sistemas Generales o dotaciones públicas como sistema local, se fijará la edificabilidad, pero no supone aprovechamiento.



CAPÍTULO III CONDICIONES DE USO.

Sección 1º Generalidades.

Art.43 Objeto y alcance.

El objeto de la Normativa en este punto, es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

A los efectos de regular la coexistencia de usos, se considerará como uso pormenorizado o de referencia el uso específico que se haya asignado en el planeamiento para cada porción del terreno.

Las normas sobre afinidad e incompatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de una clase de suelo o uso pormenorizado. Esta posibilidad, en función de la ordenación que los planes establezcan, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos. La presente Normativa regula estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación.

Art.44 Situaciones consideradas.

Se consideran, a efectos de esta Normativa, las siguientes situaciones:

- A. Usos en cuerpo constructivo independiente.
- B. Usos en sótanos.
- C. Usos en semisótanos.
- D. Usos en planta baja.
- E. Usos en plantas de pisos.

Art.45 Usos considerados.

A los efectos de esta Normativa se consideran los usos siguientes:

1. Uso Residencial.

Residencial Colectivo:

- a) Vivienda colectiva.
- b) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles.
- c) Albergues juveniles.
- d) Residencia de ancianos.
- e) Pensiones y casas de huéspedes.
- f) Hoteles y moteles.

Residencial unifamiliar, sin ordenación detallada:

- – Vivienda en edificio unifamiliar agrupado (pareado, adosado, en hilera, etc.)

Residencial mixto, con ordenación detallada o sin ella:

- – Todos los usos residenciales de los dos apartados anteriores.

2. Uso de actividad económica.

- a) Talleres independientes.
- b) Industria.
- c) Talleres del automóvil.
- d) Almacenes, distribución.



3. Locales comerciales y tiendas.

- a) Comercio detallista tradicional.
- b) Comercio en autoservicio y grandes establecimientos comerciales.

4. Oficinas.

- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos seguros.
- b) Servicios profesionales y técnicos.

5. Enseñanza.

- a) Guarderías infantiles.
- b) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

6. Sanidad.

- a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
- b) Clínicas y otros

7. Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

- a) Espectáculos públicos (en edificios o locales).
- b) Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos.
- c) Establecimientos públicos.
- d) Establecimientos públicos especiales.
- e) Otras actividades recreativas.

8. Religioso.

- a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo.
- b) Catequesis, pequeñas salas de reunión, etc.

9. Actividades previstas, según Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental.

Se considera como un grupo independiente por sus requerimientos específicos, aunque comprende actividades englobadas en otros grupos. Estas actividades, además de cumplir con los requerimientos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para estas actividades en la citada Ley.

Art.46 Usos no considerados.

Los usos no considerados en el artículo anterior estarán a lo dispuesto en la Normativa sobre Afinidad e Incompatibilidad de usos.

Los usos permitidos en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad no incluidos en la relación, se consideran permitidos en la situación A, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los Planes.

Sección 2º

Condiciones específicas.

Art.47 Vivienda

Definiciones:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente o comunitaria, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo e independiente.
- b) Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Condiciones generales: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.



Art.48 Otros usos residenciales

Definiciones: Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, albergues, pensiones, casas rurales y casas de huéspedes, hoteles y moteles.

Condiciones generales: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Equivalencia en viviendas: Cuando deba establecerse una equivalencia de otros usos residenciales (hoteles y moteles) en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 4 camas.

Art.49 Actividad económica

El uso "actividad económica" comprende un conjunto de actividades clasificadas en orden a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

El esquema ordenancístico es el siguiente:

- Se clasifican las actividades según sus características.
- Se establecen las condiciones específicas de las distintas actividades.
- En la sección correspondiente a Coexistencia de usos se regulará en qué situaciones pueden ubicarse las distintas actividades.

Esta primera parte supone la inicial aceptación o rechazo de una actividad en una determinada situación. El establecimiento o no de medidas correctoras y su real funcionamiento pueden desvirtuar su carácter inicial; Se aplicarán a estos efectos las condiciones específicas de estas actividades, según lo regulado en la Ley Foral 4/2005.

Condiciones generales: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Se considera válida la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E). A los efectos de aplicación de la presente normativa urbanística, se establece la siguiente subclasificación:

A) TALLERES INDEPENDIENTES.

- Talleres domésticos
- Artesanía de servicio
- Talleres de servicio

B) INDUSTRIA: Se incluyen en este uso de industria las actividades de la C.N.A.E., así como los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados

C) TALLERES DEL AUTOMÓVIL: A los efectos de la presente Normativa se consideran "Talleres de Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

D) ALMACENES-DISTRIBUCIÓN: El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable. Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de actividades en aquellas parcelas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiere.



Art.50 Locales comerciales y tiendas

El grupo "locales comerciales y tiendas" se desarrolla en las siguientes categorías:

A) COMERCIO DETALLISTA TRADICIONAL.

1. Hasta 100 m² de superficie útil.
2. Superior a 100 m² de superficie útil.
3. Venta - exposición.

B) COMERCIO EN AUTOSERVICIO

Condiciones generales: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Art.51 Oficinas

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos, seguros.
- b) Servicios profesionales y técnicos, anexos a la vivienda del titular; en esta categoría será de aplicación lo dispuesto para las viviendas de su situación.

Condiciones generales: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Art.52 Enseñanza

Clasificación:

1. Guarderías infantiles.
2. Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

Le serán de aplicación las condiciones generales que al respecto señale la legislación sobre la materia y en lo no previsto por esta los preceptos que le sean aplicables correspondientes al uso residencial, actividad económica, oficinas, etc.

Condiciones específicas: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Art.53 Sanidad

Clasificación:

- A) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro.
- B) Clínicas y otros centros Sanitarios.

Le serán de aplicación las condiciones generales que al respecto señale la legislación sobre la materia y en lo no previsto por esta los preceptos que le sean aplicables correspondientes al uso residencial, actividad económica, oficinas, etc.

Condiciones específicas: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Art.54 Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

A los efectos de esta Normativa se clasifican en los siguientes apartados:

- A. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS O LOCALES.
- B. ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCALES O RECINTOS.
- C. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.
- D. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS ESPECIALES.
- E. OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS.



Condiciones generales: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Art.55 Actividades reguladas en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental.

La presente Normativa tiene por objeto precisar las condiciones complementarias establecidas con carácter general, en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental, acomodando sus normas a las peculiares características del Municipio de Eulate.

Son objeto de regulación las condiciones de concesión y tramitación de las Licencias que ha de otorgar este Ayuntamiento, de las actividades e instalaciones que se relacionan a continuación:

1. Las que, en principio, se consideran sometidas a autorización de la administración de la Comunidad Foral de Navarra.
2. Las que están sujetas a evaluación de impacto ambiental.
3. Las que por su poca entidad no estén sometidas a dicha Ley Foral, pero sí a licencia municipal de actividad clasificada y, este Ayuntamiento, no obstante, exija medidas correctoras.

La tramitación por uno u otro sistema se determinará de conformidad con lo que resulte de los Informes Técnicos, teniendo en cuenta la accesoriadad e importancia de las instalaciones, su potencia y uso, su destino familiar, industrial o comercial, ineficacia de medidas correctoras o limitaciones impuestas anteriormente y otros factores determinados en la Ley Foral 4/2005.

Condiciones técnicas: Se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del presente P.G.M.

Las actividades existentes que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 4/2005, vinieren ejerciendo actividades de las incluidas en este artículo, con la debida Autorización Municipal, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que le incumbe de establecer los elementos correctores necesarios que se regulan en las Ordenanzas de Edificación.

Sección 3º Coexistencia de usos.

Art.56 Alcance.

Se establece en cuanto a la coexistencia de usos un cuadro que contempla las situaciones descritas en el Art. 49 y los usos considerados en el Art. 45 con el desarrollo que específicamente se señala en los artículos siguientes.

Este cuadro determina las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso pormenorizado o de referencia concretamente asignado por el presente Plan General Municipal en el Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada.

Para una mayor eficacia del cuadro, el listado debería tener un carácter exhaustivo, imposible de lograr en el marco del Plan General Municipal. Ha de entenderse como una aproximación suficiente, en la mayoría de los casos. Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que, por su intensidad de uso, supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo el Plan establece, y las generales que se deducen de la legislación vigente.



TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (usos considerados conforme a Art. 56)

Uso Pormenorizado	Residencial Unifamiliar	Residencial Colectivo	Residencial Mixto	Actividad Económica	Público o Privado
RESIDENCIAL Vivienda Unifamiliar	o	o	o	x	1
Vivienda Colectiva	x	o	o	x	x
Albergues, Casas Rurales,...	A	A, C, D	A, C, D	x	x
Hoteles, hostales, pensiones,...	A, C, D	A, C, D	A, C, D	x	A
INDUSTRIAL - AUTOMÓVILES Talleres Domésticos	o	A, B, C	A, B, C	o	1, 2
Talleres Artesanales	o	A, B, C	A, B, C	o	1, 2
Talleres de servicio	x	A, B, C	A, B, C	o	1, 2
Industria	x	x	x	o	x
Garaje - aparcamiento	A, B, C	A, B, C	A, B, C	o	1, 2
Talleres de automóvil	x	A, B, C	A, B, C	o	x
Almacenes	x	A, C	A, C	o	1, 2
COMERCIO Pequeño Comercio Tradicional (S<100m²)	A, C	A, B, C	A, B, C	o	2
Comercio Tradicional (S>100m²)	A, C	A, B, C	A, B, C	o	x
Autoservicio	A, C	A, B, C	A, B, C	o	x
OFC. Oficinas comerciales	A, C	A, C	A, C	o	2, 3
Despachos Profesionales	o	A, C, D	A, C, D	o	2, 3
DOTACIONAL Docente. Enseñanza Infantil	A	A, C	A, C	x	o
Docente. Academias,...	A	A, C, D	A, C, D	x	o
Sanidad. Consultorios, dispensarios,...	A	A, C, D	A, C, D	A	o
Sanidad. Clínicas y otros	A	A, C	A, C	A	o
Espectáculos públicos	A	A, C	A, C	o	o
Actividades deportivas	A	A, C	A, C	o	o
Religioso	A	A	A	x	o
ESTABL. Cafeterías, bares, restaurantes,...	A, C	A, B, C	A, B, C	o	A, B, C
Establecimientos especiales: pubs,...	x	A, B, C	A, B, C	o	A, B, C

o	PERMITIDO
x	PROHIBIDO

- 1 Solo como uso complementario al principal
- 2 De carácter público
- 3 En función del uso específico

A	En cuerpo constructivo independiente
B	En sótano y/o semisótano
C	En planta baja
D	En planta de piso



TÍTULO II REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Art.57 **Aplicación de la Normativa.**

Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en Suelo Urbano, según lo dispuesto en el Art. 56 de la L.F.O.T.U.

Las normas de este Título se aplicarán al Suelo Urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

Para edificar en los solares del Suelo Urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en esta Normativa mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que esta Normativa disponga lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General Municipal, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

No obstante, en desarrollo de este Plan y por iniciativa de la Administración, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones Puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en esta Normativa (altura, alineaciones, ocupación de parcela, etc.), y que estén reguladas específicamente por la normativa transitoria, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen.

Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior y se les aplica por tanto el régimen establecido en el Art. 84 de la L.F.O.T.U. para edificios e instalaciones consideradas fuera de ordenación a los que se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Edificaciones existentes en suelo destinado en el Plan a parques urbanos, plazas, zonas verdes, paseos, bulevares y zonas libres privadas que se aparten de lo permitido en las Ordenanzas de Edificación para los suelos así calificados.
- b) Calificados como uso dotacional público y no obtenidos por la Administración.
- c) Situados en Unidades de Ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional específico.

El nivel de definición de los planos correspondientes al Suelo Urbano es suficiente para determinar si un edificio o instalación se encuentra fuera de ordenación por aplicación de cualquiera de estos supuestos.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Art.58 **Parcela edificable.**

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada uso pormenorizado. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.

Las dimensiones mínimas de parcela edificable en cada zona se regulan en el apartado correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.



Art.59 Alturas de la edificación.

En cuanto a definición y criterios de medición de alturas, se estará a lo indicado en las definiciones del artículo 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística.

La altura de la edificación y sus parámetros de cada uso pormenorizado se regulan en el apartado correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

Art.60 Planos de ordenación y gestión.

La definición de alineaciones y parámetros de gestión en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado con determinaciones urbanísticas pormenorizadas, así como otras indicaciones en cuanto a usos y ordenación urbanística, se establecen en un juego de planos a escalas 1:1.000.

La unidad edificatoria, o parcela edificable, tal como viene definida en el Art. 2.2.1., no se define en el juego de planos, debiendo atenderse al levantamiento catastral de urbana en lo que respecta a parcelario. Para facilitar la interpretación del plano se ha incluido en determinadas zonas y sin carácter vinculante la distribución aproximada de las parcelas.

Art.61 Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano (D.E.).

Los propietarios de Suelo Urbano tendrán derecho a completar la urbanización de los terrenos, a materializar el aprovechamiento urbanístico de su parcela o solar (en Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico materializable será el correspondiente al 100 por 100 de la parcela y los propietarios lo materializarán directamente sobre sus parcelas y en Suelo Urbano No Consolidado será el 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución y se materializará sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación), así mismo tendrán derecho a edificar y a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística. Todo ello de conformidad a lo previsto en el Art. 97 de la L.F.O.T.U.

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, deberán costear y ejecutar la urbanización necesaria para que sus terrenos adquieran la condición de solar y edificar los solares en el plazo y en las condiciones previstas por el planeamiento y destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia-

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, además de las obligaciones relacionadas en el párrafo anterior, deberán ceder gratuitamente a la administración el suelo necesario para los viales, espacios libres y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos estén incluidos, así mismo deberán ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales y ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente al ámbito y proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material, conforme a lo preceptuado en la L.F.O.T.U en su Art. 98.

Con carácter general y conforme al Art. 190 de la L.F.O.T.U, los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tendrán un plazo de 2 años desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar la licencia de edificación siendo este plazo de 4 años para los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.

Art.62 Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes zonas o usos pormenorizados:

- Residencial Colectivo.
- Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada.
- Residencial Mixto con ordenación detallada.
- Residencial Mixto sin ordenación detallada.
- Actividad económica
- Dotacional Público.
- Dotacional Privado.
- Espacio Libre de Uso y Dominio Privado.
- Espacio Libre de Uso y Dominio Público.
- Plazas y viario.
-



Art.63 Uso vivienda.

Corresponde a los espacios señalados en los planos de ordenación con las tramas residenciales, considerándose a efectos de las condiciones de uso el residencial como uso global o de referencia.

1. Con la trama "**residencial colectivo**" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar existente, en los que el Planeamiento opta por una alineación de cierre prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima, y en algunos casos ocupación, fondo, etc.
2. Con la trama "**residencial unifamiliar sin ordenación detallada**" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas, en hilera etc., en las que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, ocupación, retranqueos, etc.
3. Con la trama "**residencial mixto con ordenación detallada**" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, admitiéndose el uso unifamiliar para evitar edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación así como nuevas unifamiliares con una ordenación adecuada, en los que el Planeamiento opta por una alineación de cierre prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima, y en algunos casos ocupación, fondo, etc.
4. Con la trama "**residencial mixto sin ordenación detallada**" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, admitiéndose el uso unifamiliar para evitar edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación así como nuevas unifamiliares con una ordenación adecuada, en las que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, ocupación, retranqueos, etc.

Art.64 Aparcamientos.

La obligatoriedad de aparcamientos en parcela privada y sus condiciones, se establecen para todo el Suelo Urbano Consolidado en las Ordenanzas de Edificación del Plan Urbanístico Municipal así como en las fichas de normativa particular de las Actuaciones Asistemáticas y Unidades de Ejecución.

Art.65 Pasajes y pasos inferiores.

Son espacios de uso público en planta baja con salida directa por ambos lados a la calle o patio de manzana.

Se consideran "pasajes" los destinados al tránsito peatonal, y "pasos" los utilizables por vehículos. Pueden venir impuestos por el planeamiento o establecerse de manera voluntaria. En cualquier caso, su iluminación, ventilación, aislamiento y decoración deberá ser aprobada por el Ayuntamiento basándose en la reglamentación establecida al respecto. Los casos de nueva construcción deberán cumplir las condiciones de accesibilidad a minusválidos.

Para los no previstos en el planeamiento, las condiciones de diseño se regulan en Ordenanzas de Edificación.

Art.66 Espacio libre de uso y dominio público.

Engloban esta denominación los parques urbanos, zonas verdes, plazas, paseos y bulevares.

Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas verdes, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en superficie. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

Art.67 Plazas y viario.

Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

En los espacios específicamente señalados en la documentación gráfica, se permitirán los tendidos eléctricos en aéreo.

La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrá realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.



Art.68 Infraestructuras: Alcantarillado.

Las determinaciones sobre alcantarillado recogen la red existente y los criterios respecto a su mejora y ampliación. Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de Urbanización que se redacten.

Art.69 Infraestructuras: Abastecimiento de aguas.

El esquema básico del sistema de abastecimiento de aguas recoge exclusivamente las arterias principales, tanto de la red existente como su mejora y ampliación.

Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de urbanización que se redacten.

Art.70 Infraestructuras: Energía eléctrica.

El esquema básico del sistema eléctrico recoge exclusivamente las arterias principales, tanto de la red existente como su mejora y ampliación.

Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de urbanización que se redacten.

La urbanización de las áreas propuestas como Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado supondrá en la mayoría de los casos cambios en el esquema actual de la red aérea. En las líneas que no admitan traslado y afecten a zonas residenciales, se establecerán tramos en subterráneo, o bien se tolerarán durante un plazo máximo de veinte años si se ubican en pasillos libres de edificación y no coincidentes con parcelas dotacionales o zonas verdes.

Art.71 Otras instalaciones.

En las parcelas de uso dotacional y zonas libres, se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios.

El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones previstas en las Ordenanzas de Edificación

CAPÍTULO IV FICHAS DE CADA USO PORMENORIZADO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art.72 Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General Municipal respecto de aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado para la ejecución de proyectos de obras conforme a lo establecido en el artículo 135 la LFOTU, al tratarse de parcelas que no precisan gestión urbanística.

Se definen las condiciones de normativa urbanística aplicable en función del uso pormenorizado establecido para cada parcela, tal y como se establece en la documentación gráfica (juego de planos nº 3).

Art.73 Regulación detallada para cada uso pormenorizado.

Se señalan a continuación las condiciones de normativa urbanística particular aplicable a cada parcela, diferenciadas para cada uso pormenorizado definido en el presente planeamiento (documentación gráfica y escrita).

En aquellas parcelas sobre las que se defina una Actuación Asistemática, se estará a lo establecido en el capítulo siguiente de la presente Normativa, cuyas determinaciones complementarán las condiciones definidas en el presente.



USO PORMENORIZADO – 1 –			- Plano nº 3 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USOS DE REFERENCIA	RESIDENCIAL COLECTIVO		
USOS	Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 56 Normativa)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	TIPOLOGÍA: Vivienda colectiva en manzana o en cuerpo aislado.		
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Cumplir Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
Ocupación	100%	--	Según documentación gráfica
Altura alero	10,50 m	--	Según documentación gráfica
Altura cumbre	3 '50 m	--	Art.9.Normativa Urbanística (Ver «Envolvente real máxima»)
Retranqueo	--	--	Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
NORMATIVA ESPECÍFICA:			
1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.			
2) No se permiten cubiertas planas, salvo en los volúmenes secundarios en planta baja anexos al principal (regulados según ficha de espacio libre privado) que sean terminados en su cubierta por una terraza.			
3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 57 de las Ordenanzas de Edificación.			
OBSERVACIONES:			
a) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 1,50 metros de altura libre.			
b) En la planta bajocubierta se prohíben mansardas, demás sistemas de acondicionamiento del bajo cubierta, que no sean las de ventanas enrasadas con el plano del faldón de cubierta, en concordancia con lo establecido en el artículo 68 de las Ordenanzas de Edificación.			
c) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.			
d) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el suelo urbano de Eulate.			



USO PORMENORIZADO – 2 –			- Plano nº 3 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USOS DE REFERENCIA		RESIDENCIAL MIXTO, COLECTIVO Y UNIFAMILIAR (SIN ORDENACIÓN DETALLADA)	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 56 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Vivienda en manzana, pareada, adosada o aislada.	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Cumplir Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
Ocupación	50%	--	Se podrá aumentar la ocupación máxima mediante la presentación de Estudio de Detalle, sin variación de la superficie máxima edificable total En caso de que la edificación existente supere el parámetro establecido, se permite el mantenimiento de la ocupación actual.
Altura alero	7,50 m	--	En caso de que la edificación existente supere el parámetro establecido, se permite el mantenimiento de la altura actual.
Altura cumbrera	3 '50 m	--	Art.9.Normativa Urbanística (Ver «Envolvente real máxima»)
Edificabilidad neta	0,75 m ² /m ² s	--	Salvo diferente parámetro establecido en Actuación Asistemática o U.E. En caso de que la edificación existente supere el parámetro establecido, se permite el mantenimiento de la edificabilidad actual.
Retranqueo	--	--	Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
NORMATIVA ESPECÍFICA:			
1) Se permitirá ampliar la altura máxima permitida de manera excepcional, y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en caso de rehabilitación de edificación existente o con el fin de alcanzar la altura de edificación colindante, hasta una altura máxima de 8 metros. En la planta bajocubierta se prohíben mansardas, demás sistemas de acondicionamiento del bajo cubierta, que no sean las de ventanas enrasadas con el plano del faldón de cubierta, en concordancia con lo establecido en el artículo 68 de las Ordenanzas de Edificación. En caso de que el resultado formal sea inadecuado, el Ayuntamiento podrá exigir Estudio de Detalle al respecto, para garantizar su adecuación e integración en el entorno.			
2) No se permiten cubiertas planas, salvo en los volúmenes secundarios en planta baja anexos al principal (regulados según ficha de espacio libre privado) que sean terminados en su cubierta por una terraza.			
3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 57 de las Ordenanzas de Edificación.			



- 4) Los usos en planta baja, fuera del volumen edificado y dentro de la ocupación máxima permitida, se entenderán como complementarios a vivienda, a todos los efectos.
- 5) Las edificaciones que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.
- 6) Previo a la licencia de obras, se deberá tramitar un Estudio de Detalle de los cierres de parcela de toda la manzana en que esté incluido el solar, salvo que se actué en toda la manzana, al incluirse el cierre en el proyecto de edificación.

OBSERVACIONES:

- a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de vivienda colectiva y/o unifamiliar aislada, pareada o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.
- b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear un mínimo de cuatro metros, siempre que en ficha particular no se señalen otros parámetros. Para modificación de este parámetro, deberá tramitarse un Estudio de Detalle.
- c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 1,50 metros de altura libre.
- d) Los usos en planta baja, fuera del volumen edificado y dentro de la ocupación máxima permitida se entienden incluidas en el Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente
- e) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.
- f) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el suelo urbano de Eulate



USO PORMENORIZADO – 3 –			- Plano nº 3 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USOS DE REFERENCIA		RESIDENCIAL MIXTO, COLECTIVO Y UNIFAMILIAR (CON ORDENACIÓN DETALLADA)	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 56 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Vivienda en manzana, pareada, adosada o aislada.	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Cumplir Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
Ocupación	--	--	Según documentación gráfica Se podrá aumentar la ocupación máxima mediante la presentación de Estudio de Detalle, sin variación de la superficie máxima edificable total
Altura alero	7,5 m	--	En caso de que la edificación existente supere el parámetro establecido, se permite el mantenimiento de la altura actual.
Altura cumbrera	3'50 m	--	Art. 9.Normativa Urbanística (Ver «Envolvente real máxima»)
Retranqueo	--	--	Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
NORMATIVA ESPECÍFICA:			
1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.			
a) 2) Se permitirá ampliar la altura máxima permitida de manera excepcional, y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en caso de rehabilitación de edificación existente o con el fin de alcanzar la altura de edificación colindante, hasta una altura máxima de 8 metros. En estos casos, no se permite el uso de vivienda bajo cubierta, con el fin de conseguir una mayor limpieza en la cubierta. Este espacio se destinará a cámara, trasteros o elementos de instalaciones del edificio. En nueva edificación, se prohíben mansardas, ventanas en cubierta y demás sistemas de acondicionamiento del bajo cubierta, que no sean de estricta ventilación. En rehabilitación, se estará a lo establecido en el artículo 71 de las ordenanzas. En caso de que el resultado formal sea inadecuado para el entorno, el ayuntamiento podrá exigir Estudio de Detalle al respecto, para garantizar su adecuación e integración en el entorno.			
2) No se permiten cubiertas planas, salvo en los volúmenes secundarios de una planta de altura anexos al principal que sean terminados en su cubierta por una terraza.			
3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 81 de las Ordenanzas de Edificación.			
4) Los usos en planta baja, fuera del volumen edificado y dentro de la ocupación máxima permitida, se entenderán como complementarios a vivienda, a todos los efectos.			
6) Las edificaciones protegidas estarán sometidas a lo señalado en el Capítulo VI, Título II de las Ordenanzas de Edificación.			
7) Previo a la licencia de obras, se deberá tramitar un Estudio de Detalle de los cierres de parcela de toda la manzana en que esté incluido el solar, salvo que se actué en toda la manzana, al incluirse el cierre en el proyecto de edificación.			



OBSERVACIONES:

- a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de vivienda colectiva y/o unifamiliar aislada, pareada o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.
- b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.
- c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.
- d) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente
- e) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.
- f) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el suelo urbano de Eulate.



USO PORMENORIZADO – 4 –			- Plano nº 3 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USOS DE REFERENCIA		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 56 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Vivienda aislada, pareada o adosada	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Cumplir Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
Edificabilidad neta	0,6 m ² /m ² s	--	Salvo parámetro superior establecido en normativa urbanística
Ocupación	40%	--	Salvo parámetro superior establecido en normativa urbanística
Altura cornisa	7,50 m	--	
Altura cumbre	3'50 m	--	Art.9.Normativa Urbanística (Ver «Envoltante real máxima»)
Retranqueo	--	3,00 m	La distancia mínima a otras parcelas será de 3'00 m, como mínimo, salvo viviendas existentes que se mantienen.
NORMATIVA ESPECÍFICA:			
<p>1) Previo a la licencia de obras, se deberá tramitar un Estudio de Detalle en el que se establezcan las determinaciones volumétricas de la futura edificación, alineaciones y altura, así como los cierres de parcela de toda la manzana en que esté incluido el solar.</p> <p>2) No se permiten cubiertas planas, salvo en los volúmenes secundarios de una planta de altura anexos al principal que sean terminados en su cubierta por una terraza.</p> <p>3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 57 de las Ordenanzas de Edificación.</p> <p>4) Cuando las edificaciones adosadas no sean simultáneas, la cubierta se resolverá a dos aguas en la medianera sobre la que se adosa. La segunda vivienda, al adosarse, cubrirá toda la medianera, igualando altura, pendiente de cubierta y fondo edificado.</p> <p>5) Previo a la licencia de obras, se deberá tramitar un Estudio de Detalle de los cierres de parcela de toda la manzana en que esté incluido el solar, salvo que se actúe en toda la manzana, al incluirse el cierre en el proyecto de edificación.</p> <p>6) En las zonas afectadas por cauces, manantiales, etc., será preceptivo requerir informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro.</p> <p>7) En las zonas de servidumbre de carreteras, será preceptivo requerir informe al organismo competente.</p> <p>8) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de aislada, pareada, en hilera o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas. La ordenación de la edificación en interior de parcela grafiada en planos, es orientativa.</p>			



- b) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la planta inferior, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.
- c) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente
- d) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.
- e) Las viviendas unifamiliares existentes se podrán ampliar hasta agotar el aprovechamiento que le corresponde. Excepcionalmente, se permite la creación de una nueva vivienda en el mismo volumen edificatorio de la actual, no admitiéndose soluciones, como la división horizontal, que desvinculen ambas viviendas.
- f) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el suelo urbano de Eulate.



USO PORMENORIZADO – 5 –			- Plano nº 3 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USO DE REFERENCIA		Actividad económica	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 56 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Naves industriales	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Cumplir Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
Alineaciones	--	--	Según documentación gráfica.
Altura cumbre a	9 m.	--	Excepcionalmente, podrá aumentarse, si la maquinaria o la actividad económica lo exigiere, o con el fin de mantener la continuidad de la cubierta de la edificación, cuando de a dos calles de rasantes diferentes.
Ocupación	70%	--	O lo dispuesto en la documentación gráfica
Retranqueo	--	--	No se exige distancia mínima a otras parcelas. Para apertura de huecos: 3 m, como mínimo.
NORMATIVA ESPECÍFICA:			
A. REGULACIÓN DE VOLÚMENES			
<ul style="list-style-type: none"> - La composición es libre, aunque se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones, con unidad y homogeneidad en diseño, construcción y materiales. - Las cubiertas serán a dos aguas, con pendiente máxima del 30%. - Sólo podrán plantearse alturas superiores en los casos de actividades concretas que por su proceso de fabricación necesiten mayor volumetría. En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento podrá superarse la altura máxima reguladora establecida. - El material a utilizar será la teja o chapa prelacada en tonos rojos, así como materiales cuyo aspecto exterior sea similar, en mismos tonos. - En fachadas, los materiales y colores a emplear serán libres, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, que decidirá en función del conjunto construido que se vaya conformando con las edificaciones. - No se permiten vuelos ni retranqueos sobre las fachadas de la edificación. - Cuando existan retranqueos, no se permitirán cerramientos de parcela. - Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de la edificación para proteger a los vehículos estacionados. Estos espacios en ningún caso podrán cubrirse o cerrarse. Igualmente estarán libres de cerramientos, particiones o cualquier clase de compartimentación. - Los retranqueos laterales podrán ser sustituidos por espacios libres destinados a viario o aparcamiento, que se extiendan en toda la profundidad de la parcela, de tal forma que se consiga una separación efectiva de los cuerpos constructivos. Asimismo, se podrá prescindir de los retranqueos a linderos y fondo, siempre que se realice por mutuo acuerdo entre colindantes y quede refrendado por documento notarial previo a la solicitud de licencia. - Dado que se trata de conseguir frentes de fachada unitarios, en caso de construcción de nave en parcela independiente en interior de manzana, será preceptiva la presentación de Estudio de Detalle, previo al proyecto de edificación, con las fachadas de edificios colindantes, que justifique una continuidad de alturas, así como materiales y composición de fachada, que servirán de base a futuras actuaciones. 			



- La superficie de entreplanta, dedicada a oficinas y/o almacenes, no computará como superficie edificada a efectos de consumo de edificabilidad y ocupará una superficie máxima del:
 - 50% de la planta baja, en naves de superficie construida inferior a 250m².
 - 40% de la planta baja, en naves de superficie construida superior a 250m² e inferior a 500m².
 - 30% de la planta baja, en naves de superficie construida superior a 500m² e inferior a 1.000m².

B. USOS.

- La superficie destinada a usos de oficinas y venta directa, no podrá superar el 50% de la superficie edificable de la parcela, destinándose el 50% restante al uso dominante de industria, taller o almacén independiente de la distribución.
- En caso de división horizontal de la parcela, se aplicará el criterio anterior a cada una de las subparcelas, a no ser que se planteen dichos usos a nivel comunitario.
- Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.
- Se consiente únicamente el establecimiento de una vivienda por parcela, para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la industria.

C. OTRAS DISPOSICIONES.

- Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos, pudiendo ubicarse en interior de edificación o en espacio libre privado.
- Maderas Usarbarrena: Se mantienen como usos permitidos los industriales existentes, almacenes y talleres, permitiéndose su transformación mediante ordenación alternativa residencial, de conformidad con lo establecido en la ficha de su correspondiente Actuación Asistemática.



USO PORMENORIZADO – 6 –			- Plano nº 3 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USOS DE REFERENCIA		DOTACIONAL PÚBLICO	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 56 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Edificaciones singulares	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Cumplir Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
Edificabilidad neta	--	--	Existente ó 1,5 m ² / m ² s (la mayor de las dos)
Altura cornisa	10,00 m	--	En caso de que la edificación existente supere el parámetro establecido, se permite el mantenimiento de la altura actual.
Altura cumbre	--	--	Art.9.Normativa Urbanística (Ver «Envolvente real máxima»)
Retranqueo	--	--	No se exige distancia mínima a otras parcelas. Para apertura de huecos: 3 m, como mínimo.
NORMATIVA ESPECÍFICA:			
1) Las alineaciones de las parcelas vienen señaladas en los planos de ordenación.			
2) Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa.			
3) Las cubiertas serán inclinadas.			
4) En las zonas afectadas por cauces, manantiales, etc., será preceptivo requerir informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro.			
OBSERVACIONES:			
- Justificadamente, se podrá aumentar la edificabilidad permitida, solamente en caso de imposibilidad de implantación del uso permitido, por cumplimiento de ordenanza o legislación específica, municipal o sectorial.			
- Las categorías corresponden a: D1: Administrativo; D2: Religioso; D3: Sanitario-Asistencial; D4: Cultural-Docente; D5: Recreativo y de espectáculos; D6: Deportivo; D7: Servicios; D8: Polivalente.			
- Se podrán admitir con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un Estudio de Impacto. En estos casos, los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora.			
- Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.			



Se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios. El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes:

- La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5 % de la total de la dotación; la superficie de techo edificable máxima no será tampoco superior al 5 % de la total adjudicada a la parcela.
- En cualquier caso deberá garantizarse que el resto de la dotación cumple con los estándares mínimos exigibles cuando se trate de Sector en Suelo Urbanizable.
- No podrán superarse las alturas máximas establecidas por la dotación.

Se mantendrá el carácter y titularidad pública de la parcela, sin perjuicio de su concesión demanial. No regirán al respecto las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el artículo 89



USO PORMENORIZADO – 7 –			- Plano nº 3 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USOS DE REFERENCIA		DOTACIONAL PRIVADO	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 56 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Edificaciones singulares	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Según documentación gráfica
Edificabilidad neta	--	--	1,5 m ² t/ m ² s
Altura cornisa	10,00 m	--	En caso de que la edificación existente supere el parámetro establecido, se permite el mantenimiento de la altura actual.
Altura cumbre	--	--	Art.9.Normativa Urbanística
Retranqueo	--	--	No se exige distancia mínima a otras parcelas. Para apertura de huecos: 3 m, como mínimo.
NORMATIVA ESPECÍFICA:			
1) Las alineaciones de las parcelas vienen señaladas en los planos de ordenación.			
2) Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa.			
3) Las cubiertas serán inclinadas o planas, salvo en la Zona Ambiental de Protección, que deberán ser inclinadas.			
3) En las zonas afectadas por cauces, manantiales, etc., será preceptivo requerir informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro.			
OBSERVACIONES:			
- Justificadamente, se podrá aumentar la edificabilidad permitida, solamente en caso de imposibilidad de implantación del uso permitido, por cumplimiento de ordenanza o legislación específica, municipal o sectorial.			
- Las categorías corresponden a:			
D1: Administrativo; D2: Religioso; D3: Sanitario-Asistencial; D4: Cultural-Docente; D5: Recreativo y de espectáculos; D6: Deportivo; D7: Servicios; D8: Polivalente.			
- Todo edificio dotacional privado debe mantenerse con dicho carácter dotacional y en el uso concreto señalado por el Plan. Con carácter excepcional, podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones privadas o públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.			



Se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios. El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes:

- La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5 % de la total de la dotación; la superficie de techo edificable máxima no será tampoco superior al 5 % de la total adjudicada a la parcela.
- No podrán superarse las alturas máximas establecidas por la dotación a excepción de los mástiles cuya altura no tiene limitaciones siempre que sean elementos de gran esbeltez.
- No regirán al respecto las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el artículo 89.



ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADO

- Plano nº 3 -

Se autorizan únicamente las actuaciones de urbanización interior, mediante jardinería, pavimentación y tratamiento de muros, siempre que no afecten negativamente la imagen actual del entorno.

Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, y pérgolas abiertas y sin cubrir), instalaciones deportivas abiertas que requieran únicamente pavimentación y mínimo mobiliario (baloncesto, voleibol, tenis,...), invernaderos desmontables, jardinería, mobiliario de decoración y arbolado. El resto de actividades constructivas, incluso las desmontables, quedan prohibidas.

Las instalaciones deportivas cubiertas y los frontones descubiertos quedan prohibidos, pudiendo únicamente autorizarse consumiendo edificabilidad dentro de las alineaciones de parcela, para un uso residencial.

Las piscinas descubiertas se autorizan siempre que cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes y su volumen construido no sobresalga del nivel del terreno.

Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 50% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada, en caso de ejecutarse en semisótano, pudiendo ocupar la totalidad de la misma, en caso de ejecutarse en planta de sótano.

Se autoriza la construcción de **edificaciones anexas al edificio principal**, siempre que no produzcan incidencias negativas de tipo ambiental, estéticas o de otro orden, sobre el entorno o el edificio principal, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- altura máxima de 3 m al alero.
- superficie inferior a 50 m², siempre que no supere el 40% de la ocupación máxima del edificio principal.
- adosado a la parte posterior del edificio principal o a sus fachadas laterales, no sobresaliendo más de 4 metros de la fachada. Únicamente podrá adosarse a la fachada principal, siempre que la longitud de fachada adosada sea inferior al 50% de la fachada principal.
- La cubierta será inclinada de teja a una o dos aguas, permitiéndose, en fachadas que no sean la principal, la cubierta plana con uso de terraza descubierta o cubierta en planta primera, a modo de porche, abierta en el frente y laterales.
- Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.
- Los porches cubiertos se regirán por lo establecido en la presente Normativa, entendiéndose como superficie construida el 50% de la superficie proyectada en planta por la cubierta del mismo. Se podrán colocar adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación, prohibiéndose expresamente sus cierres laterales en porches adosados a la fachada principal.
- La separación a parcelas colindantes será de 3 metros para apertura de huecos, no exigiéndose distancia alguna siempre que el muro sea ciego.
- También se pueden construir pegados al cierre posterior de la parcela, con una superficie máxima de 30 m², sobresaliendo menos de 5 metros en planta y cubierta inclinada de teja a una o dos aguas.
- Las posibles modificaciones respecto a las condiciones previas, siempre que se justifiquen debidamente, deberán ser reguladas mediante un Estudio de Detalle al respecto.

Asimismo, y con independencia de los anteriores, se tolera la construcción de **edificaciones auxiliares**, separadas del edificio principal, con una altura máxima de 3 m al alero, y una superficie inferior a 20 m², con cubierta inclinada, dentro de la misma parcela de los edificios existentes, siempre que no produzcan incidencias negativas de tipo ambiental, estéticas o de otro orden, sobre el entorno o el edificio principal. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada. Se respetará una distancia adecuada entre el edificio auxiliar y el principal, que garantice una correcta ordenación de ambos, primando la del edificio principal. La separación a parcelas colindantes será, al menos, de 1 metro, y de 3 metros para apertura de huecos.

En aquellos espacios grafiados en planos y definidos como "de **uso y dominio privado con normativa singular**", se prohíben expresamente los cerramientos de parcela, debiendo mantener su carácter abierto actual, como antesala de la edificación o construcciones a las que precede, dotando al lugar de un carácter singular manteniendo la tipología tradicional, por la que los accesos de las casas se producían a través de un espacio abierto a la vía pública, aumentado visualmente la sección de la calle y favoreciendo el tránsito, las relaciones de movilidad, soleamiento,...



ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

- Plano nº 3 -

Engloba esta denominación a los parques y las zonas de recreo y expansión.

En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

Se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios. El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Todas las instalaciones deberán situarse bajo rasante, teniendo las características adecuadas para soportar eventuales sobrecargas de 1.000 Kg./m², o estar valladas.
- b) La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5 % de la superficie total.



CAPÍTULO V ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art.74 Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General Municipal respecto de aquellas parcelas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria la aplicación de lo establecido en el artículo 138 la LFOTU, en Suelo Urbano Consolidado.

En la mayoría de los casos, se delimitan con el fin de definir las obras necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

Art.75 Regulación detallada de las Actuaciones Asistemáticas.

Se señalan a continuación las Actuaciones Asistemáticas definidas. En todas ellas se concreta que se desarrollan mediante Actuación Directa, definiéndose el plazo de ejecución correspondiente.

Se definen las siguientes:

- De uso residencial: AA-1 a AA-44
- De uso actividad productiva: AA-39

NOTA: Todas las superficies consideradas se han definido en base a la documentación catastral obrante en el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra.



ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS A.A.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-1

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.668,17	m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del casco urbano, junto a la ermita de San Juan	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 395 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al suroeste de la parcela, para ensanchar el camino hasta la ermita. Se permite la ampliación de las edificaciones existentes	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda colectiva	
- Parcelas privadas resultantes	2.612,97	m ² de parcela neta
- Cesión	55,20	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Separación mínima a linderos de tres metros, excepto al sur, que es superior (ver documentación gráfica)	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable	
OCUPACIÓN MAXIMA	15%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	La existente	En caso de obra nueva: 7,50m
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	además de la existente

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-2

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.008,47 m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del casco urbano, limitando con la ermita de San Juan y al sur con la carretera.
OBSERVACIONES	Incluye parte de la parcela 315 del polígono 1
	Se establece una cesión obligatoria por el oeste, como espacio libre público para preservar la ermita. Se establece una alineación máxima de la edificación al sur de la parcela, separándose 6m de la alineación máxima de parcela.

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada
	Vivienda colectiva
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	2.707,63 m ² de parcela neta
- Cesión	56,14 m ² destinados a viales
	244,70 m ² destinados a espacio libre privado
ALINEACIONES EXTERIORES	Separación mínima a lindero sur de 8 metros y de 3 metros en el resto
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable
OCUPACIÓN MAXIMA	15% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	7,50 m
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	3

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-3

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.069,57	m ²
UBICACIÓN	Al suroeste del casco urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 62 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria al oeste, como previsión de vial de conexión hacia el sur. Si la superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, conforme a lo establecido en el art. 98.1.a LFOTU, el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia, se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito, la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES		
- Parcelas privadas resultantes	964,57	m ² de parcela neta
- Cesión	105,00	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,7	
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Para vivienda unifamiliar, se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación	
	Para colectiva, B+2, con una altura máxima a alero no superior a edificaciones colindantes	
NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar



3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación.
	Se establece una franja de 2m de anchura al norte de la parcela como Espacio Privado con Normativa Singular .
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-4

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.180,08	m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del casco urbano, en el acceso al pueblo por la carretera.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 323 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al suroeste de la parcela. Se consolida una de las edificaciones existentes y se incluye en el catálogo.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Si se mantienen las edificaciones existentes: Residencial mixto con ordenación detallada	
	Si desaparece la edificación no catalogada: Residencial mixto sin	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	1.123,91	m ² de parcela neta
- Parcelas privadas resultantes	56,17	m ² destinados a viales
- Cesión		
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3). En el caso de derribar almacén existente, la nueva edificación se retranqueará al menos 2 metros a partir de la actual alineación de parcela con la carretera.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	La existente	
OCUPACIÓN MAXIMA	La existente	
ALTURA DE LA EDIFICACION	La existente	En caso de obra nueva: 7,50m
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Para la edificación catalogada se estará a lo establecido en el Art. 87 de las Ordenanzas de edificación, para este tipo de edificios..	
	En el caso de conservar edificio-almacén, se podrán incluir en él una vivienda.	
	En caso de derribar el edificio-almacén se permite sustituir el edificio-almacén por dos viviendas unifamiliares.	



3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de Si se elimina la edificación existente se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la nueva edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación por cada vivienda nueva .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-5

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.120,23	m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del casco urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 92 del polígono 1	
	Se permite la ampliación de las edificaciones existentes	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	1.120,23 m ² de parcela neta	
- Parcelas privadas resultantes		
- Cesión		
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,70	
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	La existente	En caso de obra nueva: 7,50m
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2 además de la existente	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa	
INICIATIVA	Privada	
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar	

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo	

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización	
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.	



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-6

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	450,06	m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del casco urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 94 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliar viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	431,69	m ² de parcela neta edificable
	18,37	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,70	
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-7

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.060,98	m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del núcleo urbano	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 98 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al sur, con el fin de dar anchura a la vía principal. Se permite la ampliación de las edificaciones existentes	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar Vivienda colectiva
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	1.045,21 m ² de parcela neta
- Cesión	15,77 m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,7
OCUPACIÓN MAXIMA	40% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2 además de la existente

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-8

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.056,92	m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del núcleo urbano	
OBSERVACIONES	Incluye las parcela catastral 99 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al noreste, para ampliación de vial	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto con ordenación detallada	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	971,80	m ² de parcela neta
	85,12	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,2	
OCUPACIÓN MAXIMA	100% con respecto a la superficie grafiada como residencial mixto	
ALTURA DE LA EDIFICACION	Para vivienda unifamiliar, se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación	
	Para colectiva, B+2, con una altura máxima a alero no superior a edificación colindante	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar



3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo, una plaza en el interior de la edificación para viviendas unifamiliares adosadas y dos plazas de aparcamiento por vivienda unifamiliar aislada. En este caso, al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-9

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.617,37	m ²
UBICACIÓN	Al noroeste del núcleo urbano	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 119,120,121,122,123 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria, individual para cada parcela, con el fin de ampliar el vial al norte de la actuación	
	Si la superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, conforme a lo establecido en el art. 98.1.a LFOTU, el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia, se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito, la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	1.521,87	m ² de parcela neta
- Parcelas privadas resultantes	95,50	m ² destinados a viales,
- Cesión		
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,80	
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta por parcela
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por parcela



3.2. - DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3. - CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: la existente
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza pavimentada y con cierre de aparcamiento por vivienda , en interior de parcela .

3.4. - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA **A.A.-10**

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	459,19	m ²
UBICACIÓN	Al norte del casco urbano cerca de la Torre Hipólito	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 117 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al este de la parcela.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto con ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art . 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	450,22	m ² de parcela neta
	8,97	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	La existente	
OCUPACIÓN MAXIMA	La existente	
ALTURA DE LA EDIFICACION	En caso de conservar la edificación, la existente, si no, se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	En al caso de conservar la edificación existente, se podrán incluir en él tantas viviendas como permita el cumplimiento de la legislación vigente referente a vivienda.	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación por cada vivienda nueva .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-11

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.004,17	m ²
UBICACIÓN	Al norte del casco urbano cerca de la Torre Hipólito	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 333, 334, 335, 400 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al esur, con el fin de ampliar la sección del vial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art .56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	1.931,19	m ² de parcela neta
	72,98	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,7	
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	por parcela

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: 400m ²
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda , en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo. .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-12

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.688,67	m ²
UBICACIÓN	Al norte del casco urbano, junto al lavadero de Gonea.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 125 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria, en el perímetro de la parcela para ampliación de viales. Se permite la ampliación de edificios existentes.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial mixto con ordenación detallada	
	Residencial mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art .56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	1.607,14	m ² de parcela neta edificable
	81,53	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3), siempre con separación mínima a linderos de 3m.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,75	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	En la edificación existente, la existente, si no, se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	3	además de las existentes

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen), para la totalidad de la AA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva . Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-13

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	381,03	m ²
UBICACIÓN	Al norte del casco urbano, junto al lavadero de Gonea.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 128 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de ampliar la sección del vial al sur de la parcela.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial mixto con ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art . 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	379,93	m ² de parcela neta edificable
	1,10	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,75	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	100% del área edificable grafiada en planos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	7,5m o la existente	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	La existente	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Cap. V de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-14

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	734,48	m ²
UBICACIÓN	Al norte de la residencia para la ^a edad	
OBSERVACIONES	Incluye parcela catastral 259 polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de ampliar viales.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art . 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	669,71	m ² de parcela neta edificable
	64,77	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,6	
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-15

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.082,45	m ²
UBICACIÓN	Al norte del casco urbano, al sur de la torre Hipólito	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 402 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria para Espacio Libre Público	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial unifamiliar con ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
SUPERFICIES	1.016,16	m ² de parcela neta edificable
	66,29	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,40	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	25%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	La existente	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA **A.A.-16**

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1,759,05	m ²
UBICACIÓN	Al norte de la residencia para la 3ª edad.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 130 y 131 del polígono 1	
	Se establece un Espacio libre, de uso y dominio privado con normativa particular al sur de las dos parcelas que se incluyen en la Actuación, regulado en el artículo 73 de la Normativa	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art .56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes - Espacio libre de uso y dominio privado con normativa particular	
	1,759,05	m ² de parcela neta
	191,67	m ²
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 8m a lindero sur de parcelas y de 2m al resto de linderos.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,40	
OCUPACIÓN MAXIMA	30%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 por parcela	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: 400m ²
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-17

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	716,16	m ²
UBICACIÓN	En el centro-norte del casco urbano, cerca de la iglesia.	
OBSERVACIONES	Incluye parter de la parcela catastral 356 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al norte como reserva para vial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R1	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
SUPERFICIES		
- Parcelas privadas resultantes	645,21	m ² de parcela neta edificable
- Cesión	70,95	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	20%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA **A.A.-18**

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	346,17	m ²
UBICACIÓN	En el centro-norte del casco urbano, al comienzo del puerto que sube a Urbasa	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 212 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de vial de acceso al puerto de Urbasa.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	322,44 m ² de parcela neta
- Cesión	23,73 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable
OCUPACIÓN MAXIMA	40% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafizadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-19

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	128,85	m ²
UBICACIÓN	En el centro-norte del casco urbano, junto al lavadero de arriba	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 140 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de vial	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto con ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	122,32 m ² de parcela neta
- Cesión	6,53 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable
OCUPACIÓN MAXIMA	100% con respecto a la superficie grafiada como residencial
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-20

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.495,21	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano-	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 248 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al este, con el fin de ampliar livial	
	Parte de la parcela y la edificación existente está incluida en el catálogo con un Grado de Protección 3 y 2	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto con ordenación detallada	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda en bloque	
- Parcelas privadas resultantes	1.489,48	m ² de parcela neta
- Cesión	5,73	m ² destinados a acera peatonal
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos en la nueva edificación	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie grafiada como residencial sin ordenación
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda, además de las que puedan incluirse dentro de la edificación	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda nueva en residencial colectivo y 1 plaza por vivienda dentro de la edificación para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-21

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	445,46	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastral 270 y 222 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria al sur, para ampliación de vial	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada		
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art.56 de la Normativa Urbanística General		
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada		
	Vivienda en bloque		
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	413,43	m ² de parcela neta
	- Cesión	32,03	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).		
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos en la nueva edificación		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.		
OCUPACIÓN MAXIMA	30%	con respecto a la superficie de parcela neta	
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda por parcela		

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-22

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	295,33	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye parcela catatral 224 del polígono 1	
	Se establecen cesiones obligatorias para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R 2	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	_boundary	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	285,00	m ² de parcela neta edificable
	10,33	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable	
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. La existente
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-23

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.726,59	m ²
UBICACIÓN	Al noreste casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 218 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria por el norte y al sur , para ampliar de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada Vivienda en bloque
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 1.695,37 m ² de parcela neta edificable - Cesión 31,22 m ² destinados a espacio libre privado de uso público
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos en la nueva edificación
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,70 m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	60% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda además de la existente

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el caso de viviendas unifamiliares. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto. Una plaza por vivienda nueva en el interior de la edificación para el resto de casos.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-24

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	639,68	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano-	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 231 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria con el fin de ampliar lvia	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto con ordenación detallada	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda en bloque	
- Parcelas privadas resultantes	634,16	m ² de parcela neta
- Cesión	5,52	m ² destinados a acera peatonal
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos en la nueva edificación	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie grafiada como residencial sin ordenación
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda, además de las que puedan incluirse dentro de la edificación existente	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda nueva en residencial colectivo y 1 plaza por vivienda dentro de la edificación para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A. -25

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	274,27	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye parcela catastral 191 del polígono 1	
	Se establecen cesiones obligatorias para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R 2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	_boundary
	Vivienda en bloque
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	264,85 m ² de parcela neta edificable
- Cesión	9,42 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable
OCUPACIÓN MAXIMA	40% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. La existente
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACION

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-26

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	996,76	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye parte de las parcelas catastrales 157, 158 del polígono 1 Se establecen cesiones obligatorias para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 919,07 m ² de parcela neta edificable - Cesión 77,69 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	30%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda por parcela	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior de la vivienda

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-27

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.762,09	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela 163 del polígono 1	
	Se establecen cesiones obligatorias para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R 2	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	1.747,12	m ² de parcela neta edificable
	14,97	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,70	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	3	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: 500 m ²
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	En el caso de que se elimine la edificación existente para construir viviendas, deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda en nueva edificación. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-28

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	835,39	m ²
UBICACIÓN	Al noreste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela 164 del polígono 1	
	Se establecen cesiones obligatorias para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R 2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	830,89	m ² de parcela neta edificable
	4,50	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,50	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA **A.A.-29**

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.232,90	m ²
UBICACIÓN	Al suroeste del casco urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye parte de la parcela catastral 96 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria al este, para añadirla al Sistema General de Espacios Libres en el entorno del Calvario	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R4
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
SUPERFICIES	1.122,76	m ² de parcela neta
	- Parcelas privadas resultantes	
- Cesión	110,14	m ² destinados a Espacio Libre Público
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,7	
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Altura máxima al alero de 6,5m, para planta baja y una altura elevada.	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación.
	Se establece una franja de 2m de anchura al norte de la parcela como Espacio Privado con Normativa Singular.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	El desarrollo edificatorio de la unidad deberá garantizará el respeto a las visuales hacia el Crucero y su entorno tal y como se establece en el informe de la Institución Príncipe de Viana al P.U.M.
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre,

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-30

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.083,62	m ²
UBICACIÓN	En el extremo suroeste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 87 del polígono 2	
	La edificación existente queda incluida en el catálogo y se establece una superficie como Espacio Libre Privado entorno a ella. (Ver juego de planos nº 3).	
	Se establece una cesión para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto con ordenación detallada	
	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art.56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES	1.047,79	m ² de parcela neta edificable
- Parcelas privadas resultantes	35,83	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
- Cesión		
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,60	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial mixto sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art.64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA **A.A.-31**

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	5.672,15	m ²
UBICACIÓN	Al sur del casco urbano, en Larrea	
OBSERVACIONES	Incluye parte de las parcelas catastrales 191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203 del polígono 2	
	Se establecen cesiones obligatorias para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R4
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	5.543,29 m ² de parcela neta edificable
- Cesión	128,86 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,60 m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	50% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda por parcela

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: la existente
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
	Se establece una franja de 2m de anchura, medidos desde el cierre actual existente de las parcelas, como Espacio Privado con Normativa Singular que afecta a las parcelas al norte de la actuación.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-32

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	464,21	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano, en la zona de Larrea	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 204 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R4
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art.56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
SUPERFICIES	345,05	m ² de parcela neta
	119,16	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,80	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: la existente
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-33

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.491,05	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano, en la zona de Larrea	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 190 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de viales.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R4	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda Unifamiliar	
SUPERFICIES	1.462,33	m ² de parcela neta
	28,72	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos en la nueva edificación	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,60	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	30%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2 viviendas además de las existentes	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: 300m ²
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-34

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.177,39	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano, al norte del lavadero de abajo	
OBSERVACIONES	Incluye parte de la parcela catastral 27 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria al oeste de la parcela, para ampliación de vial	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.	
SUPERFICIES		
- Parcelas privadas resultantes	1.153,26	m ² de parcela neta
- Cesión	26,81	m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos en la nueva edificación	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	30%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	3	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle para la totalidad de las parcelas de la AA-R que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-35

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	801,18	m ²
UBICACIÓN	En el centro-sur del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 212 del polígono 1	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de vial	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R2
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	763,91 m ² de parcela neta
- Cesión	37,27 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
ALINEACIONES INTERIORES	Separación mínima de 2m a todos los linderos en la nueva edificación
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.
OCUPACIÓN MAXIMA	30% con respecto a la superficie grafiada como residencial
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2 viviendas

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-36

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.263,62	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano, en la zona frente a la iglesia	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 10 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector 4
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
	Residencial Mixto con o sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES - Parcelas privadas resultantes - Cesión	3.215,27	m ² de parcela neta
	48,35	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,50	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	0%	en subparcela A
	40%	con respecto a la superficie de parcela neta en subparcela B
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Para la edificación catalogada se estará a lo establecido en las Ordenanzas de edificación, para este tipo de edificios.	
	En el resto de edificación existente, tantas como permita el cumplimiento de la legislación vigente referente a vivienda	
	2 en subparcela B	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar



3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	<p>Se permite la segregación siempre que se cumpla con los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las superficies de las parcelas ocupadas por las dos edificaciones distintas a la principal, así como la franja de suelo existente al norte de una de ellas pueden segregarse individualmente.- En la parcela restante, segregación mínima sería la división de la en las subparcelas A Y B<ul style="list-style-type: none">- Subparcela A: Contiene la edificación principal, una zona de espacio libre privado con normativa singular, una zona de espacio libre privado entre las edificaciones y además, una superficie para espacio libre privado a servicio de la edificación principal que sea como mínimo de un 60% respecto a la superficie de la subparcela A final. Una vez definida la subparcela A, no se permite ninguna otra segregación en dicha subparcela.- Subparcela B: puede segregarse en parcelas de al menos 400m²
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-37

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.631,88	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 378 y 379 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R 3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda Unifamiliar Aislada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	1.528,27 m ² de parcela neta
- Cesión	103,61 m ² destinados a viales
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,50 m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	30% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda por parcela
	En parcela con vivienda existente no se permiten nuevas viviendas

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. La existente
	Prohibido segregar, salvo para agrupación con colindante.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado, así como a las determinaciones del art 42 del DF 297/2001, sobre distancias a cementerios.
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-38

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.095,41	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 50 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el SectorR 3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	1.078,69 m ² de parcela neta
- Cesión	16,72 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,60 m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	40% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda, además de la existente

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado, así como a las determinaciones del art 42 del DF 297/2001, sobre distancias a cementerios.
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-39

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.133,25	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastrales 55 del polígono 2	
	No hay cesión	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el SectorR 3
USO GLOBAL	Actividad productiva
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Actividad conómica
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Naves industriales
SUPERFICIES	4.133,25 m ² de parcela neta
- Parcelas privadas resultantes	- m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
- Cesión	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
ALINEACIONES INTERIORES	Para ampliaciones, separación mínima a linderos de 3 metros
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable
OCUPACIÓN MAXIMA	70% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Se autoriza el cambio a uso residencial siempre que se realice una actuación en la totalidad de la parcela. Nº máximo: 8 viviendas.
	Para ello deberá presentarse un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar



3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	En caso de cambio a uso residencial, parcela mínima 500 m ²
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-40

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.169,58	m ²
UBICACIÓN	Al suroeste del núcleo urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 64 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R 3	
USO GLOBAL	Residencial	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
	Residencial Mixto con ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	2.080,08	m ² de parcela neta
	89,50	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Para ampliaciones, separación mínima a linderos de 3 metros	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,60	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	40%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4 viviendas, además de la existente	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima 500 m ²
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-41

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	750,51	m ²
UBICACIÓN	Al sur del núcleo urbano.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 65 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria para ampliación de viales	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el SectorR 3
USO GLOBAL	Actividad productiva
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda Unifamiliar Aislada	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 723,61 m ² de parcela neta - Cesión 26,90 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Para ampliaciones, separación mínima a linderos de 3 metros	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación. Dentre del volumen máximo edificable	
OCUPACIÓN MAXIMA	25%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	No se permite la segregación.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda nueva construida. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-42

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	775,58	m ²
UBICACIÓN	En el extremo suroeste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 84 y 85 del polígono 2	
	Se establece un espacio libre de uso y dominio privado con normativa singular en el acceso a la edificación existente	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Colectivo sin ordenación	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES		
- Parcelas privadas resultantes	734,14	m ² de parcela neta edificable
- Cesión	41,44	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,00	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art.64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y dos plazas por cada vivienda unifamiliar aislada. En este caso, al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, pavimentada y con acceso directo.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

	Residencial Mixto sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada Vivienda colectiva
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 334,65 m ² de parcela neta edificable - Cesión 42,36 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin límite, dentro del volumen edificable permitido
OCUPACIÓN MAXIMA	50% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 por parcela

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art.64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-43

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	377,01	m ²
UBICACIÓN	En el extremo suroeste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 84 y 85 del polígono 2	
	Se establece una cesión para ampliación de viales	
	La superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito por lo que, conforme a lo establecido en el art. 98.1.a LFOTU, el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia, se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito, la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

	Residencial Mixto sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada
	Vivienda colectiva
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	334,65 m ² de parcela neta edificable
- Cesión	42,36 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin límite, dentro del volumen edificable permitido
OCUPACIÓN MAXIMA	50% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 por parcela

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar



3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art.64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado
APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de la edificación .

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

A.A.-44

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.526,86	m ²
UBICACIÓN	En el extremo suroeste del casco urbano	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 86 del polígono 2	
	Se consolida la edificación existente.	
	Se establece una cesión para ampliación de viales	
	Se establece un espacio libre de uso y dominio privado con normativa singular en el acceso a la edificación existente	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector R3
USO GLOBAL	Residencial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Mixto con ordenación detallada	
	Residencial Mixto sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art. 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
	Vivienda colectiva	
SUPERFICIES - Parcelas privadas resultantes - Cesión	1.484,50	m ² de parcela neta edificable
	42,36	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,60	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial mixto sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2	además de la existente

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en el Art.64 de las Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado
APARCAMIENTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda en vivienda unifamiliar. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



CAPÍTULO VI UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art.76 Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General Municipal respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria la aplicación de alguno de los Sistemas de Actuación establecidos por la LFOTU, en Suelo Urbano No Consolidado.

Art.77 Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

Se señalan a continuación las Unidades de Ejecución definidas. En todas ellas se concreta el sistema de actuación propuesto y el plazo de ejecución correspondiente, cumplido el mismo se producirá el cambio del Sistema de Compensación, en las Unidades en las que así se hubiera determinado, por el de Cooperación, ya que este sistema agiliza la reparcelación y urbanización, pues es el Ayuntamiento quien gestiona dichos ámbitos.

El ámbito físico de la unidad se determina en el juego de planos. Esta delimitación no tiene el carácter de inicio del expediente de reparcelación o de expropiación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.).

En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los titulares de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, será el 90% del aprovechamiento permitido por el planeamiento en dicha Unidad de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

Por otra parte, y como garantía en el proceso urbanizador, el Ayuntamiento podrá señalar de oficio Proyectos de Distribución de Costes, con el fin de establecer ámbitos que incluyan diferentes Unidades de Ejecución para costear, proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas, las obras de urbanización y servicios comunes a todas las que no tengan la condición de Sistema General, con independencia de las propias de cada Unidad, conforme a lo dispuesto en el Art. 133 de la L.F.O.T.U.

En las actuaciones con Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, el plazo para la adquisición del derecho urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será el que se indica en las fichas correspondientes, contado desde la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal.

El plazo de solicitud de licencia de edificación será de dos años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, conforme a lo dispuesto en el Art. 190 de la L.F.O.T.U.

☒ Las Unidades de Ejecución que se delimitan en el Suelo Urbano No Consolidado son las siguientes:

NOTA: Todas las superficies consideradas se han definido en base a la documentación catastral obrante en el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra.



UNIDADES DE EJECUCIÓN U.E.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E.-R.1

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	5.775,50	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, al sur de la carretera, frente a edificio denominado "Villa Madrid"	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas 4 y 80 del polígono 80	
	Ámbito delimitado para establecer una ordenación sustancialmente diferente de la actual, mediante un proceso de equidistribución (art. 92.1.c LFOTU). Se pretende crear una ordenación singular al tratarse del espacio central de la localidad, con una tipología edificatoria variada que pueda	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el P.U.M., por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector 4	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	3.176,53	m ² de uso residencial unifamiliar
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5500	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establecen con carácter obligatorio	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse junto a carretera NA-7130.• Los espacios dotacionales derivados de la aplicación de la LFOTU se ubicarán al norte de la Unidad, colindantes a la carretera, frente a la edificación denominada "Villa Madrid"• Se modificará el trazado del tramo de calle Medio Barrio, en dirección norte-sur (CAMINO URBASA-LOQUIZ), que se desplazará hacia el este para ampliar el espacio público, y dispondrá de una sección mayor a la actual, con un mínimo de 8 metros.• Se estudiará la recogida de aguas pluviales adecuadamente, tanto el paso existente como los nuevos colectores. El Proyecto de urbanización deberá recoger un estudio específico al respecto.• Se ampliará la sección actual de la calle Medio Barrio al sur de la Unidad con un mínimo de 2,50 metros para facilitar el tránsito peatonal y vehicular, así como la creación de aparcamiento en dicho tramo.• El Plan Parcial y el proyecto de urbanización deberán resolver adecuadamente el cambio de rasante existente entre la carretera principal y la calle Medio Barrio por el sur, de manera que el espacio público que se definirá al norte de la Unidad se ubique a cota superior, estos, con rasante similar a la de la carretera.• Las parcelas que den frente al espacio público que se defina al norte de la Unidad, resolverán su encuentro público-privado sin jardín privado delantero, dotando al espacio público de un carácter más amable fomentando la relación directa peatón-vivienda.• Se resolverá una conexión viaria con el actual callejón en fondo de saco existente al este de la Unidad, único de la localidad actualmente sin salida.• La ordenación grafiada en planos en la fase de aprobación inicial puede entenderse como orientativa, en ningún caso vinculante.• Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en la carretera NA-7130 y calle Medio Barrio	



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos promenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente al espacio público al norte tendrán una altura máxima continua conformando una volumetría homogénea	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	20	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN		No se establecen con carácter obligatorio
DENSIDAD DE VIVIENDAS	35	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	10 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial con informe del Dep. de Obras Públicas b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	



UNIDAD DE EJECUCIÓN R.2

U.E.-R.2

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.863,08	m ²
UBICACIÓN	Al norte del núcleo urbano, al este de la zona donde se ubican las ruinas de la denominada "Torre Hipólito".	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela 407 del polígono 1	
	Se trata de una unidad definida para completar la ordenación residencial en el entorno del Palacio de Eulate y Torre Hipólito. Se tiene en cuenta la solicitud realizada por D. Juan María Díaz sobre la ordenación prevista para la parcela 331, con Registro de Entrada nº 406/2006 y fecha 20 de junio de 2006	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el P.U.M., por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	
	Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales al efecto de evitar nuevas afecciones a terceros como consecuencia del desarrollo, de conformidad con lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector 1	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.145,23	m ² de uso residencial unifamiliar
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establecen con carácter obligatorio	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Se podrá coordinar la ordenación de la presente Unidad con las colindantes R3 y R4 para la ubicación de los espacios dotacionales derivados de la aplicación de la LFOTU, al situarse las tres UE dentro del mismo Sector.• La ordenación grafada en planos en la fase de aprobación inicial puede entenderse como orientativa, en ningún caso vinculante.• El vial de nueva creación que se genere para acceso a las nuevas viviendas deberá tener continuidad en sentido este-oeste, con el fin de que pueda ampliarse en el futuro en caso de nuevos desarrollos al oeste• Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en la	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	5	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	No se establecen con carácter obligatorio	
DENSIDAD DE VIVIENDAS	16	viviendas por hectárea



3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	10 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.



UNIDAD DE EJECUCIÓN R.3

U.E.-R.3

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.215,00	m ²
UBICACIÓN	Al sur del Palacio de Eulate	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela 130 polígono 1	
	Ámbito delimitado dentro de las zonas definidas para ordenar el entorno del Palacio de Eulate, que agrupa las viviendas en la zona sur del ámbito para dejar la zona norte, a la que da fachada sur al palacio, libre de edificación.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el P.U.M., por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial, que deberá contar con informe favorables de Príncipe de Viana.	
	Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales al efecto de evitar nuevas afecciones a terceros como consecuencia del desarrollo, de conformidad con lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector 1	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.686,00	m ² de uso residencial unifamiliar
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establecen con carácter obligatorio	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Se podrá coordinar la ordenación de la presente Unidad con las colindantes R2 y R4 para la ubicación de los espacios dotacionales derivados de la aplicación de la LFOTU, al situarse las tres UE dentro del mismo Sector.• Se ordenará la zona ubicando los espacios libres públicos al norte de la Unidad, como colchón entre la trama urbana y el palacio, tal y como se establece en el informe de la Institución Príncipe de Viana al P.U.M.• El acceso vehicular a la Unidad se realizará por el sur, o en su caso por el este. En ningún caso se ejecutará un vial rodado por el norte, pudiendo establecerse únicamente una conexión peatonal desde ese punto.• El vial de nueva creación que se genere para acceso a las nuevas viviendas deberá tener continuidad en sentido este-oeste, con el fin de que pueda ampliarse en el futuro en caso de nuevos desarrollos al este.• La ordenación deberá resolver el acceso directo desde vía pública a la parcela colindante 258/1, actualmente por espacio privado de uso público• La ordenación grafada en planos en la fase de aprobación inicial puede entenderse como orientativa, en ningún caso vinculante.• Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en la calle Gonea, al sur de la Unidad	



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	6	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN		m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
DENSIDAD DE VIVIENDAS	15	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	10 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial. Deberá contar con informe favorable de Príncipe de Viana. b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	



UNIDAD DE EJECUCIÓN R.4

U.E.-R.4

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.424,40	m ²
UBICACIÓN	Junto al palacio	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela 339 polígono 2	
	Ámbito en en el ue se sitúan las ruinas de un edificio del S.XVI denominado "Casa Hipólito" e incluido en el Catálogo con un grado de protección II y por tanto las actuaciones que se realicen	
	Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales al efecto de evitar nuevas afecciones a terceros como consecuencia del desarrollo, de conformidad con lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector 1	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.369,76	m ² de uso residencial unifamiliar
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establecen con carácter obligatorio	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Se podrá coordinar la ordenación de la presente Unidad con las colindantes R2 y R3 para la ubicación de los espacios dotacionales derivados de la aplicación de la LFOTU , al situarse las tres UE dentro del mismo Sector.• Se ordenará la zona ubicando los espacios libres públicos al este de la Unidad, como colchón entre la trama urbana y el palacio.• Se ampliará la sección del camino de acceso al Palacio, al sur de la Unidad, con un mínimo de 2 metros para facilitar el tránsito peatonal y vehicular, así como la creación de aparcamiento en dicho tramo.• Por el norte de la Unidad, se creará un vial de remate que conecte el vial existente al oeste (acceso a vivienda actual) con camino rural al este.• La "Torre Hipólito" se encuentra incluida en el Catálogo de Edificaciones Protegidas, con el número 10 y Grado de Protección II, por lo que deberá conservarse, con el uso que le establezca el planeamiento de desarrollo.• Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en la calle Gonea, al sur de la Unidad	



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	5	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN		0
DENSIDAD DE VIVIENDAS	15	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	10 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	



CAPÍTULO VII APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

Art.78 Cálculo del aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución (D.E.).

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista en la documentación gráfica del Plan General Municipal, incluido el dotacional privado debidamente homogeneizado, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a Sistemas Generales o locales ya existentes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 103 de la L.F.O.T.U y según lo expresado para las vías públicas en el Art. 155.

Art.79 Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno (D.E.).

En terrenos considerados como Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento del titular coincide con el que establece el Plan para el terreno.

En terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo No Consolidado, es el que resulte de aplicar a su terreno el porcentaje del 90% del aprovechamiento medio de la unidad.

$$A = 90 \% \times S \times Am.$$

Se considera uso y tipología característica de una Unidad de Ejecución, el que el Plan General Municipal establece como global en ella.

Se entiende como aprovechamiento homogeneizado a la edificabilidad de la misma afectada por los coeficientes de homogeneización, que se calcula de acuerdo con los criterios de la L.F.O.T.U.

Se entiende como aprovechamiento lucrativo a su edificabilidad expresada en metros cuadrados construibles del uso y tipología característica.

En cada Unidad de Ejecución, el Plan General Municipal determina la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología de entre las que figuran en el siguiente listado:

Uso	Coefficiente homogeneización
Residencial Unifamiliar Aislada	1'00
Residencial Unifamiliar Adosada	0'80
Residencial Colectivo	0'90
Espacio libre privado unifamiliar aislada	0'10
Espacio libre privado unifamiliar adosada	0'05
Industrial	0,60

El coeficiente del «Espacio libre privado» se aplicará a la totalidad de la superficie neta de la parcela, incluyendo el espacio calificado como libre privado singular, que no permite su cerramiento físico.

Si el uso global no es el residencial unifamiliar, el valor uno (1) corresponderá al uso característico del citado ámbito, pero manteniendo siempre los valores relativos expresados en el listado.

Art.80 Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (cumplimiento de Art. 52 y 53 L.F.O.T.U)

En cumplimiento del Art. 53 de la L.F.O.T.U, se ha pormenorizado la calificación y determinaciones de cada parcela privada en algunas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado con el fin de justificar el cumplimiento de las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios para las Unidades de Ejecución, todas ellas con ordenación pormenorizada.



- Cada Sector residencial cumple, para las unidades de ejecución en S.U.N.C., con la reserva mínima de dotaciones locales exigida por la LFOTU, cantidad superior a 50 m² por cada 115 m² construidos, tal y como se establece en el artículo 2.6.2 de la presente Normativa Urbanística.
- Cada Sector residencial cumple, para las unidades de ejecución en S.U.N.C., con la reserva mínima de aparcamientos para vehículos, tanto en espacio público como en interior de parcela, tal y como se establece en el artículo 2.6.2 de la presente Normativa Urbanística.

CAPÍTULO VIII **TRANSITORIEDAD EN SUELO URBANO**

Art.81 Régimen transitorio.

En las edificaciones que, por la entrada en vigor del presente Plan General Municipal, queden sometidas al régimen de Fuera de Ordenación previsto en el Art. 84 de la L.F.O.T.U, al sobrepasar las condiciones de edificabilidad establecidas (altura, superficie edificable, ocupación, etc.), podrán realizarse obras de consolidación y mejora, así como las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, pero nunca obras de aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación.

Para ello, será preceptivo acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en la legislación vigente para la legalización de dichas obras. Asimismo, será preceptivo acreditar que la edificación no se encuentra en estado ruinoso, según los supuestos a) y b) del punto 2 del Art. 196 de la L.F.O.T.U.



TÍTULO III NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE.

Art.82 Elementos del Suelo Urbanizable.

Son elementos constituyentes del Suelo Urbanizable, aquellos terrenos que se consideran adecuados, en principio, para ser urbanizados por no tener la condición de Urbanos ni de suelo No urbanizable y que garantizan un desarrollo urbano racional en los plazos estimados por el Programa de actuación del presente Plan. Se señalan gráficamente los terrenos clasificados en el juego de planos a escala 1:5.000 y 1:1.000.

Art.83 Aprovechamiento y edificabilidad (D.E.).

Se considera uso y tipología característica de un Área de Reparto el que el Plan General Municipal establece como dominante o global.

Se entiende como aprovechamiento homogeneizado a la edificabilidad del mismo afectada por los coeficientes de homogeneización, que se calcula de acuerdo con los criterios de la L.F.O.T.U.

El cálculo del aprovechamiento tipo de una Área de Reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista en la documentación gráfica del Plan General Municipal, incluido el dotacional privado debidamente homogeneizado, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a Sistemas Generales o locales ya existentes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 102 de la L.F.O.T.U.

En las Áreas de Reparto definidas en el presente P.U.M., con remisión a desarrollo de Plan Parcial, este, en su redacción, determinará la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología de entre las que figuran en el siguiente listado:

Uso	Coefficiente homogeneización
Actividad Productiva	1'00
Dotacional privado	0'80
Espacio libre privado	0,10

El coeficiente del «Espacio libre privado» se aplicará a la totalidad de la superficie neta de la parcela.

Art.84 Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (cumplimiento de Art. 53 L.F.O.T.U)

En cumplimiento de los Art. 52 y 53 de la L.F.O.T.U, se han pormenorizado algunas determinaciones en Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado, con el fin de justificar el cumplimiento de las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios se justificarán de manera individualizada en cada A.R.

- Cada Área de Reparto en S.U.S. deberá cumplir de manera individual la reserva mínima de grandes zonas verdes, cantidad superior al 10% de la superficie total, tal y como se establece en el artículo 3.1.6 de la presente Normativa Urbanística.
- Cada Área de Reparto en S.U.S. deberá cumplir de manera individual la reserva mínima de equipamiento polivalente cantidad superior al 4% de la superficie total, tal y como se establece en el artículo 3.1.6 de la presente Normativa Urbanística.

Art.85 Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno (D.E.).

En terrenos incluidos en ámbitos de equidistribución de Suelo Urbanizable Sectorizado, es el que resulte de aplicar a su terreno el porcentaje que fije la legislación vigente, L.F.O.T.U. , que es el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

$$A = 0'90 \times S \times A_r$$



Art.86 Áreas de Reparto con determinaciones pormenorizadas desde el Plan General Municipal.

En todas ellas se concreta el sistema de actuación propuesto y el plazo de ejecución correspondiente, cumplido el mismo se producirá el cambio del Sistema de Compensación, en las Unidades en las que así se hubiera determinado, por el de Cooperación, ya que este sistema agiliza la reparcelación y urbanización, pues es el Ayuntamiento quien gestiona dichos ámbitos.

El ámbito físico del Área de Reparto se determina en el juego de planos. Esta delimitación no tiene el carácter de inicio del expediente de reparcelación o de expropiación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.).

Como garantía en el proceso urbanizador, el Ayuntamiento podrá señalar de oficio Proyectos de Distribución de Costes, con el fin de establecer ámbitos que incluyan diferentes Áreas de Reparto para costear, proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas, las obras de urbanización y servicios comunes a todas las que no tengan la condición de Sistema General, con independencia de las propias de cada Unidad, conforme a lo dispuesto en el Art. 133 de la L.F.O.T.U.

El plazo para la adquisición del derecho urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será el que se indica en las fichas correspondientes, contado desde la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal.

El plazo de solicitud de licencia de edificación será de dos años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, conforme a lo dispuesto en el Art. 190 de la L.F.O.T.U.

☒ Las Áreas de Reparto que se delimitan en el Suelo Urbanizable Sectorizado son las siguientes:

NOTA: Todas las superficies consideradas se han definido en base a la documentación catastral obrante en el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra.



AREAS DE REPARTO A.R.



AREA DE REPARTO **A.R.-1.1**

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	6.266,82	m ²
UBICACIÓN	Paraje de Larrea, al sur del núcleo urbano.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para crear una trama urbana industrial en la que la edificación se sitúa al sur del ámbito, quedando separada del núcleo urbano por una amplia zona verde y arbolado.	
	Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Sectorizado	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector 4	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Industrial	
ÁREA DE REPARTO	A.R.-1	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.878,00	m ² de uso industrial
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,30	m ² /m ² referidos al uso industrial
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • El vial de acceso al ámbito se ubicará al este, variando su trazado actual para mejorar la zona verde entorno al lavadero que se ampliará con espacio público al norte de las parcelas privadas. • El vial de acceso a las nav es se realizará por el sur, permitiendo una posible continuidad futura para ampliación hacia este y oeste. • Se reducirá el impacto visual de las nav es mediante plantación de arbolado 	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Actividad Económica	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 56 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nav e industrial	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	1.680,00 m ² de parcela neta
	- Espacio libre público	
	- E.L.P.-1.1.1	2.487,00 m ² de zona verde
	- TOTAL	2.487,00 m ²
	- Dotacional público	
	- EQ.P.-1.1	287,00 m ²
	- TOTAL	287,00 m ² destinado a equipamiento público
- Red viaria	1.812,82 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial).	
ALINEACIONES INTERIORES	Las alineaciones respetarán los retranqueos establecidos en la Ficha de Ordenación, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.800,00	m ² construidos
OCUPACIÓN MAXIMA	900,00	m ² construidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	Planta Baja + Entreplanta. Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación para el uso pormenorizado Actividad Productiva	
RASANTES	Las establecidas en la Documentación Gráfica del P.U.M.	



3.2.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES (CUMPLIMIENTO ART. 53 LFOTU)

DOTACIONES PÚBLICAS		
- Espacio libre público	2.487,00	m ²
DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	626,68	m ² (10% de la superficie total de la Unidad)
- Dotacional público	287,00	m ² de dotaciones públicas
DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	250,67	m ² (4% de la superficie total de la Unidad)
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE		
- En parcela privada	7	plazas (se ubicará al menos 1 plaza por cada 250m ² de superficie construida en espacio habilitado al efecto)
- En vía pública	9	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
- TOTAL	16	plazas de aparcamiento
PLAZAS (mínimas LFOTU)	Variable en función de tipología edificatoria y actividad a implantar	

3.3.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
INICIATIVA	Pública
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	4 años desde la aprobación definitiva del P.G.M.
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Proyecto de Reparcelación b) Proyecto de Urbanización. Será necesario informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro en el Proyecto de Urbanización del ámbito, teniendo en cuenta en la redacción del mismo que se deberá respetar tanto el cauce como la zona de servidumbre establecida en el art. 6 del Reglamento de Dominio Público hidráulico. No será necesaria la elaboración de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación pomenorizada planteada en el presente planeamiento general
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la U.E.
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, hasta una superficie no superior al 5% de la inicial, debiéndose tramitar una Modificación del PGM en caso de mayor diferencia.
ESTIMACIÓN ECONÓMICA	31,37 €/m ² de parcela bruta 104,68 €/m ² construido referido al uso industrial

3.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima edificable y frente de parcela: establecer en proyecto de reparcelación Se cumplirá lo establecido en Art. 64 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pomenorizado,
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	Se ubicarán al norte del ámbito para dar continuidad a la zona verde en torno al lavadero .
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.



TÍTULO IV NORMATIVA URBANÍSTICA DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art.87 Concepto (D.E.).

Constituyen Suelo No Urbanizable aquellas áreas del término municipal que, por sus características naturales, ambientales, paisajísticas u otras consideraciones semejantes, deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización o por considerarse inadecuados para un desarrollo urbano, de conformidad con lo señalado en el Art. 94 de la L.F.O.T.U. La delimitación de este suelo se refleja en los planos de Clasificación nº 1.

La alteración de la calificación jurídica de los bienes comunales una vez aprobado definitivamente el Plan General Municipal, así como su reversión al patrimonio comunal, se regirá por la Ley Foral 6/1990 de 2 de julio de la Administración Local de Navarra.

Una vez finalizado el periodo de vigencia del planeamiento, las parcelas que hayan sido desafectadas por el Plan General Municipal y no se hayan destinado a su nuevo fin, pasarán a calificarse nuevamente como terrenos comunales.

Art.88 Categorías de Suelo No Urbanizable (D.E.).

Conforme a lo preceptuado en el Art. 94.2 de la L.F.O.T.U se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

A. Suelo No Urbanizable de Protección. En esta categoría se incluyen los terrenos del Suelo No Urbanizable descritos en las letras a) b) y c) del apartado 1 del Art. 94 de la L.F.O.T.U.

B. Suelo No Urbanizable de Preservación. En esta categoría se incluyen los terrenos del Suelo No Urbanizable descritos en las letras d) y e) del apartado 1 del Art. 94 de la L.F.O.T.U.

En el caso de que se den distintas categorías de Suelo No Urbanizable para un mismo terreno, deberán aplicarse las condiciones que correspondan a la protección más restrictiva.

Art.89 Subcategorías de Suelo No Urbanizable (D.E.).

Tanto en el Suelo No Urbanizable de Protección como de Preservación, se distinguen las siguientes subcategorías, Art. 94.3 de la L.F.O.T.U:

Suelo No Urbanizable de Protección

A. Suelo No Urbanizable de Protección destinado a Infraestructuras. Vías de comunicación

B. Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Ambiental

- Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas
- Espacios Naturales Protegidos (Sierra de Lóquiz)
- Paisaje Natural

C. Suelo No Urbanizable de Protección para Prevención de Riesgos Naturales. Zonas Inundables. Llanura Aluvial

D. Suelo No Urbanizable de Protección para su Explotación Natural. Montes de Utilidad Pública

Suelo No Urbanizable de Preservación

E. Suelo No Urbanizable de Preservación de Valor Ambiental

- Formaciones arboladas con valor ambiental y protector
- Formaciones arbustivas y herbáceas

F. Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural. Praderas y cultivos de fondo de valle

G. Suelo No Urbanizable de Preservación para Salvaguarda del Modelo de Desarrollo. Suelos de entorno

H. Suelo No Urbanizable de Preservación para Actividades Especiales

- Cementerio
- Depósito de abastecimiento de aguas, depuradora de aguas residuales.



Con carácter general quedan protegidos, con independencia de si se ubican en SNU de Protección o Preservación, los bloques calizos desprendidos del roquedo de Urbasa, que han sido colonizados por la vegetación y que constituyen una singularidad del paisaje del municipio de Eulate.

Art.90 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (D.E.).

Suelo No Urbanizable de Protección a las vías de comunicación.

Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de la legislación foral en la materia, según indican las prescripciones legales, y que se reproducen más abajo para este tipo de vía. Se estará, por tanto, a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos, y a la legislación sectorial de carreteras. La única vía afectada es la carretera NA-7130 de la red de interés local de la Comunidad Foral de Navarra.

En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, podrán realizarse obras de mantenimiento y consolidación estructural y funcional, pero nunca ampliación.

En las **carreteras de tráfico rodado público**, cuya titularidad corresponde a la Comunidad Foral Navarra, y más concretamente en la carreteras NA-7130, resulta de aplicación la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra; conforme a lo dispuesto en los Art. 2 y 33 de la citada ley, se establecen las zonas protección de la carretera denominadas de dominio público adyacente y de servidumbre, para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio.

A ambos lados de las carreteras se establece la Línea de Edificación, Art. 36 de la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra, *desde la cual hasta la carretera se prohíbe cualquier tipo de construcción de nueva planta, así como la instalación, excepto cruzamientos, de líneas aéreas de servicios, postes o torres de telecomunicación.*

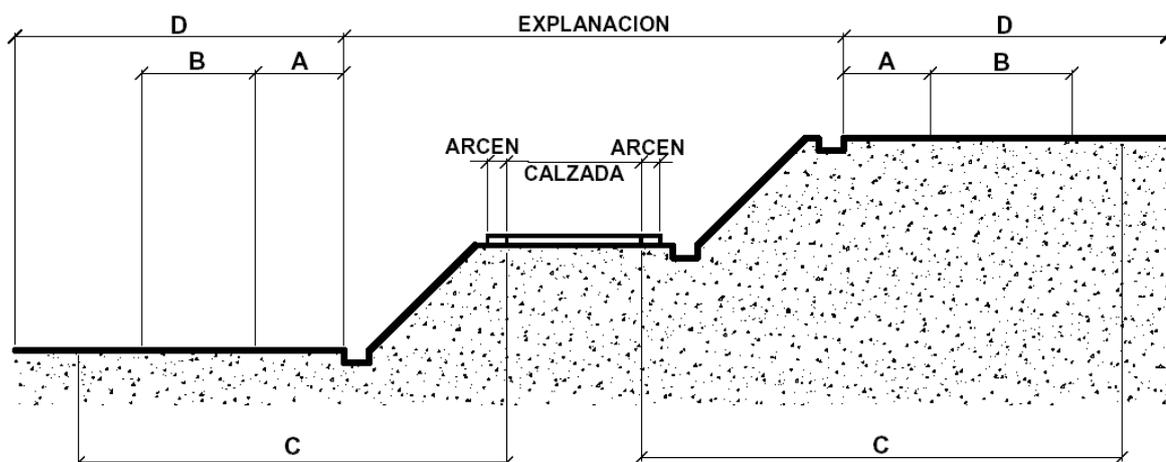
Para las **carreteras NA-7130**, de conformidad a lo preceptuado en la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra, se establecen las siguientes condiciones:

- La **Zona de Dominio Público Adyacente**: consistirá en sendas franjas de terreno de 3 metros de anchura cada una a ambos lados de la autovía, medidas desde la arista exterior de explanación.
- La **Zona de Servidumbre** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, delimitadas interiormente por la Zona de Dominio Público Adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de 5 metros.
- La **Línea de Edificación** está situada a ambos lados de la carretera con un trazado que discurre en paralelo a la línea exterior de delimitación de la calzada y a 18 metros de ésta.

Tiene la consideración de tramo urbano de una carretera el que discurre por, o colinda con, suelo clasificado como urbano en el presente planeamiento urbanístico municipal. En las zonas de servidumbre de los tramos urbanos de las carreteras NA-7130 de Eulate, podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas en general, por lo que se han establecido con este criterio las alineaciones en dichos tramos, tal y como figura en los planos de ordenación de la documentación gráfica del presente Plan General Municipal.

- **Usos y actividades autorizables**: Los previstos en la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra.

Representación gráfica de la carretera, de sus zonas de protección, de la línea de edificación y de la zona de prohibición de publicidad.



A	ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE Y SU ANCHURA
B	ZONA DE SERVIDUMBRE Y SU ANCHURA
C	LINEA DE EDIFICACION Y SU DISTANCIA A LA CALZADA [$C \geq A+B$]
D	ZONA DE PROHIBICION DE PUBLICIDAD Y SU ANCHURA

1	Distancias para autopistas, autovías y vías desdobladas.
2	Distancia para carreteras de altas prestaciones, carreteras de interés general y carreteras de interés de la Comunidad Foral.
3	Distancia para carreteras locales.

DISTANCIAS EN METROS		
A	1	8 mts
	2	3 mts
	3	
B	1	17 mts
	2	5 mts
	3	
C	1	50 mts
	2	25 mts
	3	18 mts
D	1	100 mts
	2	50 mts
	3	30 mts

Art.91 Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Ambiental (D.E.).

Art. 91.1 Suelo No Urbanizable de Protección a la Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas

Es el suelo que, estando en las riberas y márgenes de los ríos existentes, debe protegerse con el fin de preservar los ecosistemas ribereños, defender las culturas existentes, así como controlar los vertidos.

Comprende la línea o franja de terreno grafiada en los planos de clasificación, y como mínimo una banda de protección de 5m en cada orilla del curso fluvial, cauce o regata.

- **Usos y actividades autorizables:** Los previstos en la Ley de Aguas. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U, de conformidad con lo establecido en el Anexo PN3 para Zona Fluvial del POT-4, Zonas Medias.

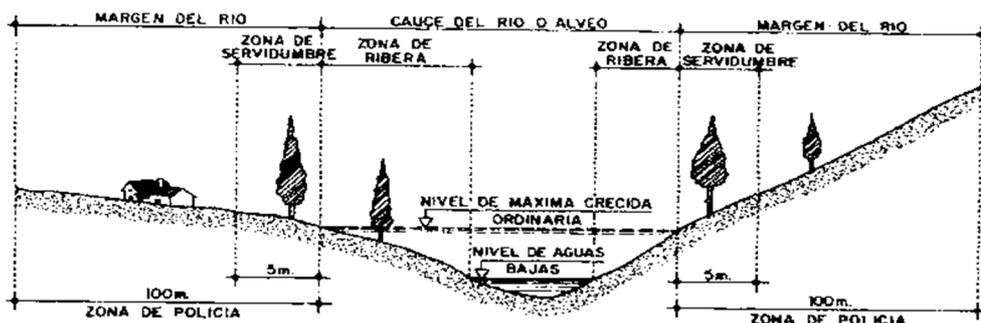


Expresamente, se prohíbe el cambio de uso "en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales".

- **Zona de afección:** Cien (100) metros en los cauces desde cada margen para el río Ubiarra y 5 metros en el resto de casos. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el esquema de "servidumbres hidrográficas" adjunto, para el caso de los ríos y regatas, que así lo estime el organismo de cuenca.

En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, podrán realizarse obras de mantenimiento y consolidación estructural y funcional, **pero nunca de ampliación.**

SERVIDUMBRES HIDROGRÁFICAS - Ley de Aguas R.D.Lg. 1/2001, de 20 de julio



Las márgenes de la ribera de los cauces grafiados están sujetas una Zona de Servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una Zona de Policía de 100 metros.

Art. 91.2 Suelo No Urbanizable de Protección a los Espacios Naturales Protegidos (Sierra de Lóquiz)

Es aquel que tiene un gran interés por contar con una flora muy rica y variada y que se incrementa por su valor natural y paisajístico.

En la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria (L.I.C.s) que integraron la Red Natura 2000, figura con el Nº 257 la Sierra de Lóquiz, y ocupa una superficie de 5,6 km² (560 Ha.) de los 10 km² que tiene el municipio y se sitúa al sur del mismo.

Alberga las mejores manchas de carrascales y quejigales, siendo uno de los dos únicos lugares inventariados de bosques mixtos de barrancos de montaña, caracterizados por ser sombríos y húmedos. El lugar viene a ser casi un "jardín botánico-forestal" pues guarda muestras de casi todos los tipos de bosques existentes en Navarra.

La designación de Lugar de Importancia Comunitaria L.I.C., fue realizada el 21 de Septiembre de 2006 por el órgano competente, y su declaración supuso la obligación de establecer medidas preventivas que eviten su deterioro, por lo que las actuaciones que se lleven a cabo en estos espacios requerirán de la adecuada evaluación de afecciones ambientales o impacto ambiental, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

Se estará a lo establecido en el correspondiente Plan de Gestión del L.I.C. en el que se concretarán las actuaciones encaminadas a la conservación de sus hábitats y especies.

- **Usos y actividades autorizables:** Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U, de conformidad con lo establecido en el Anexo PN6 para Espacios Naturales Protegidos del POT-4, Zonas Medias y a lo dispuesto en la normativa específica de su Plan de Gestión.

Art. 91.3 Suelo No Urbanizable de Protección para Paisaje Natural.

Son aquellos terrenos que se protegen por ser áreas que permiten conectar funcionalmente los núcleos de los espacios ya protegidos (MUP) dentro del municipio y con sus zonas periféricas. Se trata de paisajes en los que la acción humana es muy limitada o pasa inadvertida y por lo tanto son muy escasos y se mantienen relegados casi exclusivamente en lugares inaccesibles. Estos terrenos conforman los conocidos como Cortados de Urbasa, entre la Sierra y la falda de la montaña.



- **Usos y actividades autorizables:** Tala de árboles (conservación), obras de captación de agua y adecuaciones naturalistas, así como aquellos necesarios para su mantenimiento y mejora, siempre y cuando no generen impactos paisajísticos, todo ello conforme a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U. y Anexo PN-3, Patrimonio Natural del POT-4, Zonas Medias.

Art.92 Suelo No Urbanizable de Protección para Prevención de Riesgos Naturales (D.E.).

Son los terrenos que conforman las llanuras aluviales de las numerosas regatas que atraviesan el municipio, incluidos en sus áreas inundables, cuya superficie debe protegerse en aras de prevención de posibles riesgos que pudieran ocasionarse, en caso de modificación de la situación actual del suelo.

Comprende la línea o franja de terreno grafiada en los planos de clasificación, y como mínimo una banda de protección de 5m en cada orilla del curso fluvial, cauce o regata.

- **Usos y actividades autorizables:** Aquellos necesarios para su mantenimiento, así como mejora y preservación del entorno natural existente, de conformidad con lo establecido en el Anexo PN4 para la zona de riesgo bajo del POT-4, Zonas Medias.

Art.93 Suelo No Urbanizable de Protección para Explotación Natural. Montes de Utilidad Pública (D.E.).

Son los terrenos que conforman los Montes de utilidad pública según el Catálogo de Montes de Utilidad pública de Navarra (ORDEN FORAL 926/1996, de 6 de septiembre).

Estos suelos se encuentran regulados por la legislación sectorial en la materia (Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de protección y desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra y Ley Foral 3/2007, de 21 de febrero, que modifica la anterior, así como el Decreto Foral 59/1992, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes).

- **Usos y actividades autorizables:** Explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, así como excepcionalmente las construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y disfrute público, y esté justificada su compatibilidad con los valores de los MUP, todo ello conforme a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U. y Anexo PN-6 del POT-4, Zonas Medias.

Art.94 Suelo No Urbanizable de Preservación de valor ambiental (D.E.).

Art. 94.1 Suelo No Urbanizable de Preservación a las formaciones arboladas con valor ambiental y protector

Es el suelo que tiene formaciones arbóreas que requieren una preservación de sus características actuales y su utilización preferente con fines de preservación del estado natural actual, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

- **Usos y actividades permitidas:** Todas las actividades no constructivas, salvo las que impliquen movimiento de tierras, ajenas a los propios del carácter agrícola de las fincas.

- **Usos y actividades autorizables:** Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras, así como las constructivas vinculadas a actividades forestales, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, que deban desarrollarse en SNU, todo ello conforme a lo dispuesto en el Art. 114 de la L.F.O.T.U. y Anexos PN-7 y PN-8 del POT-4, Zonas Medias.

Art. 94.2 Suelo No Urbanizable de Preservación a las formaciones arbustivas y herbáceas

Es el suelo que tiene enclaves vegetales que requieren una preservación de sus características actuales y su utilización preferente con fines culturales y científicos, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

- **Usos y actividades permitidas:** Todas las actividades no constructivas, salvo las que impliquen movimiento de tierras, ajenas a los propios del carácter agrícola de las fincas.

- **Usos y actividades autorizables:** Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras, así como las constructivas vinculadas a actividades agrícolas o forestales, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, que deban desarrollarse en SNU, todo ello conforme a lo dispuesto en el Art. 114 de la L.F.O.T.U. y Anexos PN-7 y PN-8 del POT-4, Zonas Medias.



Art.95 Suelo No Urbanizable de Preservación para su explotación natural, praderas y cultivos de fondo de valle (D.E.).

Engloba la zona intermedia entre la Sierra de Lóquiz y el Monte Limitaciones de las Améscoas-Urbasa, y se corresponde con terrenos de labor, en su mayor parte de productividad agrícola, con una topografía en ligera pendiente de Norte a Sur, abrazando el núcleo urbano. El cultivo predominante es el cereal para grano. Se preservan para uso preferente agropecuario agrícola, al considerarse inadecuados para soportar desarrollos urbanos para los cuales se limita la posibilidad de algunas actuaciones constructivas.

- **Usos y actividades permitidas:** Se permiten todas las actividades no constructivas, excepto las que impliquen movimiento de tierras ajenas a los propios del carácter agrícola de las fincas, y las actividades constructivas para "Edificaciones de apoyo a la Horticultura" y corrales domésticos, según el capítulo III del presente Título de la Normativa, excepto en aquellas zonas inundables de la red hidrográfica y en zonas afectadas por la legislación de carreteras, grafadas con dichas afecciones en los planos de clasificación, en las que será preceptivo informe favorable de la administración actuante.

- **Usos y actividades autorizables:** Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras, así como las siguientes actividades constructivas reguladas en el capítulo III del presente Título de la Normativa:

- Instalaciones ganaderas. Granjas, establos y criaderos de animales
- Almacenes o pabellones agrícolas
- Edificaciones de interés social y utilidad pública
- Instalaciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio
- Actividades industriales o terciarias que deban emplazarse en SNU

Asimismo, serán autorizables otras actividades constructivas no reguladas en esta Normativa, vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, que deban desarrollarse en SNU, todo ello conforme a lo dispuesto en el Art. 114 de la L.F.O.T.U. y Anexo PN-8 del POT-4, Zonas Medias.

Trazados alternativos propuestos: Caminos parcelarios: Se establece una separación mínima de 8m de las nuevas construcciones a emplazar en este suelo, medidos desde el borde exterior de las cunetas de los caminos parcelarios de Ansomendi e Iriondo (Ver plano). En esta zona de servidumbre requerirán autorización las actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras y las actividades constructivas quedan prohibidas en su totalidad, salvo las infraestructuras, que requerirán autorización.

- **Usos y actividades prohibidas:** Edificaciones vinculadas a la Horticultura de Ocio. Únicamente se permiten las de apoyo a la actividad hortícola que se desarrolla en la parcela.

Art.96 Suelo No Urbanizable de Preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo. Entorno. (D.E.).

Son aquellos terrenos próximos al núcleo urbano y áreas de desarrollo, que deben preservarse en aras de no comprometer el futuro desarrollo residencial y/o industrial del municipio.

- **Usos y actividades permitidas:** Se permiten todas las actividades no constructivas, excepto las que impliquen movimiento de tierras ajenas a los propios del carácter agrícola de las fincas.

- **Usos autorizables:** Según lo establecido en el Art. 114.3 de la L.F.O.T.U.

A efectos de evitar que futuras Modificaciones de Planeamiento de pequeña magnitud comprometan el desarrollo posterior pretendido, para lo cual se ha preservado este suelo, se establecen a continuación, en algunos casos, unas directrices de ordenación, que se entenderán como estructurantes en su concepción y no en su grafismo, y deberán ser entendidas como vinculantes a la hora de establecer desarrollos urbanos en estas zonas, no pudiéndose aprobar Modificaciones que contradigan las determinaciones aquí establecidas.

- Área de Sorobizkarra (parcela catastral 96 del polígono 2)
 - Área reservada para ampliación de suelo residencial en su parte norte y de suelo de actividad económica, en su zona sur, como continuidad del suelo calificado con estos usos en parcelas colindantes al oeste.
 - La ordenación grafada en planos en la fase de aprobación inicial puede entenderse como orientativa, en ningún caso vinculante.



- En cuanto al futuro área residencial, al norte:
 - Se ordenará la zona ubicando los espacios libres públicos al norte, como colchón y espacio de protección del Bien de Interés Cultural del Calvario y la trama urbana planteada, tal y como se establece en el informe de la Institución Príncipe de Viana al P.U.M.
 - Se generará un vial en sentido norte sur, continuando el inicio ya planteado en el suelo urbano entre el Crucero y la AA-29, que conecte la carretera NA-7130 con los nuevos desarrollos de actividad económica al sur del núcleo urbano, junto al Lavadero de Abajo.
- En cuanto al futuro área de actividad económica, al sur:
 - La ordenación continuará el esquema planteado en el Área de Reparto AR-11, con un vial de acceso a las parcelas resultantes por el sur y el espacio público derivado de la cesión de dotaciones locales, al norte del área.
 - Se ampliará la sección del vial existente al este, creando una acera peatonal hacia esta zona, siguiendo el mismo criterio que en el AR-1.
- Zona de Iriondo
 - Se generarán sendos viales en sentido norte sur, continuando el inicio ya planteado en el suelo urbano en parcela catastral 62 del polígono 2, que conecten la carretera NA-7130 con el denominado Camino de Iriondo.
 - Se estará a lo establecido en el RD 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en los elementos de unión entre diferentes áreas acústicas, en particular, entre los nuevos desarrollos residenciales que se planteen y la serrería existente.
 - En los terrenos próximos al Cementerio se preverá una posible ampliación del mismo hacia el sur, ubicando espacios libres en su entorno, cumpliendo las disposiciones legales en la materia en cuanto a distancias de la nueva edificación.
- Zona de Zaldiburu (al este del Palacio de Eulate)
 - En caso de desarrollarse esta zona con anterioridad a la Unidad de Ejecución UE-R3 colindante, se planteará una actuación de ordenación conjunta, pudiendo gestionarse en Unidades de Ejecución diferenciadas.
 - Se creará un vial de tráfico rodado que conecte la zona del Lavadero de Gonea con la calle Copalacio Alto, entre las parcelas catastrales 171 y 356 del polígono 1. Se prevé como posible solución viaria para la conexión este-oeste como alternativa a la NA-7130.
 - Se ordenará la zona ubicando parte de los espacios libres públicos al sur, como colchón y espacio de protección del entorno de la Iglesia Parroquial y la trama urbana planteada.
 - La ordenación grafiada en planos en la fase de aprobación inicial puede entenderse como orientativa, en ningún caso vinculante.
- Zona de Lanbarri (al este del casco urbano)
 - Las actuaciones que puedan plantearse en esta área podrán desarrollarse mediante una ordenación única de todo el área o en actuaciones más reducidas. En este segundo caso, se irá desarrollando el área de oeste a este y de sur a norte, de manera que se vaya ampliando el suelo urbano en modo "mancha de aceite" evitando discontinuidades en la trama.
 - Se creará un vial de tráfico rodado que conecte la carretera NA-7130 con la calle Copalacio Alto, al norte de la parcela 299 del polígono 1.
 - Se tratará la nueva ordenación como zona de borde del núcleo urbano, procurando dotar a Eulate de una fachada adecuada al ser un espacio de gran capacidad paisajística, muy visible desde diversos ángulos y ser la primera imagen del núcleo desde la NA-7130 y NA-718



- Se creará una franja de espacio libre público, parcialmente urbanizado mediante elementos de arbolado, como zona verde longitudinal, a modo de protección y separación de la NA-7130 con los nuevos desarrollos, propiciando la conexión peatonal entre el pueblo y la Ermita de San Eloy.
- Zona de San Juan (al oeste del casco urbano)
 - Área reservada para colmatar el suelo residencial de Eulate en su parte noroeste, como continuidad de las Unidades UE-R2 y R4.
 - Las actuaciones que puedan plantearse en esta área podrán desarrollarse mediante una ordenación única de todo el área o en actuaciones más reducidas. En este segundo caso, se irá desarrollando el área de oeste a este y de sur a norte, al norte de la carretera y de norte a sur al sur de la carretera,, de manera que se vaya ampliando el suelo urbano en modo "mancha de aceite" evitando discontinuidades en la trama.
 - Se generará un vial en sentido este oeste, enlazando el vial que se plantee en la Unidad UE-R2 con el camino de acceso a la Ermita de San Juan, entre las parcelas catastrales 323 y 395 del polígono 1.
- Zonas al sur del núcleo urbano situadas en la zona de policía de los regajos de San Juan y de Larrea
 - Se tendrá en cuenta la ubicación de los regajos de San Juan y de Larrea a la hora de planificar futuros desarrollos, de conformidad con lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Zonas al norte del núcleo urbano
 - En los suelos situados al norte del casco urbano será necesario un tratamiento adecuado de las aguas pluviales y de las provenientes de escorrentías superficiales, de conformidad con lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Art.97 Suelo No Urbanizable de Preservación destinado a Actividades Especiales. (D.E.).

Conforman esta categoría de suelo no urbanizable los suelos ocupados por el depósito de abastecimiento de agua, la depuradora de aguas residuales y el cementerio.

El cementerio y su entorno quedan afectados por la normativa específica reflejada en el Reglamento de Sanidad Mortuoria D.F. 297/2.001

- **Usos y actividades autorizables:** Aquellos necesarios para su mantenimiento, así como mejora y preservación del entorno natural existente, conforme a lo dispuesto en los artículos 112 y 114 de la LFOTU.

Art.98 Área de interés arqueológico en Suelo No Urbanizable de Preservación.

Comprende un área de potencial interés arqueológico en las proximidades del Palacio afectando a terrenos con diversas subcategorías de Suelo No Urbanizable de Preservación, dentro del término municipal.

Para todos aquellos usos y actividades autorizables incluidas en esta área, se tramitará el procedimiento de autorización previsto en el artículo 117 de la LFOTU, previo análisis del suelo. Se exigirá una prospección del terreno y una comprobación ante posibles hallazgos o restos arqueológicos, realizado por técnico competente en la materia.



CAPÍTULO II ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art.99 Clasificación de usos y actividades.

En lo referente al régimen legal de actividades y usos en el Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en el artículo 111 de la L.F.O.T.U, en la que se distingue entre actividades permitidas, autorizables y prohibidas.

1. ACTIVIDADES PERMITIDAS

Se consideran permitidas aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causa que han motivado la protección o preservación de dicho suelo. Las actividades y usos permitidos no precisarán la autorización de actividad autorizable en suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por el Ayuntamiento, otros órganos o Administraciones.

2. ACTIVIDADES AUTORIZABLES

Se consideran actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza, en determinadas condiciones, puedan ser compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de la L.F.O.T.U., sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por el Ayuntamiento, otros órganos o Administraciones.

3. ACTIVIDADES PROHIBIDAS

Serán consideradas actividades prohibidas, además de las señaladas en el artículo siguiente, aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de suelo no urbanizable.

Art.100 Actividades y usos no constructivos en Suelo No Urbanizable.

Podrán ser permitidas, autorizables o prohibidas, según la subcategoría de Suelo No Urbanizable donde se pretendan ejecutar.

En todos los casos precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección técnica de obras en los casos en que exija por la legislación vigente, sin perjuicio de que precisen además autorizaciones e informes previos favorables de los correspondientes Departamentos de Gobierno de Navarra.

Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad no constructiva, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas. En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes y terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.

A fin de evitar que las cunetas y desagües de caminos se obstruyan debido al vertido de tierras, se prohíbe realizar labores que impliquen movimientos de tierras, labrados, etc., a menos de 50 cm de las cunetas.



CAPÍTULO III REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art.101 Construcciones existentes. Régimen transitorio.

Se consolidan las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en la fecha de aprobación de este Plan Municipal que, a la entrada en vigor de la presente normativa, no se encuentren sujetas a procedimientos de restauración de la legalidad urbanística. Para ello, es preceptivo acreditar que esas edificaciones se autorizaron con posterioridad a la aprobación de las Normativas Urbanísticas Regionales (año 1987), o bien fueron construidas con anterioridad y legalizadas posteriormente, a fin de que puedan ser consideradas como obras y actividades permitidas en el planeamiento y otorgarles la posibilidad de consolidación, ampliación y/o adecuación funcional.

Se deberán ajustar a las siguientes determinaciones:

1. Independientemente del tipo de suelo en que estén implantadas, se consolidan en su volumen actual, permitiéndose aquellas actuaciones que supongan una mejora de condiciones de uso o rehabilitación de las edificaciones, sin incremento del volumen edificado.

2.- Se podrán autorizar ampliaciones, mediante el procedimiento establecido en el artículo 117 de la LFOTU, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo. Será condición indispensable para la autorización, que el uso y tipología de edificación planteada, sean compatibles con la categoría de suelo sobre el que se implanta, según se define en la presente Normativa Urbanística.

En este caso, se exige del cumplimiento de las distancias a suelo urbano reguladas en este mismo capítulo.

3.- Se autorizan actuaciones de reforma y ampliación de las edificaciones residenciales existentes, con las limitaciones impuestas en la presente Normativa Urbanística y Ordenanza de Edificación para el uso residencial unifamiliar, con una altura máxima de PB+1, y sin incremento del número de viviendas.

4.- Las edificaciones existentes de uso industrial o agrícola en suelo de preservación por su valor para salvaguarda del modelo de desarrollo, podrán ampliarse en proporción no superior al 30% de la superficie de ocupación en la fecha de aprobación de este Plan General Municipal, debiéndose contar con autorización para su desafección por parte de Gobierno de Navarra si se encuentran implantadas sobre terreno comunal.

Las edificaciones de uso pecuario no podrán ampliarse, autorizándose únicamente actuaciones de conservación, mejora o cambio de uso. Si las mismas se encuentran sobre terreno comunal, y la finalidad a la que se van a destinar es diferente a la propia de "acubillar ganado", deben revertir al patrimonio comunal sin que en ningún caso pueda derivarse del planeamiento derecho alguno a favor de un particular, incluso no vecino, sobre bienes comunales no destinados al fin que originariamente se vinculan.

5.- De acuerdo a lo establecido en el Art. 112.2 de la LFOTU, las edificaciones existentes que no respeten la separación mínima de 3 m. a lindero con vías públicas, quedan declaradas fuera de ordenación. En ellas, podrán realizarse obras de mantenimiento y consolidación estructural y funcional, pero nunca de ampliación, hasta que no se corrijan sus alineaciones.

6.- En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de Fuera de Ordenación por no estar permitidas en la categoría de suelo donde se ubican, podrán realizarse obras de consolidación y mejora así como las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, pero nunca obras de aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación.



Art.102 Construcciones de nueva ejecución. Clasificación

- Instalaciones ganaderas.
 - Granjas, establos y criaderos de animales
 - Ganadería extensiva
 - Ganadería intensiva
 - Granjas familiares. Corrales domésticos
- Instalaciones vinculadas a la naturaleza de la finca
 - Almacenes o pabellones agrícolas
 - Edificaciones de apoyo a la Horticultura. Casetas de aperos.
 - Viveros e invernaderos
- Actividades Industriales que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable
- Edificaciones de interés social y utilidad pública

Para actividades constructivas no incluidas en esta relación, se actuará por semejanza y se adoptarán directamente los criterios generales de la Ley Foral 35/2.002 de O.T.U. y la legislación específica aplicable.

Art.103 Autorización y condiciones de tramitación.

Se estará a lo señalado en el artículo 117 y siguientes de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005.

En una misma parcela no puede autorizarse más de una construcción para todas las actividades de las previstas en el presente artículo.

Cuando se conceda una licencia para una nueva edificación o instalación de las previstas en el presente artículo, se deberán suprimir todas las instalaciones o edificaciones existentes con anterioridad a la nueva licencia.

Art.104 Condiciones constructivas de carácter general.

Las construcciones en suelo no urbanizable, deberán adaptarse a todas las normas, decretos o leyes de carácter supramunicipal (ley de carreteras, dominio público hidráulico, protección de cañadas, del patrimonio histórico-artístico, etc.) y sometidos a su regulación.

En todos los casos precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección técnica de obras en los casos en que se exija por la legislación vigente, sin perjuicio de que precisen además autorizaciones e informes previos favorables de los correspondientes departamentos u organismos competentes al respecto.

Expresamente, en la zona de afección de la carretera en Suelo No Urbanizable, cualquier actuación constructiva sobre edificaciones existentes precisará de autorización expresa del Servicio de Obras Públicas del Gobierno de Navarra. Asimismo, requerirán informe previo vinculante de dicho organismo, las nuevas edificaciones que se planteen debiendo separarse como mínimo hasta la línea de edificación establecida en la Ley Foral de Carreteras de Navarra.

Para cada tipo de actuación constructiva en suelo no urbanizable, se establece en los artículos precedentes las correspondientes limitaciones de superficies máximas de edificación y demás parámetros urbanísticos de normativa particular.

Cualquier tipo de construcción en suelo no urbanizable estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones, salvo que la normativa particular establezca otras condiciones, o alguno de ellos no sea de aplicación en función del tipo de construcción:

1.- Deberá contar con acceso rodado a las vías de comunicación. Este acceso podrá ser a través de caminos públicos siempre que el Ayuntamiento considere que el acceso es adecuado para el tráfico rodado que previsiblemente pueda generar la actividad.

2.- Deberá disponer de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de vertidos líquidos, únicamente si el uso de la edificación así lo requiere.



Se autorizan los generadores de energía (si son con motor de explosión se aislarán acústicamente), los medios autónomos de depuración de aguas residuales y la toma de agua de la capa freática, siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Estas instalaciones deberán contar con aprobación previa de los organismos competentes en cada materia.

Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. En caso de no conectarse a la red de aguas residuales existente en el municipio, se permitirá la colocación de pozo séptico, que será prefabricado y homologado, instalado junto a camino de acceso, directamente accesible desde el exterior de la parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia para su instalación, se acompañará contrato de mantenimiento del mismo suscrito con empresa especializada.

Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido de productos y aguas residuales sin depurar sobre el suelo, subsuelo y cursos de agua, en especial detergentes, residuos de limpieza, etc.

3.- La acometida a la red de energía eléctrica será gestionada por el solicitante, corriendo la tramitación, gestión u costos de la ejecución por cuenta propia.

4.- Aparcamientos. Se preverá el número de aparcamientos interiores para la totalidad de vehículos que por cualquier causa visiten la parcela, estableciéndose en función del número de empleados de la actividad concreta (camiones, tractores, etc.) y de las visitas a la misma, prohibiéndose el aparcamiento en el exterior de la parcela.

5.- El almacenamiento exterior, si la actividad lo exigiere, se ubicará y ejecutará de forma que respete el entorno ambiental y quede protegido de vistas mediante tratamiento de jardinería o elementos arquitectónicos, debiendo indicarse expresamente en la licencia el tipo de almacenamiento que se proponga.

Expresamente se prohíbe, en el exterior de la edificación, la instalación de otro tipo de construcciones o elementos diversos como caravanas, autobuses, pequeñas casetas prefabricadas, pavimentaciones para uso deportivo,...

6.- La publicidad de la actividad a desarrollar en la parcela o edificación se incluirá dentro del proyecto, indicando su contenido y ubicación, debiéndose integrar en la construcción en cuanto a diseño, composición y volumetría, pudiendo el Ayuntamiento establecer condiciones adicionales para obtener una adecuada integración.

7.- Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de arbolado al menos en uno de sus laterales de mayores dimensiones de la edificación y a distancia inferior a 6 metros de los paños de fachada, como barrera de protección ambiental y paisajística.

8.- Con independencia de la normativa particular aplicable a cada actividad, las características tipológicas y compositivas de las edificaciones deberán atender a las determinaciones que se recogen a continuación y a las características constructivas y arquitectónicas de la zona.

- Las edificaciones serán de planta cuadrada o rectangular, sin vuelos ni entrantes en fachada.
- Las construcciones se ejecutarán sobre rasante, con el número de plantas permitido para cada tipo de construcción, prohibiéndose expresamente la construcción de plantas en sótano o semisótano, ni aprovechamiento del espacio entrecubierta, con la excepción de las edificaciones de interés social y utilidad pública, donde sí se permiten.
- Los materiales autorizados son los establecidos para cada actividad constructiva, en cada caso, según lo establecido en el artículo siguiente. Asimismo, se cumplirán las siguientes determinaciones:
- Las pinturas empleadas serán pétreas, al silicato, o aquellas para las que pueda justificarse su idoneidad desde un punto de vista bioclimático. Los acabados exteriores de la madera serán tintes, aceites naturales o barnices de poro abierto sin poliuretanos ni otras sustancias nocivas similares.
- Expresamente se prohíben la instalación de elementos prefabricados o móviles, tipo caravana, movihome, bungalow, etc., y casetas prefabricadas.

9.- Se prohíbe la ubicación de nuevas edificaciones en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas y otros lugares prominentes o singulares así como en barrancos, lechos, sacos de ríos, terrenos susceptibles de ser inundados, terrenos insalubres o peligrosos. Asimismo, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en terrenos con pendiente superior al 20 por 100.

Se prohíben explanaciones sobre el terreno que supongan la aparición de taludes de altura superior a 3 metros. Todos los taludes o terraplenes que resulten se tratarán con plantación de espacios herbáceos y arbolado.



Las nuevas construcciones deberán ubicarse sobre la infraestructura existente sin implicar la apertura de nuevos caminos, a excepción de viales internos de acceso y circulación dentro de la parcela sin perjuicio de que se requiera o proponga la mejora de los ya existentes.

10.- Se permiten las leñeras, entendiéndose como tal a aquellas instalaciones destinadas al almacenamiento de leña al aire libre, pudiendo ser sujetadas por postes o estacas de madera, sin cerramientos laterales ni cubrición fija, pudiendo ser protegidas de las inclemencias meteorológicas mediante plásticos, toldos u otros elementos similares, no rígidos. En particular a aquellas que se encuentren ubicadas sobre terreno comunal deberán justificar específicamente el cumplimiento de la ordenanza municipal al respecto.

11.- Se permiten los "huertos solares", siempre que se sitúen al norte del núcleo urbano y previa solicitud de autorización al Ayuntamiento.

12.- Se prohíben las construcciones que no hayan sido consideradas como permitidas o autorizables en cada una de las categorías de suelo definidas en el Plan Municipal.

Para situaciones no previstas ni recogidas en esta normativa o que admitan diferentes interpretaciones, o incluso que fuera conveniente su tramitación con criterios diferentes a la generalidad, por ser actuaciones referentes a edificios singulares, dotacionales o públicos, o por ser actuaciones de alta calidad arquitectónica que conviniera potenciar, o por plantearse alternativas constructivas, que debidamente razonadas, se considere que mejoran el contenido de la normativa, el Ayuntamiento podrá resolverlas mediante acuerdo favorable de la Comisión de Urbanismo, previo informe del arquitecto asesor, siempre que se actúe atendiendo al espíritu y objeto del Plan General Municipal.

13.- Cierres de parcela.

Para realizar cualquier tipo de cierre en Suelo No Urbanizable deberá solicitarse licencia municipal de obras aportando un croquis donde se definan sus características.

El cierre deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Altura máxima: 1,50 metros.
- Características constructivas. Los cierres podrán ser:
 - Cierres vegetales con especies autóctonas
 - Cierres de puntales de madera (sin cimentación) y malla cinegética o alambrada metálica.
- Se realizarán con material que garantice la visión, no permitiéndose su opacidad a lo largo de su altura., excepto en el caso de que el cierre sea de naturaleza vegetal.
- Retranqueo de cierres de parcela.
 - Los cierres de parcela se retranquearán, como mínimo 3 m. respecto al borde exterior de los caminos. En los casos en que existe cuneta, se exigirá además una separación mínima de 1 metro desde el borde exterior de la misma.
 - Con respecto a la carretera, se estará a lo establecido en la legislación aplicable en la materia.
 - Se establece una separación mínima de 5m de los cierres a los caminos parcelarios de Ansomendi e Iriondo (Ver plano).

Art.105 Instalaciones ganaderas. Granjas, establos y criaderos de animales

En virtud de lo establecido en el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra:

- Se entiende por explotación ganadera extensiva a aquella en la que el ganado se encuentra fundamentalmente al aire libre, con una relación de carga ganadera por unidad de superficie baja, que mantenga la vegetación natural o un cultivo implantado sin afección apreciable.
- Se entiende por explotación ganadera intensiva a aquella en la que los animales se encuentran estabulados, así como toda aquella que no cumpla la definición de instalación extensiva.



Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el citado Decreto Foral, y se cumplirán además las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación específicas para ganadería extensiva:

- Parcela mínima..... La existente
- Superficie edificable máxima para ganado ovino o caprino 1,2 m² / ud. cabeza de ganado
- Superficie edificable máxima para ganado bovino..... 5 m² / ud. cabeza de ganado
- Superficie máxima de espacio exterior vallado..... 1,5 m² / ud. cabeza de ganado
- Número máximo de plantas sobre rasante..... 1
- Retranqueo mínimo a linderos, caminos y cauces públicos 5 m.
- Retranqueo mínimo a caminos de Ansomendi e Iriondo (Ver plano) 8 m.

Condiciones de edificación específicas para ganadería intensiva:

No se autorizan instalaciones de ganadería intensiva al oeste de núcleo urbano, al norte del Camino de Iriondo. Para el resto del suelo donde se permite o autorizan estas instalaciones:

- Parcela mínima..... La existente
- Superficie máxima ocupada por la edificación 25 %
- Superficie edificable máxima 2.000 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante..... 1
- Altura máxima a alero..... 6 m
- Altura máxima de cumbrera..... 8 m
- Retranqueo mínimo a linderos..... 5 m
- Retranqueo mínimo a caminos y cauces públicos 15 m
- Distancia mínima a núcleo de población..... 1.000 m*

En ambos casos, deberán cumplirse las distancias y condiciones establecidas en el Decreto Foral 188/86, por el que se establecen las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales para autorización de explotaciones pecuarias, Decreto Foral 148/2.003 por el que se establecen las condiciones técnicas y ambientales de las instalaciones ganaderas y Decreto Foral 76/2.006 por el que se modifica el D.F. 148/2.003.

Condiciones técnicas y materiales autorizados:

- Las cubiertas se resolverán mediante faldones inclinados a 2 o 4 aguas, con pendiente entre 25 y 35%, autorizándose excepcionalmente las cubiertas semicirculares.
- Material de cubierta: teja cerámica color ocre o pajiza, y chapa color verde.
- Vuelo máximo de aleros: 40 cm.
- Fachadas raseadas y pintadas en colores blancos u ocre claro o construidas en mampostería de piedra. Podrá utilizarse la mampostería de piedra, parcial o totalmente.
- Se podrán variar las condiciones volumétricas en cuanto a superficie construida, altura de la edificación..., previa justificación y aceptación por parte de los servicios técnicos municipales, en función de las necesidades productivas de la actividad pecuaria y las condiciones orográficas y paisajísticas del entorno.
- No podrán disponer de elementos que puedan asimilarse a uso recreativo, como ventanas de dimensión superior a 60x60 cm., chimeneas, etc.
- Se permiten la incorporación de paneles solares u otros elementos bioclimáticos en el diseño, siempre que se coloquen enrasados con el faldón de la cubierta.

Observaciones:

- Si se realizan acometidas a redes de agua, saneamiento o electricidad se harán subterráneas, no autorizándose tendidos aéreos. Toda la parcela en la que se construya una nueva edificación de este tipo, si contempla construcción de un aseo interior, deberá contar con una fosa séptica prefabricada, instalado junto al camino de acceso, directamente accesible desde el exterior de parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia se acompañará contrato de mantenimiento de la misma suscrito con empresa especializada.
- Se garantizará una correcta urbanización y jardinería en los accesos e interior de parcela.
- Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.



- Para este tipo de construcciones se podrá autorizar el empleo de otros materiales adicionales a los regulados con carácter general, siempre que se justifique y compruebe su adecuación para el uso y su correcta integración en el diseño y el entorno, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art.106 Corrales domésticos

Se entiende por corral doméstico, tal y como establece el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, aquella instalación cuyo número de animales sea igual o inferior a 2 vacunos reproductores, 4 vacunos de cebo menores de 1 año, 2 equinos reproductores, 4 equinos de cebo, 5 ovinos o caprinos, 10 conejos madres, o 20 aves, teniendo en cuenta que si compatibiliza más de una especie no se supere en total 3 UGM. Se deberá justificar la existencia de al menos cuatro de estas cabezas y solicitar la correspondiente licencia de actividad. Asimismo, tendrán consideración de corral doméstico las instalaciones para cría o guarda de perros que no superen 4 perros de más de tres meses de edad.

Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima..... La existente
- Superficie construida máxima 25 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante..... 1
- Altura máxima a alero..... 3 m
- Altura máxima de cumbrera..... 6 m
- Retranqueo mínimo a linderos, caminos y/o cauces públicos 3 m
- Retranqueo mínimo a caminos de Ansoemendi e Iriondo (Ver plano) 8 m.

Observaciones:

- Se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, excepto en lo relativo a distancias a núcleo de población, que se estará a lo establecido en el presente artículo.
- Se prohíbe la acometida a las redes generales de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.)
- Las solicitudes de licencia para este tipo de edificaciones se acompañarán de croquis a escala que defina la edificación, y plano de situación acotando la edificación con respecto a los linderos.

Condiciones técnicas y materiales autorizados:

- Las cubiertas se resolverán mediante faldones inclinados a 2 aguas, con pendiente entre 25 y 35%.
- Material de cubierta: teja cerámica
- Vuelo máximo de aleros: 40 cm.
- Fachadas raseadas y pintadas en colores blancos u ocres claro o construidas en mampostería de piedra.
- No podrá contar con ventanas de dimensión superior a 40x40 cm, ni chimeneas ni otros elementos ajenos a este tipo de edificaciones.

Art.107 Almacenes o pabellones agrícolas

Son aquellas construcciones cuya finalidad prioritaria constituye el almacenamiento de las producciones de la actividad agropecuaria, y cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima..... La existente
- Superficie construida máxima 500 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante..... 1
- Altura máxima a alero..... 5 m
- Altura máxima de cumbrera..... 8 m
- Retranqueo mínimo a linderos..... Igual a altura hasta alero de la edificación
- Retranqueo mínimo a caminos y/o cauces públicos Igual a altura hasta alero de la edificación
- Retranqueo mínimo a caminos de Ansoemendi e Iriondo (Ver plano) 8 m.



Condiciones técnicas y materiales autorizados:

- Las cubiertas se resolverán mediante faldones inclinados a 2 o 4 aguas, con pendiente entre 25 y 35%, autorizándose excepcionalmente las cubiertas semicirculares.
- Material de cubierta: teja cerámica color ocre o pajiza, y chapa color verde.
- Vuelo máximo de aleros: 40 cm.
- Fachadas raseadas y pintadas en colores blancos u ocres claro o construidas en mampostería de piedra. Podrá utilizarse la mampostería de piedra, parcial o totalmente.
- Se podrán variar las condiciones volumétricas en cuanto a superficie construida, altura de la edificación..., previa justificación y aceptación por parte de los servicios técnicos municipales, en función de las necesidades productivas de la actividad pecuaria y las condiciones orográficas y paisajísticas del entorno.
- No podrán disponer de elementos que puedan asimilarse a uso recreativo, como ventanas de dimensión superior a 60x60 cm., chimeneas, etc.
- Se permiten la incorporación de paneles solares u otros elementos bioclimáticos en el diseño, siempre que se coloquen enrasados con el faldón de la cubierta.

Observaciones:

- Si se realizan acometidas a redes de agua, saneamiento o electricidad se harán subterráneas, no autorizándose tendidos aéreos. Toda la parcela en la que se construya una nueva edificación de este tipo, si contempla construcción de un aseo interior, deberá contar con una fosa séptica prefabricada, instalado junto al camino de acceso, directamente accesible desde el exterior de parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia se acompañará contrato de mantenimiento de la misma suscrito con empresa especializada.
- Se garantizará una correcta urbanización y jardinería en los accesos e interior de parcela.
- Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.
- Para este tipo de construcciones se podrá autorizar el empleo de otros materiales adicionales a los regulados con carácter general, siempre que se justifique y compruebe su adecuación para el uso y su correcta integración en el diseño y el entorno, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art.108 Edificaciones de apoyo a la Horticultura. Casetas de aperos.

Son aquellas construcciones de reducido tamaño, necesarias para servir de apoyo a la actividad hortícola de la parcela, cuyo uso exclusivo es la guarda y almacenamiento de útiles y aperos de labranza. Se permiten únicamente en el Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural, en praderas y cultivos de fondo de valle. Se cumplirán las siguientes determinaciones:

No se permiten construcciones de ningún tipo, distintas a las denominadas "de apoyo a la horticultura" que no sirvan directamente al apoyo de la actividad hortícola que se desarrolla en la parcela, prohibiéndose expresamente la horticultura de ocio.

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima..... la existente
- Superficie construida máxima 15 m²
- No se autorizan porches ni edificaciones anexas.....
- Número máximo de plantas sobre rasante..... 1
- Altura máxima a alero..... 2,20 m
- Altura máxima de cumbrera..... 2,80 m
- Retranqueo mínimo a linderos..... 1,50 m
- Retranqueo mínimo a borde exterior de cuneta de caminos 3 m
- Retranqueo mínimo a caminos de Ansomendi e Iriondo (Ver plano) 8 m.
- Retranqueo mínimo a cauces públicos..... 5 m

Observaciones:

- Se prohíbe la acometida a las redes generales de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.)
- Las solicitudes de licencia para este tipo de edificaciones se acompañarán de croquis a escala que defina la edificación, y plano de situación acotando la edificación con respecto a los linderos.



Condiciones técnicas y materiales autorizados:

- Las cubiertas se resolverán mediante faldones inclinados a 2 aguas, con pendiente entre 25 y 35%.
- Material de cubierta: teja cerámica
- Vuelo máximo de aleros: 40 cm.
- Fachadas raseadas y pintadas en colores blancos u ocres claro o construidas en mampostería de piedra.
- No podrá contar con ventanas de dimensión superior a 40x40 cm, ni chimeneas ni otros elementos ajenos a este tipo de edificaciones.

Art.109 Viveros e invernaderos

Se consideran como tales las construcciones e instalaciones tipo túnel o similar, a base de estructuras metálicas y cierre de plástico. Su función es la de cubrir, proteger, ensombrecer o preservar cualquier tipo de cultivo agrícola.

No se consideran como edificaciones los invernaderos que se puedan desmontar y no tengan cierres perimetrales de profundidad o altura superior a un metro.

Las instalaciones deberán adaptarse a la topografía y características del territorio con criterios elementales y racionales de ordenación y composición.

La distancia mínima de viveros o invernaderos a caminos será de 6 m.

Se dispondrá en el interior de la parcela de espacio para aparcamiento de vehículos en proporción superior a una plaza de aparcamiento por cada 500 m² de instalación o fracción.

Art.110 Actividades Industriales que deban instalarse en Suelo No Urbanizable

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre implantación de determinados tipos de actividad industrial en suelo no urbanizable, en función de sus condiciones de alto riesgo, de gran superficie de ocupación, etc.

En este segundo supuesto, cuando se trata de industrias cuya ocupación edificatoria es desproporcionada en relación con el espacio necesario para almacenamiento al aire libre, tales como serrerías, materiales de construcción,...., se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

- Parcela mínima..... 1.000 m²
- Superficie máxima ocupada por la edificación 10 %
- Superficie máxima cubierta (incluyendo la cubrición para almacenamiento) 25 %
- Número máximo de plantas sobre rasante..... 1
- Retranqueo mínimo a linderos, caminos y cauces públicos5 metros
- Retranqueo mínimo a caminos de Ansomendi e Iriondo (Ver plano) 8 m.

La autorización para implantación de este tipo de actividades incluirá además las condiciones de cesión de aprovechamientos prevista en el Art. 114.3 de la L.F. 35/2002.

Art.111 Edificaciones de interés social y utilidad pública

Son aquellas construcciones cuya finalidad es el servicio público a la comunidad (equipamientos, servicios, etc.) o el desarrollo del municipio o comarca, así como vinculadas a infraestructuras u obras públicas. Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima..... 1.000 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante..... PB+2 Alturas elevadas
- Retranqueo mínimo a linderos, caminos y cauces públicos 3 m
- Retranqueo mínimo a caminos de Ansomendi e Iriondo (Ver plano) 8 m.

Se establecerán las condiciones volumétricas en cuanto a superficie construida, altura de la edificación..., previa justificación y aceptación por parte de los servicios técnicos municipales, atendiendo a las necesidades de funcionamiento de la actividad.



Observaciones:

- Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad, la implantación de elementos singulares, aparte de la edificación principal, computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- Se deberán resolver los problemas de accesos e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) garantizándose una correcta urbanización incluyendo pavimento y jardinería. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos aéreos.
- Se podrán autorizar otros diseños alternativos a los establecidos siempre que se adapten al entorno y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

TÍTULO V ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

CAPÍTULO I – GENERALIDADES Y CATEGORÍAS.

Art.112 Zonificación Acústica

Tal y como establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Plan Urbanístico Municipal de Eulate incluye la zonificación acústica de las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos urbanísticos del término municipal, así como de aquellos terrenos de Suelo No Urbanizable incluidos en los apartados f y g del punto 1 del artículo 5 de la citada Ley.

Las áreas acústicas, clasificadas en atención al uso predominante del suelo, se establecen en plano específico, que se adjunta, siendo las siguientes:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.
- Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Las Unidades de Ejecución desarrolladas en el presente PUM incorporan un régimen de usos y una ordenación pormenorizada acorde a los requerimientos de la citada legislación sectorial.

TÍTULO VI ZONIFICACIÓN LUMÍNICA

CAPÍTULO I – GENERALIDADES Y CATEGORÍAS.

Art.113 Zonificación Lumínica

Tal y como establece el artículo 2 del Decreto Foral 199/2007, de 17 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación para la protección del medio nocturno, el Plan Urbanístico Municipal de Eulate incluye la zonificación de su territorio a efectos de vulnerabilidad a la contaminación lumínica, con los niveles de protección definidos en los apartados f y g del punto 1 del artículo 5 de la citada Ley.

La división del territorio de Eulate en zonas, en función de la vulnerabilidad a la contaminación lumínica se ajusta a la siguiente zonificación:

- Zona E1: Sierra de Lóquiz y Monte de Utilidad Pública en la ladera de Urbasa. Área incluida en la red de espacios naturales protegidos, que ha de ser objeto de una protección especial, por razón de sus características naturales, en las cuales sólo se puede admitir un brillo mínimo.
- Zona E2: Áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten un brillo reducido, generalmente fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales. Tienen esta consideración asimismo los caminos rurales.



- Zona E3: Áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo mediano, normalmente residenciales urbanas e industriales, salvo la carretera NA-7130 en su recorrido urbano.
- Zona E4: Se incluye dentro de esta zona la carretera NA-7130, en su recorrido urbano, así como las zonas protegidas del Calvario y el Palacio.

Se cumplirá la regulación del flujo del hemisferio superior instalado aplicable en función de la diferente zonificación, así como los niveles de iluminación y Uniformidad para el alumbrado público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 a 10 del citado precepto legal

TÍTULO VII AFECCIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO I – RIESGO SÍSMICO.

Art.114 Afecciones a los proyectos edificatorios

Según la información facilitada por la Subdirección General de Astronomía, Geodesia y Geofísica del Instituto geográfico Nacional con fecha 16 de febrero de 2005, Eulate se encuentra dentro del listado de municipios cuya peligrosidad sísmica, para un periodo de retorno de 500 años es igual o superior a intensidad VI, tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección de Protección Civil, Organismo Autónomo de la Agencia Navarra de Emergencias del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior en relación con el Plan General Municipal de Eulate.

En concreto, los parámetros del movimiento esperado para un periodo de retorno de 475 años en Eulate corresponden al valor 6,5. Este valor se refiere a la intensidad del mayor sismo que se puede esperar en ese periodo de tiempo. Todo lo cual, deberá tenerse en cuenta en los criterios de cálculo de los proyectos edificatorios objeto de concesión de licencia de obras, tal y como se establece en la correspondiente Norma Sismoresistente.

CAPÍTULO II – RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES.

Art.115 Afecciones a las actividades en SNU próximas a zonas arboladas

Eulate se encuentra ubicada en una zona clasificada en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (2004) como riesgo IV, lo que viene a entenderse como riesgo moderado, tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección de Protección Civil, Organismo Autónomo de la Agencia Navarra de Emergencias del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior en relación con el Plan General Municipal de Eulate.

Por ello, en los espacios próximos a zonas arboladas (especialmente aquellas que presentan un notable riesgo de incendios) el presente Plan Urbanístico Municipal ha limitado las actividades autorizables, en cuyo caso deberán adoptarse una serie de medidas de prevención y protección de incendios, adecuadas al riesgo.

Por ello, las actividades autorizables que se pretendan instalar en parcelas colindantes al Suelo No Urbanizable de Protección para Explotación Natural, Montes de Utilidad Pública, Suelo No Urbanizable de Preservación de valor ambiental a las formaciones arboladas con valor ambiental y protector, y Suelo No Urbanizable de Preservación de valor ambiental a las formaciones arbustivas y herbáceas, deberán separarse una distancia mínima de 90 metros de la zona arbolada para evitar la propagación del posible incendio (salvo justificación al respecto y previo informe favorable de la Dirección de Protección Civil) y cumplir con las siguientes características:

- Los 30 metros más cercanos a la futura actividad deberán permanecer sin vegetación, así como tener algún tipo de tratamiento que permita el paso de vehículos en caso de incendio y pueda servir como cortafuegos en su momento. Se colocará una red de hidrantes en esta zona.



- En los siguientes 30 metros de separación con la actividad, se podrán colocar plantas de reducida altura, características de la zona y de baja combustibilidad, pudiendo asemejarse a una zona ajardinada.
- En los últimos 30 metros de separación con la actividad (la más cercana a las zonas arboladas) debe procurarse que los árboles tengan algún tratamiento que dificulte la progresión del fuego, actuando sobre la continuidad del combustible tanto horizontal como vertical, de tal manera que se baje la intensidad del frente del incendio y que cuando este llegue a la zona intermedia se encuentre dentro de nuestra capacidad de extinción y que los focos secundarios que se generen no encuentren continuidad en el combustible. Asimismo, se exigirá que los cerramientos vegetales de las parcelas se realicen atendiendo también a la combustibilidad de las plantas que se utilicen, recomendándose el uso de plantas de baja combustibilidad.
- Por último, se exige que las barbacoas que se instalen en zonas exteriores tengan en las chimeneas matachispas y, al menos, tres paramentos verticales.

Ésta es la **Normativa Urbanística** redactada, en Abril de 2015 , para la **Aprobación Definitiva** del **Plan General Municipal** de **EULATE**.

Por:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto

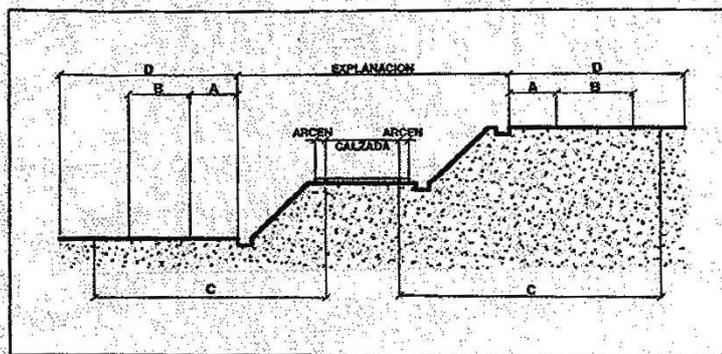


**ANEXO 1 DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO DE LA
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS**



El Servicio de Conservación ha estudiado la documentación aportada, valorando las ventajas e inconvenientes, perjuicios o condicionantes a futuro que la propuesta puede causar en la red viaria desde el punto de vista de lo establecido en la Ley Foral 5/2007, de 23 de Marzo, de Carreteras de Navarra, y demás disposiciones aplicables, y en cumplimiento de las funciones definidas en el Decreto Foral 21/2013, de 20 de Marzo, que define la estructura orgánica del Departamento de Fomento, establece las siguientes determinaciones:

- a) En base al artículo 26.2 de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra se deberá tener en cuenta que: *“el promotor deberá costear, y en su caso ejecutar, las infraestructuras de conexión con la Red de Carreteras de Navarra de la actuación que se pretenda, así como las ampliaciones que resulten necesarias en dicha Red como consecuencia del incremento de su uso generado por la actuación promovida.”* Por lo tanto, serán a cargo del promotor, los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos, la ejecución de las obras, así como todos los consumos necesarios para su correcto funcionamiento y conservación.
- b) Las zonas de protección, la línea de edificación y la zona de prohibición de publicidad de las vías de circulación que pertenezcan a la Red de Carreteras se delimitarán acorde con la Ley Foral 5/2007, de 23 de Marzo, de Carreteras de Navarra, en función de la categoría de las mismas.



A	ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE Y SU ANCHURA
B	ZONA DE SERVIDUMBRE Y SU ANCHURA
C	LÍNEA DE EDIFICACION Y SU DISTANCIA A LA CALZADA [C≥A+B]
D	ZONA DE PROHIBICION DE PUBLICIDAD Y SU ANCHURA

1	Distancias para autopistas, autovías y vías desdobladas.
2	Distancia para carreteras de altas prestaciones, carreteras de interés general y carreteras de interés de la Comunidad Foral.
3	Distancia para carreteras locales.



DISTANCIAS EN METROS

A	1	8 m
	2	3 m
	3	
B	1	17 m
	2	5 m
	3	
C	1	50 m
	2	25 m
	3	18 m
D	1	100 m
	2	50 m
	3	30 m

- c) De conformidad con el artículo 36 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, como mínimo, a 18 metros de la línea exterior de delimitación de la calzada en la carretera Local afectada NA-7130.

Según el artículo 36.3 las distancias señaladas en el artículo 36.1 podrán reducirse, excepcional y motivadamente, siempre que quede garantizada la ordenación de las márgenes de la carretera, el adecuado control de sus accesos y la seguridad vial, cuando en una carretera las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas o razones técnicas o socioeconómicas así lo aconsejen.

- d) En los desarrollos urbanísticos previstos en ambos márgenes de las carreteras, se deberá canalizar mediante zonas concretas el acceso a los desarrollos, de forma que se cree un vial interior destinado a maniobras y aparcamientos, ya que por razones de seguridad vial no se permite destinar zonas de aparcamiento junto a la carretera, imposibilitando así los giros a izquierda.
- e) Sólo se permite el acceso directo a las carreteras de Interés General, de Interés de la Comunidad Foral y a carreteras Locales, previo estudio detallado de la propuesta de intersección. Los accesos que pudieran plantearse para el resto de carreteras no están permitidos.
- f) En los tramos urbanos o próximos a ellos, por razones de seguridad vial, deben construirse aceras de 1,50 metros de anchura como mínimo, situadas a continuación del arcén de la carretera, adecuadamente iluminadas, e incluyendo en las mismas un colector para recogida de aguas pluviales de la carretera.
- g) En las edificaciones existentes fuera del núcleo urbano situadas con respecto a la línea exterior de delimitación de la calzada a menor distancia según el esquema anterior, será de aplicación lo establecido en el artículo 42.2 de la indicada Ley Foral.



(...) siempre que quede garantizada la seguridad vial de los accesos y de la carretera y no impliquen cambio de uso ni incremento del volumen edificado, en las edificaciones preexistentes en la zona comprendida entre la línea exterior de delimitación de la calzada de la carretera y la línea de edificación podrán efectuarse las siguientes obras, previa autorización del Departamento competente en materia de carreteras:

- a) En las edificaciones que se sitúen en la zona de dominio público adyacente, exclusivamente obras de mantenimiento y conservación.*
 - b) En las edificaciones que se sitúen en la zona de dominio público adyacente y la línea de edificación, además de las obras previstas en la letra a), las de rehabilitación."*
- h) Para el resto de actuaciones a llevar a cabo en suelo urbano, debe señalarse que el artículo 64.1 de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, establece que: "En los tramos urbanos de las carreteras las entidades locales serán las competentes para el otorgamiento de las autorizaciones y el ejercicio de la potestad sancionadora, excepto en los supuestos de actuaciones que afecten a la realidad física de la calzada o del resto de la explanación de la carretera en los que la competencia corresponderá al Departamento de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra competente en materia de carreteras."
- En consecuencia, la Entidad Local será la responsable de autorizar lo solicitado, siempre que esté de acuerdo con el planeamiento urbanístico aprobado por la misma.
- i) De construirse cierres de fincas, se situarán en la línea de edificación. Sólo si son diáfanos y están compuestos por un zócalo, de 0,60 metros de altura máxima y malla metálica sobre piquetes, hasta 2 metros de altura total de cerramiento, se podrán situar, con respecto a la línea exterior de la explanación, como mínimo a 8 metros en las carreteras afectadas.
Si el cierre propuesto fuese del tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimiento de obra de fábrica, de altura máxima 2 metros y malla, se podrán situar en la zona de Servidumbre, es decir, a partir de 3 metros de la línea exterior de la explanación.
 - j) Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 0,60 metros de altura.
 - k) Las canalizaciones de todo tipo y arquetas se situarán por la zona de servidumbre, preferentemente en la parte más exterior disponible en esa zona, cuyo límite se establece, con respecto a la línea exterior de la explanación, a 8 metros en resto de carreteras afectadas.



- l) Cada **promotor**, en el futuro desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución, y previo a la realización de trabajos, presentará ante esta Dirección General de Obras Públicas, junto con la preceptiva solicitud de autorización de los mismos, la documentación técnica necesaria que defina perfectamente las obras a realizar en su afección a la Red de Carreteras de Navarra, para su autorización, si procede.

El informe al Plan General Municipal de Eulate, promovido por ese Ayuntamiento, se considera correcto, y queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones arriba indicadas, así como a cuantas establezca el Servicio de Estudios y Proyectos.



**ANEXO 2 DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO REFERIDAS A
SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO**



Avda. Barañáin, 22. 31008 Pamplona • tel. 948 17 69 28 • fax 948 17 49 60 • nilsa@nilsa.com • www.nilsa.com

INFORME SOBRE EL “PLAN URBANISTICO MUNICIPAL DE EULATE”

De la información recogida en los documentos aportados sobre el nuevo Plan, se prevé un incremento de 73 nuevas viviendas y de 2.700 m² de aprovechamiento en suelo urbanizable de uso industrial.

Dado que el aumento citado se prevé gradual y a lo largo de 25 años, no vemos inconveniente para revivir los caudales de aguas residuales, de carácter doméstico, en la depuradora de aguas residuales existente.

La condición para poder recibir estos caudales en la estación depuradora es que las redes de saneamiento a construir deberán ser de carácter separativo, evitando además la incorporación de agua limpia de cualquier origen. Se recomienda que, en caso de dificultades para el desagüe de las aguas pluviales de alguna zona específica, se recurra a los sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS).

En relación con la ampliación de la actividad industrial, no existe impedimento para que las aguas residuales procedentes de los servicios higiénicos de los trabajadores sean conectadas a la red de fecales para ser transportadas hasta la depuradora. Para el resto de vertidos de aguas residuales industriales, deberá convenirse individualmente con cada industria en función de la cantidad y características de las mismas. El vertido de estas aguas deberá ser autorizado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, o por el Ayuntamiento y NILSA.

Todas las inversiones en infraestructuras, necesarias para la conducción de las aguas residuales de las nuevas zonas a la depuradora urbana, deberán ser a cargo a los nuevos desarrollos.

Pamplona, 14 de abril de 2014

Fdo.: Juan García Ganuza
Director Técnico



**ANEXO 3 DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO REFERIDAS
ACTUACIONES EN ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO Y DE POLICÍA**



En cualquier caso, las actuaciones incluidas en el citado planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones.

PREVISIONES

1ª.- Independiente de lo indicado en anteriormente, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3ª.- Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

4ª.- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

5ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.



6ª.- Parte de los terrenos afectados por este planeamiento se encuentran, previsiblemente, en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años), por lo que se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia.

7ª.- Se concede la autorización en zona de policía a título precario, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligado el beneficiario, a su costa, a eliminar parcial o totalmente las obras, dejando parte o toda la zona afectada del cauce y márgenes en su primitiva situación cuando la Administración lo ordene por causa que estima justificada.

8ª.- La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración General del Estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Departamentos de este Organismo.

9ª.- Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

10ª.- En lo que respecta a los nuevos desarrollos que se realicen en Suelo No Urbanizable, y que afecten al régimen de los cauces en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico), deberán solicitar autorización expresa a este Organismo de cuenca.



Las previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos serán:

PREVISIONES:

1ª.- Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.

2ª.- Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4ª.- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

5ª.- Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

1ª.- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, tal y como se recoge en las consideraciones anteriores.

2ª.- En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.

6ª.- En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.



En lo que respecta a la Zona de Policía, en las unidades **AA-1, AA-2, AA-28, AA-30, AA-31, AA-42 y AA-43** y **Sistema General SG-1** (no necesariamente la citada AR-1.2- que ya no existe) se deberá comunicar al Organismo de Cuenca sus proyectos de desarrollo.

<<Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía (100m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el planeamiento objeto de este informe.

No obstante, teniendo en cuenta la redacción que al mencionado artículo 78.1 otorga el RD 1920/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del dominio Público Hidráulico, los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 de ese mismo Reglamento.>>

Tal y como enuncia la CHE, debido a la concentración de escorrentías provenientes de la sierra de Urbasa y por encontrarse en zona de policía del cauce del regajo San Juan en caso del sistema general SG-1.