



**NORMATIVA URBANÍSTICA**  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILAFRANCA**

**EQUIPO REDACTOR:**

**JOSÉ LUQUE VALDIVIA, DIANA JURADO FERNÁNDEZ, MARTA CABEZÓN PÉREZ E IZASKUN ASEGUINOLAZA BRAGA, ARQUITECTOS**  
**COLABORADOR: NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA - ASESORÍA AMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA**

**FEBRERO 2021**



## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILAFRANCA**

---

**EQUIPO REDACTOR: JOSÉ LUQUE VALDIVIA, DIANA JURADO FERNÁNDEZ, MARTA CABEZÓN PÉREZ E  
IZASKUN ASEGUINOLAZA BRAGA, ARQUITECTOS**

**ASESORÍA AMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA  
FEBRERO 2021**



# ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

<b>TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL Y SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES</b>	<b>11</b>
Artº 1. Naturaleza del Plan	11
Artº 2. Objeto	11
Artº 3. Ámbito territorial de aplicación	11
Artº 4. Vigencia	11
Artº 5. Modificación del Plan	11
Artº 6. Documentación	11
Artº 7. Carácter normativo del Plan Municipal	14
Artº 8. Determinaciones gráficas	14
Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado	14
Artº 10. Determinaciones de carácter general y particular.	14
Artº 11. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano y urbanizable.	15
Artº 12. Sectores.	15
Artº 13. Sub-sectores.	15
Artº 14. Sistema General.	15
Artº 15. Sistema Local.	15
Artº 16. Parcela.	16
Artº 17. Parcela equipamental	16
Artº 18. Parcela de instalaciones	16
Artº 19. Remisiones legales	16
Artº 20. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación	16
<b>CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>16</b>
Artº 21. Clases de suelo	16
Artº 22. Categorías en el suelo urbano	17
Artº 23. Solar	17
Artº 24. Necesidad de obras accesorias	17
Artº 25. Necesidad de Estudio de Detalle	17
Artº 26. Categorías del suelo no urbanizable	17
Artº 27. Categorías en el suelo urbanizable	18
<b>CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>18</b>
Artº 28. Usos del suelo	18
SECCIÓN 1. TIPOS DE USOS POR SU ASIGNACIÓN	18
Artº 29. Globales	18
Artº 30. Pormenorizados	18
Artº 31. Característico	18
SECCIÓN 2. TIPOS DE USOS POR SU DESTINO.	18
Artº 32. Sistema de espacios libres	18
Artº 33. Viarios y aparcamientos	19
Artº 34. Equipamientos	19
Artº 35. Residencial	19
Artº 36. Tipos de usos residenciales.	20
Artº 37. Vivienda plurifamiliar	20
Artº 38. Vivienda en manzana	20
Artº 39. Vivienda en bloque	20
Artº 40. Vivienda adosada	20
Artº 41. Vivienda en edificación aislada	20
Artº 42. Usos vinculados a uso residencial	21
Artº 43. Usos de actividades económicas	21
Artº 44. Usos productivos no industriales	21

Artº 45. Usos terciarios	21
Artº 46. Residencial público.	22
Artº 47. Almacenaje y comercio mayorista.	22
Artº 48. Comercial.	22
Artº 49. Administrativo.	22
Artº 50. Establecimientos públicos.	22
Artº 51. Otros usos.	23
SECCIÓN 3. TIPOS DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD.	23
Artº 52. Usos públicos y privados	23
SECCIÓN 4. TIPO DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.	23
Artº 53. Característico	23
Artº 54. Permitido	23
Artº 55. Compatible	23
Artº 56. Prohibido	23
Artº 57. Determinación de usos	23
Artº 58. Uso consolidado	24
Artº 59. Actividades clasificadas	24
<b>CAPÍTULO 4. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL</b>	<b>24</b>
Artº 60. Alcance de las determinaciones el Plan	24
Artº 61. Aprobación de documentos de gestión.	24
Artº 62. Aprovechamiento urbanístico	24
Artº 63. Estudios de Detalle	24
SECCIÓN 1. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	25
Artº 64. Actuación directa en suelo urbano	25
Artº 65. Parcela mínima edificable	25
Artº 66. Segregación de parcelas	25
Artº 67. Normalización de fincas	26
SECCIÓN 2. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE	26
Artº 68. Establecimiento de la Unidad de Ejecución	26
Artº 69. Derecho a urbanizar.	26
Artº 70. Plazo de ejecución	26
Artº 71. Sistema de actuación	27
Artº 72. Proyecto de reparcelación, cesión de suelo público	27
Artº 73. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias	27
Artº 74. Disminución de suelo público	27
Artº 75. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio	27
Artº 76. Cargas urbanizadoras	27
Artº 77. Proyecto de urbanización	28
Artº 78. Proyectos de Urbanización Común	28
Artº 79. Ejercicio del derecho a edificar	29
Artº 80. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente	29
Artº 81. Ejercicio del Derecho a edificar	30
Artº 82. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación	30
Artº 83. Deberes de conservación	30
SECCIÓN 3. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANIZABLE	30
Artº 84. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente	30
Artº 85. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable tras la aprobación del planeamiento de desarrollo	30
Artº 86. Delimitación de Áreas de reparto	30
SECCIÓN 4. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y REGÍMENES ESPECIALES	31
Artº 87. Fuera de ordenación	31
Artº 88. Edificaciones fuera de ordenación en parcelas sin edificabilidad	31

Artº 89. Ordenación de sustitución y nueva alineación oficial: cesión en caso de actuación	31
<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>32</b>
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES	32
Artº 90. Proyecto de edificación	32
Artº 91. Obras de rehabilitación	32
Artº 92. Obras de conservación y mantenimiento	32
Artº 93. Obras de acondicionamiento.	33
Artº 94. Obras de reestructuración.	33
Artº 95. Obras de ampliación.	33
Artº 96. Obras de sustitución.	33
Artº 97. Proyectos de obras de nueva planta.	33
Artº 98. Proyectos de derribo.	33
Artº 99. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas pareadas	34
Artº 100. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas adosadas	34
SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES	34
Artº 101. Alineaciones	34
Artº 102. Acotación de las alineaciones (comprobar en planos todos los artículos siguientes)	35
Artº 103. Retranqueo de edificación	35
Artº 104. Vuelos	35
Artº 105. Altura de la edificación y fijación de rasantes	35
Artº 106. Altura parcial de una planta de la edificación	36
Artº 107. Altura total o de cumbrera de una edificación	36
Artº 108. Número de plantas	36
Artº 109. Superficie construida máxima	36
Artº 110. Criterios para computar la superficie construida	36
Artº 111. Superficie ocupada por la edificación	37
Artº 112. Volumen	37
Artº 113. Cuerpo de edificación	37
SECCIÓN 3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS	37
Artº 114. Estructura resistente.	37
Artº 115. Distribución interior	37
Artº 116. Planta baja, semisótano y sótano de un edificio	37
Artº 117. Una planta tiene la consideración de planta baja, cuando cumple alguna de las dos Cubiertas.	38
Artº 118. Entreplanta	38
Artº 119. Bajocubierta	38
Artº 120. Mansardas, buhardillas y lumbreras	38
Artº 121. Construcciones sobre la cubierta.	39
Artº 122. Castillete de escaleras.	39
Artº 123. Chimeneas y hogares	39
Artº 124. Terrazas	39
Artº 125. Galerías	39
Artº 126. Porches	39
Artº 127. Marquesina	39
Artº 128. Fachadas	39
Artº 129. Hastiales	40
Artº 130. Ventanas	40
Artº 131. Cierres de parcela.	40
Artº 132. Patios	40
Artº 133. Cuerpos volados	41
<b>CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>41</b>
Artº 134. Proyecto de urbanización	41
Artº 135. Proyecto de infraestructuras	41

Artº 136. Proyecto de obras ordinarias	42
Artº 137. Vía coexistencia de tránsito rodado y peatonal	42
Artº 138. Aparcamientos	42
Artº 139. Arbolado	42
<b>TÍTULO II. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>	<b>43</b>
Artº 140. Determinaciones de carácter estructurante y de carácter pormenorizado	45
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>	<b>45</b>
SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SECTORES	45
Artº 141. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo	45
Artº 142. Delimitación del suelo urbanizable	45
Artº 143. División del núcleo urbano en sectores y subsectores	45
Artº 144. Determinaciones estructurantes de cada uno de los Sectores	46
Artº 145. Determinaciones relativas a viviendas de protección	46
SECCIÓN 2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	47
Artº 146. Coeficientes homogeneizadores	47
Artº 147. Coeficientes homogeneizadores en el suelo residencial	47
Artº 148. Coeficientes homogeneizadores en el suelo destinado a actividad económica	48
Artº 149. Aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado	48
Artº 150. Áreas de reparto en suelo urbanizable, coeficientes de zona y aprovechamiento tipo	48
SECCIÓN 3. DESARROLLO DE LOS SECTORES	49
Artº 151. Desarrollo del Sector urbano SR-1. Casco Histórico	49
Artº 152. Desarrollo de cada uno de los Sectores y Subsectores de Suelo Urbanizable	49
<b>CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>50</b>
Artº 153. Clasificación del Suelo No Urbanizable	50
Artº 154. Categorías y Subcategorías del Suelo No Urbanizable	50
Artº 155. Zona huertas de ocio tradicionales	50
Artº 156. Regulación de usos de la zona de huertas tradicionales	50
Artº 157. Sistemas Generales en suelo no urbanizable y otras determinaciones estructurantes	50
<b>CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES</b>	<b>51</b>
Artº 158. Sistemas generales en el suelo urbano y urbanizable	51
Artº 159. Sistemas generales en el suelo no urbanizable	52
<b>TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO</b>	<b>53</b>
<b>CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO</b>	<b>55</b>
SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	55
Artº 160. Distinción entre suelo urbano consolidado y solar	55
Artº 161. Parcela mínima edificable y segregable	55
Artº 162. Tipo de actuación	55
Artº 163. Unidades de Urbanización	55
Artº 164. Tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización de estas Unidades	56
Artº 165. Edificación consolidada	56
SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	56
Artº 166. Determinaciones propias de Unidad de Ejecución	56
Artº 167. Urbanización común a dos unidades	57
Artº 168. Urbanización de viales en contacto con suelo urbano consolidado	57

Artº 169. Condiciones de gestión comunes a las Unidades de Ejecución que incluye el futuro bulevar	57
Artº 170. Condiciones de gestión comunes a las Unidades en la Calle Bajo el Arco	59
<b>CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	<b>60</b>
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	60
Artº 171. Determinaciones pormenorizadas en el suelo residencial	60
Artº 172. Afecciones del ferrocarril	60
Artº 173. Afecciones de la carretera NA-660	60
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE USO DE SUELO URBANO RESIDENCIAL	60
Artº 174. Calificación pormenorizada	60
Artº 175. Usos compatibles con el residencial	61
Artº 176. Régimen especial de compatibilidad de uso residencial-actividad económica	62
Artº 177. Uso agropecuario	62
<b>CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>	<b>63</b>
Artº 178. Determinaciones pormenorizadas en el suelo para actividad económica	63
Artº 179. Régimen de usos	63
Artº 180. Parcela mínima edificable y segregable	63
Artº 181. Estudio de Detalle en caso de segregación y agregación de parcelas.	63
<b>TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>65</b>
Artº 182. Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable	67
Artº 183. Cargas del suelo urbanizable exterior al propio Sector o Subsector	67
Artº 184. Obtención de terrenos necesarios para la ampliación de los sistemas generales	67
<b>TÍTULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>69</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>71</b>
Artº 185. Delimitación y categorías del suelo no urbanizable	71
Artº 186. Subcategorías del suelo no urbanizable	71
<b>CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS</b>	<b>71</b>
Artº 187. Tipos de actividades y usos	71
Artº 188. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa	72
<b>CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES</b>	<b>72</b>
Artº 189. Regulación de usos	72
Artº 190. Licencia Municipal	73
Artº 191. Autorización del Gobierno Foral	73
Artº 192. Posible necesidad de otras autorizaciones	74
Artº 193. Prohibiciones con carácter general	74
Artº 194. Prohibición de parcelaciones urbanísticas	74
Artº 195. Edificaciones existentes en el suelo no urbanizable	74
Artº 196. Elementos de carácter provisional	75
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES</b>	<b>75</b>
Artº 197. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable	75
Artº 198. Cierres de finca	75
Artº 199. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía	76
Artº 200. Almacenes agrícolas	76
Artº 201. Caseta de aperos	77
Artº 202. Corral doméstico	77

Artº 203. Construcciones para ganadería intensiva y granjas	77
Artº 204. Construcciones para ganadería extensiva	77
Artº 205. Construcciones de apoyo a la horticultura de ocio:	78
Artº 206. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras	78
Artº 207. Camping las Bardenas	79
Artº 208. Compatibilidad de usos	79
Artº 209. Otras edificaciones	79
<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE EN EL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>79</b>
SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	79
Artº 210. Régimen general del suelo protegido	79
Artº 211. Suelo de protección de valor ambiental	79
Artº 212. Suelo de protección de valor para su explotación natural.	84
Artº 213. Suelo de protección de valor cultural	87
Artº 214. Suelo de protección por riesgos naturales. Zona inundable	87
Artº 215. Suelo de protección destinado a infraestructuras	89
SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN	92
Artº 216. Régimen general del suelo preservado	92
Artº 217. Suelo de preservación de valor ambiental.	92
Artº 218. Suelo de preservación de valor para su explotación natural.	94
Artº 219. Suelo de preservación de infraestructuras	95
Artº 220. Suelo de preservación destinado a actividades especiales	¡Error! Marcador no definido.
Artº 221. Sistema General Cementerio (SG-1)	96
Artº 222. Estación depuradora de aguas residuales (SG-2).	96
<b>ANEXO I ORDENANZAS PARTICULARES</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO II FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES</b>	<b>117</b>
<b>ANEXO III FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	<b>13-</b>
<b>ANEXO IV PERFIL LONGITUDINAL DEL BULEVAR</b>	<b>1- 7</b>

**NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL Y PARTICULAR**



## **TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL**



## **CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL Y SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES**

### **Artº 1. Naturaleza del Plan**

1. El presente Plan tiene la naturaleza de un Plan General Municipal, con el contenido, alcance y efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.

2. No obstante, de acuerdo con la Disposición transitoria sexta de este Texto Refundido, el Plan General Municipal de Villafranca, al haber sido aprobado inicialmente antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley Foral 5/2015, ha continuado su tramitación conforme a la legislación anterior, es decir la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo 35/2002, de 20 de diciembre de 2002, con las modificaciones introducidas por las leyes posteriores 2014.

3. Atendiendo a lo previsto en esa disposición transitoria, esta Normativa remite cuando es necesario a los artículos de la Ley Foral 35/2002, citada en adelante como LFOTYU.

4. Por otra parte, al establecer los derechos y deberes de los propietarios del suelo, el Plan responde a lo establecido al respecto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

### **Artº 2. Objeto**

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 55.2 la LFOTYU este Plan tiene por objeto definir la estrategia y modelo de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal.

2. La citada estrategia y modelo de ocupación del territorio queda definida en el correspondiente documento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Villafranca y concertada con el Departamento de Fomento y Vivienda el 21 de noviembre de 2012.

3. El Plan Urbanístico Municipal que, de acuerdo con lo previsto en el Artº 70 de la citada Ley, forma parte del Plan General Municipal, y establece la ordenación estructurante de todo el término municipal.

4. Así mismo, en conformidad con lo previsto en el Artº 55.3, establece:

a) La ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano consolidado, y de la mayor parte del suelo urbano, remitiendo al planeamiento de desarrollo en el caso en que esta Normativa así lo indica de modo expreso.

b) La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable queda remitido a los correspondientes Planes Parciales.

5. Para establecer esta ordenación remite, cuando es el caso, al planeamiento de desarrollo vigente en el momento de aprobación del PUM.

### **Artº 3. Ámbito territorial de aplicación**

El Plan Municipal de Villafranca será de aplicación en todo el ámbito del término Municipal de Villafranca.

### **Artº 4. Vigencia**

Una vez publicada en el Boletín Oficial de Navarra la aprobación definitiva del Plan General Municipal, y de acuerdo con lo previsto en el Artº 77 de la LFOTyU, el Plan será inmediatamente ejecutivo, y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación.

### **Artº 5. Modificación del Plan**

Para la modificación del Plan General Municipal se deberá seguir el trámite previsto en los Artículos 78 a 80 de la LFOTyU.

### **Artº 6. Documentación**

1. A los efectos de aplicación del presente Plan General Municipal, se definen el contenido y alcance de los siguientes documentos que lo integran:

2. La Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio queda formada por:

a) La Memoria correspondiente

b) tres planos identificados como EMOT 1 y EMOT 2.1 y EMOT 2.2.

3. El Plan Urbanístico Municipal, está formado por los siguientes documentos.

a) La Memoria, presenta los objetivos del Plan, las conclusiones relevantes de la información recogida, la justificación del modelo urbano propuesto y de las determinaciones estructurantes, el estudio de las necesidades y las propuestas en relación con la vivienda, el espacio para actividades económicas, las actuaciones y equipamientos, el transporte y las vías urbanas y las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías. Sin embargo, las valoraciones de impacto ambiental y territorial, se incluyen en el Estudio de Incidencia Ambiental, que constituye un documento aparte de la memoria.

b) El Programa de desarrollo y ejecución del Plan establece los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo de todo el término municipal de Villafranca. Incluye además las previsiones referentes a la realización de los Sistemas.

c) El Estudio Económico y Financiero relativo a las inversiones públicas que ha de realizar el Ayuntamiento para la ejecución del Plan.

d) La Memoria de Sostenibilidad Económica, en la que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

e) Los Planos de Información (identificados por la clave INF, seguida de un número), reflejan la realidad topográfica y catastral del espacio incluido en el ámbito de incidencia del Plan, con expresión de usos actuales del suelo.

f) Los Planos de Normativa (identificados por la clave NOR, seguida de una clave numérica y, cuando es preciso una letra para indicar la zona a la que se refiere) contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en cuanto a los elementos de nueva ordenación previstos, la clasificación del suelo y sus usos así como los de la edificación. Por tanto, estos planos constituyen la Normativa Gráfica del Plan, tienen carácter de Normativa particular y son parte integrante y necesaria de la normativa urbanística que el propio Plan establece.

g) La Normativa Urbanística General y Particular, delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, y regula las condiciones y determinaciones de las actuaciones urbanísticas en todo el ámbito de incidencia del Plan, ya sean de planeamiento, ya sean de gestión o ejecución de éste, ya sean de edificación o de implantación de actividades o usos. De acuerdo con lo previsto en el Artº 56.5.d) la Normativa distingue entre las determinaciones de carácter estructurantes y de carácter pormenorizado. Dentro de estas últimas la Normativa Urbanística Particular incluye las Ordenanzas Particulares aplicables a cada tipología edificatoria. Forman también parte de la Normativa las Fichas Urbanísticas referidas a determinadas delimitaciones espaciales, en las que se recogen, distinguiendo unas de otras, las determinaciones estructurantes y pormenorizadas aplicables a cada una de esas delimitaciones.

h) La Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural, establece las condiciones y determinaciones urbanísticas que garantizan la conservación y utilización del patrimonio histórico cultural y ambiental del Municipio; incluye para ello además el Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales que deben ser protegidos.

i) El estudio de incidencia ambiental, que incluye una Memoria y una serie de siete planos identificados con la clave EIA seguido por un número, del 1 al 7.

4. Para simplificar el uso de la normativa escrita los documentos referidos en los párrafos 3. g) y h) de este artículo se presentan unidos en un solo documento denominado Normativa Urbanística, en la que se desarrollan a través de distintos títulos el contenido señalado en esos párrafos.

5. Formando parte de la Normativa Urbanística, se incluyen cuatro anexos que constituyen a todos los efectos parte de la normativa de obligado cumplimiento. Su contenido es el siguiente:

- a) Anexo I: Ordenanzas Particulares
- b) Anexo II: Fichas Urbanísticas de los Sector
- c) Anexo III: Fichas Urbanísticas de las Unidades de Ejecución
- d) Anexo IV. Perfil longitudinal del bulevar.
- e) Anexo V. Catálogo de Protección.

6. De acuerdo con lo indica en el número 3. e) y f), la documentación del Plan Municipal incluye dos colecciones de planos, una de ellas recoge la información urbanística del municipio en el momento de la aprobación inicial del nuevo Plan; la otra colección de planos componen la normativa gráfica que, junto con la normativa escrita establece la ordenación urbanística de Villafranca:

Identificación	Planos de información: contenido	Escala
INF 1	Información de usos del territorio	1:15.000
INF 1.1	Inundabilidad en la zona de huertas tradicionales tal como queda identificado en el plano de riesgos de inundabilidad elaborado por la Confederación Hidrográfica del Ebro, vigente en el momento de la aprobación de este Plan.	
INF 2.1A	Forma, uso y transformabilidad zona noroeste (NO)	1:1.000
INF 2.1B	Forma, uso y transformabilidad zona nordeste (NE)	1:1.000
INF 2.1C	Forma, uso y transformabilidad zona suroeste (SO)	1:1.000
INF 2.1D	Forma, uso y transformabilidad zona sudeste (SE)	1:1.000
INF 2.2	Forma, uso y transformabilidad (área industrial)	1:2.000
INF 3.1	Planeamiento vigente (núcleo residencial)	1:2.000
INF 3.2	Planeamiento vigente (área industrial)	1:2.000

Identificación	Planos normativos: contenido	Escala
NOR 1.1N	Clasificación del zona norte del término municipal y categorías del suelo no urbanizable	1:10.000
NOR 1.1S	Clasificación del zona sur del término municipal y categorías del suelo no urbanizable	1:10.000
NOR 1.2N	Vías pecuarias y caminos de interés, zona norte del término municipal	1:10.000
NOR 1.2S	Vías pecuarias y caminos de interés, zona sur del término municipal	1:10.000
NOR 1.3	Delimitación del Plan Especial de huertas tradicionales de ocio	1:2.500
NOR 2.1	Determinaciones estructurantes: clasificación y categorías	1:4.000
NOR 2.2	Determinaciones estructurantes: sectores y calificación global. Núcleo urbano	1:4.000
NOR 2.3	Determinaciones estructurantes: sectores y calificación global. Espeñuelas	1:2.000
NOR 3.1	Ordenación pormenorizada: forma y uso zona norte	1:2.000
NOR 3.1A	Ordenación pormenorizada: forma y uso zona noroeste (NO) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 3.1B	Ordenación pormenorizada: forma y uso zona nordeste (NE) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 3.1C	Ordenación pormenorizada: forma y uso zona suroeste (SO) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 3.1D	Ordenación pormenorizada: forma y uso zona sudeste (SE) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 3.1E	Ordenación pormenorizada: forma y uso Acceso norte de la carretera NA-660 al núcleo urbano	1:1.000
NOR 3.2	Ordenación pormenorizada: forma y uso zona sur	1:2.000
NOR 3.3	Ordenación pormenorizada Sector SE-5	1:1.200
NOR 4.1	Ordenación pormenorizada: gestión zona norte	1:2.000
NOR 4.1A	Ordenación pormenorizada: gestión zona noroeste (NO) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 4.1B	Ordenación pormenorizada: gestión zona nordeste (NE) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 4.1C	Ordenación pormenorizada: gestión zona suroeste (SO) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 4.1D	Ordenación pormenorizada: gestión zona sudeste (SE) del núcleo urbano	1:1.000
NOR 4.1E	Ordenación pormenorizada: gestión Acceso norte de la carretera NA-660 al núcleo urbano	1:1.000

Identificación	Planos normativos: contenido	Escala
NOR 4.2	Ordenación pormenorizada: gestión zona sur	1:2.000
NOR 5.1	Infraestructuras de carácter general zona norte	1:2.000
NOR 5.2	Infraestructuras de carácter general zona sur	1:2.000
NOR 5.3	Infraestructuras de carácter general Espeñuela	1:2.000

7. La Normativa escrita, para referirse a los planos normativos que incluyen las determinaciones del núcleo urbano residencial utiliza la siguiente terminología:

- a) Serie NOR 2 incluye los planos 2.1, 2.2, 2.3, que contienen las determinaciones estructurantes.
- b) Serie NOR 3 incluye los planos 3.1, 3.1A, 3.1B, 3.1C, 3.1D, 3.1E, 3.2 y 3.3, que contienen las acotaciones correspondientes a las determinaciones de forma de forma y uso.
- c) Serie NOR 4 incluye los planos 4.1, 4.1A, 4.1B, 4.1C, 4.1D, 4.1E y 4.2, que contienen las determinaciones de gestión
- d) Serie NOR 5, incluye los planos NOR 5.1, NOR 5.2 y NOR 5.3, que contienen las infraestructuras de carácter general.

#### **Artº 7. Carácter normativo del Plan Municipal**

1. El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas determinaciones adquieren con la aprobación del Plan fuerza reglamentaria.

2. En este sentido los Planos Normativos, han de tener la consideración de Normativa Gráfica, excepto en los que expresamente se indique lo contrario.

3. Por otra parte, el documento denominado Normativa Urbanística, incluida la denominada Normativa de Protección, supone la Normativa Escrita del Plan.

#### **Artº 8. Determinaciones gráficas**

1. Con carácter general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normativa Urbanística Particular, las determinaciones graficadas son vinculantes por lo que respecta a los siguientes aspectos:

- a) La clasificación y categorización del suelo
- b) La calificación del suelo, es decir la asignación de usos que, por lo que se refiere al régimen de compatibilidad y tolerancia de usos, remite a la correspondiente Normativa Escrita
- c) Las determinaciones establecidas a efectos de división espacial (Sectores, Unidades de Ejecución, Sistemas Locales y Generales).
- d) Las alineaciones y alturas fijadas.
- e) Las determinaciones de las parcelas y espacios destinados a equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

2. Las rasantes se determinan por los valores absolutos de la cartografía oficial.

#### **Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado**

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 49 de la LFOTyU el Plan General Municipal distingue entre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. La Normativa Urbanística agrupa en su Título II todas las determinaciones estructurantes, remitiendo en caso necesario a los artículos o planos de la Normativa Gráfica que fijan esas determinaciones.

2. Todas las determinaciones establecidas en los demás títulos de la Normativa tienen el carácter de pormenorizadas.

#### **Artº 10. Determinaciones de carácter general y particular.**

El Plan Municipal ordena sistemáticamente sus determinaciones como:

1. Determinaciones de carácter general. Son las que se especifican en la Normativa Urbanística General; son aplicables a todo el término municipal.

- a) Establecen las normas relativas a la vigencia y aplicación del Plan, y a su desarrollo y ejecución.
- b) Definen los términos utilizados para establecer clasificación y calificación del suelo, así como las determinaciones que han de cumplir las edificaciones.

c) Establecen las condiciones básicas que, con carácter general, han de cumplir las edificaciones y usos del suelo.

2. Determinaciones de carácter particular. Son las que se especifican en la Normativa Urbanística Particular. Establecen el régimen correspondiente a las distintas áreas del suelo en el ámbito del Plan; determinan el régimen urbanístico aplicable a cada parcela del término municipal y de la edificación existente o que pueda construirse en el futuro. Con este fin la Normativa Particular se distribuye en distintos títulos a saber.

- a) Normativa del Suelo Urbano
- b) Normativa del Suelo Urbanizable
- c) Normativa del Suelo No Urbanizable
- d) Normativa de Protección

3. La Normativa Particular queda completada con el Catálogo de Protección y Fichas Urbanísticas para determinadas áreas.

4. Dentro de las determinaciones de carácter particular el Plan, de acuerdo con lo previsto en el Artº 56.5.d) de la LFOTyU distingue entre determinaciones estructurantes y determinación pormenorizadas.

5. En todo caso el carácter de determinación general y particular es relativo, pudiéndose identificar una gradación de las determinaciones más generales a las más particulares. En este sentido, las determinaciones más generales son las de la Normativa Urbanística General aplicable a todo el término municipal, siguen las determinaciones de carácter general de cada clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), las determinaciones aplicables a cada tipo de edificación, las determinaciones propias de cada categoría de suelo no urbanizable, las disposiciones correspondientes a cada parcela o delimitación de suelo público, la Normativa de Protección, y dentro de ella el mayor grado de particularidad le corresponde a las fichas del Catálogo de Protección.

#### **Artº 11. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano y urbanizable.**

1. A efectos de su ordenación y regulación en el conjunto del término municipal queda clasificado en suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, tal como se expone en el siguiente capítulo.

2. Además, en el suelo urbano y urbanizable se establecen las siguientes áreas de suelo: Sectores, Sub-sectores, Sistemas Generales, Sistemas Locales, Parcelas, Parcelas dotacionales y Parcelas de instalaciones.

3. Con ese mismo fin, el Plan utiliza también las siguientes delimitaciones espaciales:

- a) En el suelo urbano se delimitan áreas con características morfológicas similares, a las que se le aplican distintas ordenanzas de edificación.
- b) En el suelo urbano no consolidado, se delimitan las unidades de ejecución que son precisas, dejando fuera de ellas las parcelas en las que se puede actuar directamente.

#### **Artº 12. Sectores.**

Los Sectores son los ámbitos territoriales que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 50 de la LFOTyU, son utilizados por el Plan Urbanístico Municipal para establecer las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Se delimitan tanto en el suelo urbano como en el urbanizable sectorizado.

#### **Artº 13. Sub-sectores.**

De acuerdo con lo previsto en el número 3 del citado Artº 50 de la LFOTyU, en los Sectores en que se incluyen distintas clases o categorías de suelo, se delimitan distintos sub-sectores de modo que en cada uno de ellos sólo haya una categoría de suelo.

#### **Artº 14. Sistema General.**

Sistemas generales son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, sean existentes actualmente o se encuentren previstos, en el presente Plan Municipal. En consecuencia, los sistemas generales pueden estar situados tanto en suelo urbano o urbanizable como en suelo no urbanizable.

#### **Artº 15. Sistema Local.**

Sistemas Locales son los elementos que, teniendo carácter complementario a los Sistemas Generales, están al servicio de la población de un área limitada y se sitúan siempre en suelo urbano o urbanizable.

#### **Artº 16. Parcela.**

Es la porción de suelo que constituye una unidad física delimitada geométricamente y destinada por el Plan a un uso privado o afecta a un servicio público. En consecuencia puede ser de carácter privado o público.

#### **Artº 17. Parcela equipamental**

1. Es la porción de suelo que constituyendo una unidad física y delimitada geométricamente sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, bienestar, etc. pudiendo ser tanto de carácter público como privado.

2. Cuando estas parcelas son de propiedad pública se denominan también dotacionales.

#### **Artº 18. Parcela de instalaciones**

Es la porción de suelo que constituyendo una unidad física y delimitada geométricamente sirve para contener las instalaciones necesarias para el municipio.

#### **Artº 19. Remisiones legales**

En el caso de derogación o modificación legal de algunas de las disposiciones legales a las que la Normativa del Plan remite se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Si la Normativa se limita a recordar una disposición obligatoria para el caso de que se trate, se estará a las determinaciones legales que sustituyan a la disposición derogada.

2. Cuando la Normativa establece por sí misma unas condiciones u obligaciones, y se limita a citar la ley para indicar el contenido preciso de esa condición u obligación, o bien para señalar el modo en que se miden unos parámetros, la derogación de la disposición legal, no modifica la Normativa. En consecuencia los textos legales, aun cuando no sean vigentes, deben ser utilizados para la comprensión de aquella normativa.

#### **Artº 20. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación**

1. Las contradicciones o discrepancias entre las determinaciones de los documentos que constituyen el Plan Municipal se resolverán con los siguientes criterios.

2. Si la duda se produce por aparente contradicción entre los distintos documentos, se ha de tener en cuenta que:

a) Las determinaciones de ordenación estructurante, prevalecen respecto a las determinaciones de ordenación pormenorizada.

b) Las determinaciones de carácter particular prevalecen frente a las determinaciones de carácter general.

c) En este mismo sentido, los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a cuestiones de uso y aprovechamiento.

d) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando la interpretación que sostengan no entre en contradicción con ninguna determinación general o particular de la Normativa, escrita o gráfica.

3. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguientes criterios:

a) En lo referente a aprovechamientos, cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se efectuará la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y la más restrictiva para los aprovechamientos lucrativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan, a criterio del Ayuntamiento, aconsejen lo contrario.

b) Las dudas o posible contradicción referente a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento sobre la base de criterios y consideraciones de interés social, de valoración histórica, cultural, estética y funcional, de condiciones higiénico-sanitarias, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y servicios o cualesquiera otros de similar naturaleza.

## **CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artº 21. Clases de suelo**

1. Conforme a lo dispuesto en el Artº 90 y concordantes de la LFOTyU, el suelo del término municipal de Villafranca, se clasifica en:

a) Suelo urbano, es aquél que cumple las condiciones que establece el Artº 92 de la LFOTyU; considerando que se dispone de los servicios urbanísticos si se alcanzan las condiciones que establece para ello el Artº 2 del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral10/1994

b) Suelo no urbanizable es aquél que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 94 de la LFOTyU queda excluido de los usos urbanos, por sus valores agrícolas, forestales y ganaderos, o por sus riquezas naturales; así como por los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o de riesgos naturales.

c) Suelo urbanizable, es aquél que no teniendo las características de los suelos clasificados como urbanos o no urbanizables, quedan a disposición del desarrollo urbano del Municipio.

#### **Artº 22. Categorías en el suelo urbano**

1. A efectos de la determinación de derechos y deberes, de acuerdo con lo establecido en el Artº 92 de la LFOTyU, en el suelo urbano se distinguen estas dos categorías

a) Suelo urbano no consolidado, para cuya edificación es precisa su reparcelación y en consecuencia queda incluido en unidades de ejecución.

b) Suelo urbano consolidado en el que se puede actuar directamente mediante la solicitud de licencia, y cuando sea preciso la realización de las obras accesorias a la edificación necesarias para completar la urbanización.

#### **Artº 23. Solar**

De acuerdo con lo establecido en el Artº 93 de la LFOTyU, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas y que cuente, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y pavimentado el espacio público al que dé frente la parcela.

b) Que la urbanización cumpla las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

d) Que el lindero que separa la parcela del suelo público coincida con la alineación oficial establecida por el Plan.

e) Que, en el caso de parcelas procedentes de la reparcelación y urbanización de Unidades de Ejecución, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

#### **Artº 24. Necesidad de obras accesorias**

En las parcelas de suelo urbano consolidado que no cumplen con alguna de las condiciones establecidas en los apartados b) o d) del anterior artículos, deberán realizarse las obras accesorias a la edificación para completar la urbanización.

#### **Artº 25. Necesidad de Estudio de Detalle**

1. Las parcelas que no tengan fijadas sus alineaciones o rasantes, deberán tramitar el correspondiente Estudio de Detalle, a fin de establecer esas determinaciones.

2. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, si la parcela cumple los demás requisitos fijados en el Artº 23, adquiere la consideración de solar.

#### **Artº 26. Categorías del suelo no urbanizable**

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 94. 1 y 2 de la LFOTyU se clasifican como suelo no urbanizable

a) Los terrenos que no deben ser sometidos a procesos de transformación urbana por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales, agrícolas, históricos, artísticos, científicos o culturales, o para salvaguarda del modelo de desarrollo urbano elegido.

b) Que estén amenazados por riesgos naturales -como el de inundación- o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización.

2. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del citado artículo los suelos clasificados como no urbanizables se distribuyen entre dos categorías.

3. En la categoría de suelos no urbanizables de protección se incluyen:

a) Los terrenos que, de acuerdo con la legislación sectorial, están sometidos aun régimen especial de protección incompatible con su transformación por algunos de los valores que se indican en el n. 1.a) de este artículo.

b) Los que por la presencia de esos mismos valores el Plan de Ordenación Territorial del Eje del Ebro (POT-5) los excluye del proceso urbanizador.

c) Los que se indican en el n. 1.b).

4. En la categoría de suelos no urbanizables de preservación.

a) Aquellos terrenos que el Plan General Municipal considera necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por algunos de los valores indicados en el n. 1.a) de este artículo.

b) Que el Plan General Municipal considera necesario preservar del desarrollo urbanístico.

5. Si en un terreno concurren simultáneamente los supuestos que se recogen en los nn. 3 y 4, quedará incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección; todo ello sin perjuicio de que en el régimen urbanístico aplicable a ese suelo se apliquen, además de las condiciones que derivan de su protección, otras por motivo de los valores que deben ser preservados.

#### **Artº 27. Categorías en el suelo urbanizable**

El suelo del término municipal de Villafranca no incluido en los supuestos que se recogen en los dos artículos anteriores queda clasificado en el Plan General Municipal como suelo urbanizable en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

### **CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artº 28. Usos del suelo**

1. Uso es la actividad desarrollada en una parcela, unidad de ejecución, edificación o cualquier delimitación espacial resultante del desarrollo urbanístico. El Plan Municipal, al fijar los distintos usos, persigue una organización equilibrada de las actividades, especificando las relaciones de afinidad e incompatibilidad; al mismo tiempo toma en consideración las características específicas del Municipio; es decir, los hábitos sociales y familiares, y el modo en que se desarrollan las actividades productivas.

2. El presente Plan Municipal califica expresamente el suelo urbano y urbanizable mediante la asignación de usos globales y usos pormenorizados, regulando así su localización y las actividades que se pueden desarrollar en cada lugar.

3. Respecto al suelo no urbanizable el Plan establece sus distintas categorías, a las que vincula un régimen de usos y actividades.

#### **SECCIÓN 1. TIPOS DE USOS POR SU ASIGNACIÓN**

##### **Artº 29. Globales**

Se denomina uso global a la actividad principal que se prevé en las distintas áreas de suelo, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipamiento urbano menor.

##### **Artº 30. Pormenorizados**

Se denomina uso pormenorizado a la actividad concreta a que se destina el suelo en desarrollo de los usos globales. Los usos pormenorizados del suelo quedan determinados en la documentación gráfica y en las Normativa Particular de cada parcela.

##### **Artº 31. Característico**

Se denomina uso característico al uso pormenorizado predominante en una unidad de suelo urbano o urbanizable, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipo urbano.

#### **SECCIÓN 2. TIPOS DE USOS POR SU DESTINO.**

##### **Artº 32. Sistema de espacios libres**

Conjunto de espacios y elementos urbanos destinados a uso y disfrute públicos. En esta calificación se incluyen al menos los siguientes espacios:

a) Plazas y áreas pavimentadas

b) Parques, zonas ajardinadas o con vegetación

### **Artº 33. Viarios y aparcamientos**

1. Vías y caminos municipales. Viales de ámbito general para comunicación entre núcleos de población, destinado al tránsito de vehículos a motor, incluye en caso necesario su zona de protección.
2. Vía rodada. Es la vía de comunicación destinada exclusivamente a vehículos rodados.
3. Vía peatonal: Camino o paseo de uso prohibido a la circulación de vehículos, motorizados o no, con la excepción de vehículos minusválidos a motor, cuyo uso está permitido.
4. Vía de coexistencia de tránsito rodado y peatonal: Vía de comunicación destinada indistintamente al tránsito de vehículos o personas.
5. Aparcamientos: área destinada al estacionamiento de vehículos en superficie.

### **Artº 34. Equipamientos**

1. El uso de equipamiento incluye los siguientes servicios necesarios para las poblaciones, cada uno de ellos es utilizado por el Plan como uso pormenorizado:
  - a) Religioso: destinado a reunión para el culto y actividades vinculadas.
  - b) Institucional: destinado al ejercicio del Gobierno de la comunidad local y a la prestación de los servicios que la Administración ofrece a la comunidad.
  - c) Educativo: destinado a albergar actividades educativas: escuelas, colegios, etc.
  - d) Cultural: destinado a albergar actividades de difusión cultural: biblioteca, exposición, sala de conferencias, etc.
  - e) Deportivo: relacionada con la práctica deportiva al aire libre o cubierta
  - f) Cementerio.
  - g) Sanitario: destinada a preservar la salud de los habitantes.
  - h) Servicios urbanos: Dotación destinado a instalaciones urbanas: transformador, depósito, etc.
  - i) Infraestructura: equipamiento relacionado con el intercambio de personas y mercancías: estaciones de tren y autobuses, etc.
  - j) Supramunicipal, siempre de carácter público y adscrito, tras la ejecución del suelo en que se encuentra, al Banco Foral del Suelo para los usos residenciales previstos legalmente. (ver si este se da y mantener o quitar)
  - k) Polivalente, destinado a cualquiera de los usos recogidos en este artículo; además en el caso de las dotaciones polivalentes en zonas de uso global de actividad económica podrá destinarse a cualquier uso complementario con el industrial: terciario, hostelero, etc.

2. Los equipamientos, aunque por su propia naturaleza tienen un carácter público, atendiendo a su propiedad pueden ser públicos o privados. Las parcelas calificadas por el Plan como equipamiento público, son ya de propiedad pública o el Plan establece los mecanismos necesarios para la obtención de la propiedad pública de esas parcelas.

### **Artº 35. Residencial**

1. Residencial, en sentido genérico, supone el uso global. En sentido propio se refiere a la vivienda familiar, pero es aplicable a cualquier tipo de uso residencial, incluidas las denominadas casas rurales (tal como vienen definidas por el Decreto Foral 243/1999). Queda, sin embargo, excluido el hotelero que se considerará siempre un uso terciario.
2. Como usos vinculados al uso residencial se consideran los siguientes.
  - a) Parcela libre residencial: Superficie de terreno de propiedad privada y uso privado para disfrute de determinadas viviendas en manzana cerrada y siempre en la vivienda aislada, pareada o adosada.
  - b) Anexo propio: se refiere a la edificación, o parte de ella, incluida en la parcela residencial y con usos vinculados al propio de la vivienda, incluye trasteros y garaje.
3. Con carácter general, salvo que la normativa particular aplicable establezca una condición determinada, cuando el prevé el uso residencial, permite también el de parcela libre residencial y el anexo propio.
4. Atendiendo al régimen de promoción y financiación en el uso residencial se distingue la vivienda libre y la vivienda de protección. La vivienda de protección corresponde a los tipos previstos en la Ley Foral 10/2010, del derecho a la vivienda en Navarra. La vivienda que no se incluyen en esos supuestos se denomina vivienda libre.

### **Artº 36. Tipos de usos residenciales.**

1. El uso global residencial, se distribuye entre distintos usos pormenorizados a los que se asocian determinadas tipologías edificatorias.

2. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados y las correspondientes tipologías edificatorias.

### **Artº 37. Vivienda plurifamiliar**

El uso de vivienda plurifamiliar corresponde a edificios en los que se sitúan varias viviendas, pudiendo adoptar las tipologías de vivienda en manzana y en bloque, tal como quedan definidas en los siguientes artículos.

### **Artº 38. Vivienda en manzana**

1. Se trata de edificaciones plurifamiliares en altura y unifamiliares entre medianeras, que configuran en su agrupación manzanas cerradas de vivienda.

2. En las edificaciones plurifamiliares cada planta de la edificación queda distribuida en varias viviendas a las que se accede desde un núcleo común de comunicación vertical. Cada vivienda puede situarse en una única planta, o en varias comunicadas entre sí por una escalera interior.

3. Por su parte las viviendas unifamiliares entre medianeras están apoyadas generalmente sobre la alineación oficial; aunque se incluye también las variantes que se dan en el núcleo histórico de Villafranca, y en especial las siguientes:

a) Edificación situada en una parcela entre medianeras pero que se apoya sólo en una de las medianeras (y en la alineación oficial) dejando libre de edificación una parte de la parcela situada junto a la alineación oficial y separada de esta por un muro o reja. En este caso, la medianera que queda en contacto con la parcela libre deberá tener un acabado similar al exigible en fachada; salvo que el cierre de la parcela libre impida ver esa medianera desde el espacio público.

b) Edificación entre medianeras pero retranqueada en toda o gran parte de su fachada de la alineación oficial, dejando un área de parcela libre de la edificación en contacto con el espacio público, sin cerramiento.

c) Cualquiera de los tipos de edificación unifamiliar, aunque originariamente lo fuesen, pueden ser ocupadas por más de una vivienda.

### **Artº 39. Vivienda en bloque**

Se trata de edificaciones plurifamiliares en altura que adoptan en planta una forma longitudinal, habitualmente con el lado mayor paralelo al espacio público. Puede incluir o no parcela libre y establecer para ella una propiedad y uso mancomunado o vincularla a la correspondiente vivienda de planta baja. Dispone de uno o más núcleos de comunicación; y cada vivienda pueden situarse en una sola planta, o en varias plantas unidas entre sí por una escalera interior.

### **Artº 40. Vivienda adosada**

1. Se trata de una edificación continua que deja detrás y, en algunos casos, delante, una parcela libre. En la edificación se disponen varias viviendas que quedan entre medianeras; aunque las viviendas de los extremos pueden apoyarse sólo en una medianera quedando el cerramiento opuesto junto a la alineación oficial o dando un área de su parcela libre.

2. Habitualmente la parcela libre se distribuye entre las distintas viviendas, pero también puede mantenerse en parte o en su totalidad mancomunada para el conjunto de las viviendas adosadas.

3. Del mismo modo se puede mantener mancomunada una planta de la edificación destinada a garaje, evitando así que en la fachada de cada adosada debe aparecer además de la puerta de acceso a la vivienda, otra al garaje.

4. Para la construcción de viviendas adosadas deberá tenerse en cuenta la tramitación que se indica en el Artº 100.

### **Artº 41. Vivienda en edificación aislada**

1. Se trata de un volumen aislado en parcela libre. Incluye las siguientes variantes.

2. La vivienda unifamiliar es el edificio que contiene una única vivienda y que no está en contacto físico con otras edificaciones. Normalmente están rodeadas por todos sus lados por un parcela libre privada perteneciente a la vivienda, en el que se suele instalar un jardín privado.

3. Vivienda pareada, en la que el edificio y la parcela se dividen transversalmente ocupando cada parte una vivienda. Mantienen una medianera común, de modo que las dos subparcelas tienen acceso

desde el espacio público. Para la construcción de viviendas pareadas deberá tenerse en cuenta la tramitación que se indica en el Artº 99.

4. Vivienda bifamiliar, consiste en un edificio aislado en parcela libre, distribuido entre dos viviendas, pudiendo mantener en uso y propiedad mancomunada la parcela libre, o distribuyéndola entre una zona privada para cada vivienda y una común para la dos. En todo caso, el acceso –tanto peatonal como de vehículos- ha de realizarse por un área de parcela libre mancomunada.

5. Cabe también la posibilidad de que el edificio aislado disponga de más de dos viviendas, siempre que exista una parte de la parcela, con acceso desde el espacio público, de uso y propiedad común a los propietarios de cada una de las viviendas. En este caso se habla de vivienda plurifamiliar. Esta posibilidad sólo se permite en la tipología de edificación aislada cuando así se establece expresamente en la Normativa Particular aplicable a esa parcela.

#### **Artº 42. Usos vinculados a uso residencial**

1. Como uso vinculado al uso residencial se consideran los siguientes usos:

a) La parcela libre privada: Superficie de terreno de propiedad privada y uso privado para disfrute de determinadas viviendas en manzana cerrada y siempre en la vivienda en edificación aislada o en la vivienda adosada.

b) Anexo: edificación auxiliar en planta baja adosada o no a la edificación principal que no llega a formar un volumen unitario con ella destinada a garaje o almacén doméstico de enseres y herramientas. Puede destinarse a uso residencial si así se especifica en la normativa particular.

2. Con carácter general, cuando el Plan permite un uso residencial, permite también estos usos vinculados, sin perjuicio de que deban cumplirse las condiciones de forma que establezca el Plan para la correspondiente parcela.

#### **Artº 43. Usos de actividades económicas**

1. Se consideran usos de actividades económicas los usos productivos de carácter industrial correspondientes al denominado sector secundario, y los usos propios de los servicios, denominado sector terciario.

a) Una edificación o parte de ella se dedica a usos industriales cuando se utiliza para albergar actividades que tienen como objetivo producir objetos para su venta y distribución, incluido también el almacenaje de esos productos o máquinas y herramientas para su producción.

b) En los edificios destinados a usos terciarios se prestan a los usuarios determinados servicios, incluye por tanto el comercio, aún en los casos en que los productos objeto de la venta sean preparados en el propio establecimiento.

2. En la determinaciones de los usos globales se distingue, cuando se considera necesario, entre usos industriales y terciarios.

3. Esa misma distinción se puede utilizar en la determinación de los usos pormenorizados y la compatibilidad de usos, y, de un modo más específico, o los usos que se definen en los siguientes artículos.

#### **Artº 44. Usos productivos no industriales**

Para establecer la compatibilidad de usos esta Normativa Urbanística considera no propiamente industriales los siguientes usos:

- a) Artesanía
- b) Obradores de pan y similares
- c) Reparación de electrodomésticos
- d) Reparación de vehículos

#### **Artº 45. Usos terciarios**

1. Dentro de los usos terciarios se incluye

- a) Residencial público
- b) Almacenaje y comercio mayorista
- c) Comercial
- d) Administrativo

e) Establecimientos públicos tal como queda recogidos en el Catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas, aprobado por el Decreto Foral 202/2012

2. En los siguientes artículos se definen cada uno de estos usos y las condiciones que, en determinados casos, han de cumplir.

#### **Artº 46. Residencial público.**

1. Corresponde al alojamiento comunitario y temporal de las personas. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento aprobado por Decreto Foral 146/2005, se distingue las siguientes modalidades:

- a) Hoteles.
- b) Hoteles Rurales.
- c) Hoteles Apartamentos.
- d) Hostales.
- e) Pensiones.
- f) Albergues.

2. Para determinar los usos previstos y compatibles, esta Normativa Urbanística utiliza los mismos términos empleados en el citado Reglamento-.

#### **Artº 47. Almacenaje y comercio mayorista.**

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías. No incluye la venta al por menor, que corresponde al uso comercial definido en el siguiente artículos

#### **Artº 48. Comercial.**

1. El servicio se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor. El uso comercial incluye todas las tipologías previstas en la legislación reguladora de comercio de Navarra y el almacenaje, oficinas y aseos no autónomos complementarios a la actividad comercial

2. En caso de que la superficie comercial alcance la consideración de gran establecimiento comercial, se estará a lo dispuesto por la legislación reguladora del comercio en Navarra

3. En cuanto a su regulación en la normativa particular, a pesar de no tratarse propiamente de usos comerciales se asimilan a ellos -salvo que la normativa particular los distinta- los siguientes:

- a) Servicios de atención farmacéutica y sanitaria
- b) Las peluquerías, salones de belleza y similares

#### **Artº 49. Administrativo.**

Cuando el servicio se dirige como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter privado (oficinas) o público. Cuando es necesario la normativa particular distingue:

- a) Las oficinas abiertas al público: bancarias, seguros, inmobiliarias, agencia de viajes, asesorías y similares
- b) Los despachos de profesionales liberales: consultas médicas, abogados, arquitectos, etc.

#### **Artº 50. Establecimientos públicos.**

1. Reciben esta denominación como uso pormenorizado los establecimientos destinados a la celebración de espectáculos y actividades recreativas dirigidos al público en general: incluirá los indicados en el "Catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas" aprobado por Decreto Foral 202/2012, o normativa en vigor que la sustituya.

2. Por las especiales características de algunos de estos establecimientos, que afectan a su compatibilidad con otros usos, esta Normativa distingue dentro de ellos los siguientes usos, referidos en cada caso a los artículos que se indican del citado Decreto Foral:

- a) Hostelería: incluye bares, cafeterías, restaurantes, bares especiales y cafés espectáculo.
- b) Discotecas y salas de fiestas.
- c) Servicios recreativos, Incluye los servicios a los que se refiere el Decreto Foral, con la denominación de los cibercentros, salones recreativos, salones de juego y salas de bingo.

- d) Cines, salas de conferencias y exposiciones, teatros y auditorios
- e) Gimnasios, con las características indicadas en el Artº 20, apartado e) del citado Decreto Foral.
- f) Otras instalaciones deportivas, excepto los gimnasios.
- g) El resto de los usos recogidos en el Catálogo aprobado por el Decreto Foral 202/2012.

#### **Artº 51. Otros usos.**

1. Cuando se trate de uso no incluido explícitamente en los listados contenidos en los anteriores artículos se considerarán asimilados al uso recogido en uno de esos artículos al que resulte más análogo por su incidencia en el ambiente urbano, atendiendo especialmente a su posible molestia, peligrosidad o carácter insalubre.
2. En consecuencia, su régimen de autorización será el mismo que el uso al que se ha asimilado.
3. En todo caso, no procederá realizar esa asimilación cuando se trate de un uso propio del suelo no urbanizable y, como tal, incluido en los usos que se definen en el Título IV de esta Normativa.

### **SECCIÓN 3. TIPOS DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

#### **Artº 52. Usos públicos y privados**

1. Además de los suelos de uso y dominio público, tienen el carácter de uso público las parcelas afectas a servicios públicos, propiedad de organismos públicos o cedidos para uso público en la ejecución del Plan.
2. El resto del suelo parcelado es de uso privado, con independencia de que el Plan le asigne un uso equipamental o no.
3. Todos los usos privados tienen el carácter de usos lucrativos, aunque su destino equipamental no reporte beneficios económicos a su propietario.

### **SECCIÓN 4. TIPO DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.**

#### **Artº 53. Característico**

1. Se denomina uso característico de una parcela aquél que, en primer lugar, es considerado por la ordenación establecida por este Plan Municipal para esa parcela.
2. El uso característico de una Unidad de Ejecución es el uso predominante en el conjunto de las parcelas resultantes de la ejecución de la unidad.
3. Para la implantación en una parcela de un uso característico se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

#### **Artº 54. Permitido**

1. Se denomina permitido a aquél que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación.
2. Para la implantación en una parcela de un uso permitido, se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

#### **Artº 55. Compatible**

Se denomina compatible a aquél que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación. Para su autorización se requiere que se cumplan las condiciones de compatibilidad que define en cada caso la Normativa.

#### **Artº 56. Prohibido**

Se denomina uso prohibido a la actividad incompatible con el uso previsto para cada área del suelo. Se consideran prohibidos para una parcela o cuerpo de edificación todos los usos que no sean expresamente previstos o permitidos para ella, y también aquellos otros que no resulten tolerables de acuerdo con las condiciones de compatibilidad que establece esta Normativa.

#### **Artº 57. Determinación de usos**

1. La determinación de usos globales, característicos y pormenorizados que se permiten, o en su caso se toleran, en cada área se establece a través de la Normativa Particular y de los planos de uso, según su propio tenor literal.
2. Junto con los usos permitidos el plano de usos puede fijar la tipología edificatoria que se establece para cada parcela.

3. La distribución de usos pormenorizados a través de los planos fija las posiciones relativas de los distintos usos; su delimitación precisa queda determinada por los planos de forma.

#### **Artº 58. Uso consolidado**

En la Normativa Particular se dice que un uso existente en una parcela o edificio queda consolidado, cuando no siendo uno de los usos previstos, se permite su mantenimiento en la parcela en que se encuentra. En estos casos ese uso se permite mientras se mantenga la actividad, pero queda prohibido en el momento en que la actividad cesa; en este caso quedará sometido al régimen usos establecido en la Ordenanza aplicable a esa parcela.

#### **Artº 59. Actividades clasificadas**

Con independencia del régimen de autorización de usos establecido por el Plan Municipal, la autorización de cualquier uso que vaya a implantarse deberá respetar las condiciones establecidas por la legislación vigente, y en concreto por la Ley Foral 16/1989, de 5 de septiembre, de control de actividades para la protección del medio ambiente y su reglamento de desarrollo aprobado por Decreto Foral 321/1990, de 15 de febrero, o cualquier otra legislación que las desarrolle, sustituya o amplíe.

### **CAPÍTULO 4. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

#### **Artº 60. Alcance de las determinaciones el Plan**

1. El Plan Municipal es directamente operativo en todo el término municipal.
2. En el suelo urbano, urbanizable ordenado pormenorizadamente por el Plan y no urbanizable no precisa ni exige para su desarrollo ningún instrumento de planeamiento. Bastará para su ejecución la aprobación de los correspondientes instrumentos de gestión.
3. En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente deberá ser desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial

#### **Artº 61. Aprobación de documentos de gestión.**

Los proyectos de urbanización y de reparcelación necesarios para la ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de acuerdo con los Artículos 134.5 y 151, respectivamente, de la LFOTyU. Así mismo corresponde al Ayuntamiento la aprobación de los demás documentos previstos por la ley en los distintos sistemas de actuación.

#### **Artº 62. Aprovechamiento urbanístico**

1. La ordenación establecida por el Plan Municipal fija para cada parcela en suelo urbano y urbanizable un aprovechamiento urbanístico.
2. El aprovechamiento corresponde a las posibilidades edificatorias y de uso establecidas por el propio Plan.
3. La adjudicación de este aprovechamiento a los propietarios de las parcelas o al Ayuntamiento se realiza a través de la ejecución del Plan, de acuerdo con las normas establecidas por la LFOTyU y por estas misma Normativa Urbanística.
4. Cuando es preciso contabilizar ese aprovechamiento, por ejemplo en los casos indicados en el Artº 75, se considerará que equivale a una edificación que agota todas las posibilidades permitidas por el Plan General Municipal para la parcela correspondiente.

#### **Artº 63. Estudios de Detalle**

1. Sin perjuicio de lo indicado en el Artº 60.2, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable ordenado pormenorizadamente podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de obtener una adaptación de la ordenación prevista en este Plan Municipal a las condiciones topográficas y materiales del área de que se trate, y a los intereses y necesidades del momento en que se desee ejecutar esa área.
2. En todo caso los Estudios de Detalle
  - a) deberán respetar los límites establecidos en el Artº 62 de la LFOTyU;
  - b) no permitirán un aprovechamiento urbanístico superior al que se deduce de las condiciones establecidas por el Plan Municipal para el conjunto del ámbito sobre el que actúe;
  - c) ni establecerán determinaciones contrarias a la Ordenanza particular aplicable al área al que se refiera.

3. Los Estudios de Detalle deberán incluir la documentación precisa para:
  - a) Ajustar las rasantes y alineaciones del espacio público fijadas en planos y fichas
  - b) Determinar las rasantes de las parcelas privadas y dotacionales.
  - c) Proponer un esquema de infraestructuras y su conexión con las existentes.

## **SECCIÓN 1. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **Artº 64. Actuación directa en suelo urbano**

1. La edificación en aquellas parcelas de suelo urbano no incluidas en ninguna unidad de ejecución se realizará mediante actuación directa, es decir, a través de la solicitud de la correspondiente licencia para edificar, sin necesidad de previo proyecto de reparcelación.

2. Cuando las alineaciones oficiales fijadas por el Plan Municipal supongan una ampliación del espacio público respecto a la parcelación actual, la licencia de obra nueva queda supeditada a la cesión para uso público de la porción de la parcela privada que supere la alineación oficial fijada por el Plan; esto se realizará mediante una actuación asistemática tal como establece el Artº 138 de la LFOTyU. En este caso, en la documentación incluida la solicitud de la licencia deberá incluir:

- a) Un plano que refleje gráficamente la parcela original, y su subdivisión en dos áreas: una de ella correspondiente a la nueva parcela y la otra al suelo que se cede para su uso público
- b) Un anexo con el proyecto de urbanización del suelo cedido, con las condiciones y extensión superficial necesario para asegurar la coherencia y continuación de la urbanización del suelo público.

3. La concesión de la licencia será título suficiente para la modificación catastral y registral correspondiente. Para la concesión de la licencia de primera utilización u ocupación del edificio deberá haberse completado la urbanización.

4. De acuerdo con lo establecido en el Artº 98.1.a) de la LFOTyU, la cesión de suelo a que se refieren los dos números anteriores será gratuita si no excede al 10% de la superficie de la parcela. En todo caso la urbanización será costeada por el propietario. La superficie de cesión que exceda del 10% deberá ser abonada al propietario por el Ayuntamiento.

5. Por otra parte, cuando el estado de las infraestructuras que ha de servir a la parcela sean insuficientes para el uso que se prevé, el propietario que desea edificar deberá hacerse cargo del costo de su ampliación, en las condiciones que con carácter general se establecen en el Artº 76 para las Unidades de Ejecución.

6. En el suelo urbano consolidado, el 100% del aprovechamiento corresponderá al propietario de la parcela, sin que sea preciso ceder ningún aprovechamiento al Ayuntamiento.

### **Artº 65. Parcela mínima edificable**

1. Atendiendo a las características geométricas de las parcelas y a su accesibilidad desde el espacio público la Normativa Particular determina las condiciones que ha de cumplir una parcela para ser edificable.

2. Las parcelas que no cumplan esas condiciones no podrán ser edificadas, sin perjuicio de su posible agregación a otra parcela contigua para constituir una nueva parcela que cumpla las condiciones para ser edificada.

### **Artº 66. Segregación de parcelas**

1. Las parcelas que el Plan Municipal incluya en el suelo urbano (sin quedar incluidas en ninguna unidad de ejecución) podrán modificar su forma y extensión, mediante su segregación y, en su caso, su unión con otras parcelas colindantes, o con porciones de ellas, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones que, en cada caso, establezca la Normativa Urbanística Particular.

2. Estas condiciones se refieren, a algunos o todos de los siguientes extremos:

- a) Superficie mínima de parcela;
- b) Longitud mínima que ha de tener el frente de la parcela que se sitúe en una vía que permita el tránsito rodado;
- c) Fondo mínimo de parcela

3. Estas condiciones han de ser cumplidas por todas las parcelas resultantes; es decir, tanto por la parcela o parcelas que se segreguen de una parcela matriz, como por la parcela residual que queda de la parcela matriz, una vez reducida en su superficie por la segregación.

4. Además, esta parcela residual deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima de parcela y superficie máxima construida que fuese aplicable a la parcela matriz. Estas mismas condiciones serán aplicables a la futura edificación de todas las parcelas resultantes.

5. Las parcelas, actualmente situadas en suelo urbanizable o urbano no consolidado, pasan a quedar consolidadas como resultado de la ejecución de la correspondiente unidad. En consecuencia si posteriormente se desea modificar su forma o extensión quedan sometidas a las mismas condiciones que se indican en los párrafos anteriores de este artículo exigiéndose en todo caso el cumplimiento de las condiciones particulares fijadas en la correspondiente ficha urbanística.

#### **Artº 67. Normalización de fincas**

1. En aplicación de lo previsto en el Artº 154 de la LFOTyU cuando en el suelo urbano consolidado la configuración física de las parcelas no se adapta a las previsiones del planeamiento, la regularización de las parcelas a los linderos se llevará a cabo mediante la tramitación de un expediente de normalización de fincas. En la normativa gráfica del Plan se identifican las parcelas que se encuentran en esta situación.

2. Cuando el lindero que separa una parcela del espacio público no coincide con la alineación oficial marcada en el plano, la normalización de fincas permitirá que la parcela adquiera el carácter de un solar. En este caso, de acuerdo con lo previsto en el Artº 98.1.a) de la LFOTyU corresponde al propietario de la parcelas afectada hacerse cargo de los costos que supone completar la urbanización para adquirir la condición de solar.

3. La normalización de fincas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del Artº 154 citado, se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de uno de los propietarios afectados, con trámite de audiencia de 15 días y citación personal de los interesados.

### **SECCIÓN 2. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**

#### **Artº 68. Establecimiento de la Unidad de Ejecución**

1. El suelo urbano en que no es posible la actuación directa y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada es distribuido en Unidades de Ejecución. La delimitación de estas unidades queda fijada en los planos de la serie NOR.4; cada una de ellas engloba una o más parcelas catastrales o parte de ellas, y –en su caso- una porción del actual suelo de uso público.

2. La delimitación de las unidades tiende a equilibrar dentro de lo posible la proporción de cargas y beneficios entre las distintas unidades; incluyendo además en todo caso la urbanización de los sistemas locales que sirven a la unidad, asumiendo para ello un criterio amplio que evite dejar sin la urbanización deseable espacios públicos que la ejecución de la unidad deja unidos al suelo consolidado.

3. En caso necesario el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de Unidades de Ejecución incluida en este Plan, siguiendo para ello el procedimiento regulado en el Artº 143.2 de la LFOTyU. En todo caso en la nueva determinación de la nueva unidad se aplicarán los criterios indicados en el párrafo anterior.

#### **Artº 69. Derecho a urbanizar.**

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo definido por el Plan como urbano no consolidado y urbanizable con ordenación pormenorizada adquieren el derecho a urbanizar al que se refiere el Artº 97.1.a) de la LFOTyU, por la misma aprobación de este Plan.

2. El ejercicio de este derecho está unido al cumplimiento de las obligaciones que se establecen en el Artº 98.2 de la citada Ley.

#### **Artº 70. Plazo de ejecución**

1. El cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en una Unidad de Ejecución se cumple mediante la actuación en la unidad de acuerdo con lo establece en el siguiente artículo de esta Normativa.

2. El Plan General Municipal establece para cada unidad el plazo en que deben cumplirse estos deberes, lo que supone completar la ejecución de la Unidad mediante realización de la urbanización e inscripción en el Registro de las parcelas resultantes, incluidas las parcelas que se ceden al Ayuntamiento y el suelo de uso público resultante.

### **Artº 71. Sistema de actuación**

1. De acuerdo con las posibilidades que establece el Artº 167 de la LFOTyU las Unidades de Ejecución, sea cual sea el sistema fijado por el Plan, podrán llevarse a cabo mediante el sistema de reparcelación voluntaria.

2. No obstante, transcurrido el plazo de un año, sin que se haya actuado según este sistema será obligatorio el sistema fijado por el Plan, o el que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el Artº 157.2 de esta misma Ley.

3. En todo caso, cumplido el plazo fijado por el Plan, o por acuerdo del Ayuntamiento en los casos previstos en el número anterior, sin que se haya llegado a realizar el proyecto de reparcelación e iniciado el de urbanización, se podrá utilizar el sistema de cooperación.

### **Artº 72. Proyecto de reparcelación, cesión de suelo público**

1. El proyecto de reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento del suelo público fijado por la ordenación e incluido en la propia unidad. Esta cesión tendrá el carácter de gratuita de acuerdo con lo establecido en el Artº 98.2.a) y b) y en el Artº 100.a) y b) de la LFOTyU.

2. El proyecto de reparcelación distribuirá las parcelas privadas edificables entre los propietarios de las parcelas originales incluidas en la unidad de ejecución. En la delimitación de las parcelas edificables deberá respetar las condiciones de parcelación establecidas en la correspondiente normativa particular.

### **Artº 73. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias**

1. Las parcelas grafiadas en los planos de la serie NOR.4, pueden tener carácter orientativo, básico u obligatorio. La Normativa Particular, a través de este mismo plano y de las fichas urbanísticas correspondientes determinan el carácter de cada parcela.

2. Las parcelas orientativas, suponen una de las reparcelaciones posibles, y -de acuerdo con lo que se indique en la correspondiente normativa particular- fijan de modo gráfico determinadas condiciones de forma que han de cumplir las parcelas identificadas en el proyecto de reparcelación.

3. Las parcelas básicas, suponen una superficie continua de suelo privado que el proyecto de reparcelación podrá subdividir en dos o más parcelas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Normativa Particular. En ningún caso será permitido producir con el proyecto de reparcelación una parcela uniendo dos porciones de suelo segregadas de dos parcelas básicas.

4. Las parcelas obligatorias, también denominadas mínimas, no pueden ser divididas ni segregadas en el proyecto de reparcelación; debiendo ser siempre asignadas pro-indiviso.

### **Artº 74. Disminución de suelo público**

Cuando el suelo público que resulte de la ejecución de una unidad sea menor que las áreas de suelo público incluidas originalmente en la unidad, el Ayuntamiento tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente a esta diferencia de superficie.

### **Artº 75. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio**

1. Con independencia de la cesión de suelo público a que se refiere el Artº 72 y del aprovechamiento que pueda corresponderle por aplicación del Artº 74, el Ayuntamiento tiene derecho al diez por ciento (10%) del aprovechamiento edificable construido en cada unidad de ejecución en suelo urbanizable o en suelo urbano sin urbanización consolidada, tal como establece el Artº 98.2.c) y el Artº 100.d) de la LFOTyU.

2. Cuando las características de la unidad de ejecución no permitan la adjudicación de ese porcentaje al Ayuntamiento mediante la transmisión de parcelas edificables, el aprovechamiento correspondiente será adjudicado al Ayuntamiento mediante el abono que resulte de su valoración económica.

### **Artº 76. Cargas urbanizadoras**

1. De acuerdo con lo establecido en los Artículos 98.2.d), 100.f) y 104 de la LFOTyU el costo de urbanización de la Unidad de ejecución, corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad. El Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento libre de cargas.

2. Sin embargo, en el caso recogido en el Artº 74, el Ayuntamiento tendrá que hacer frente a esas cargas en proporción a la superficie de suelo público por la que recibe aprovechamiento

3. El costo de la urbanización incluye el costo de la redacción y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización con los contenidos que se indican en esta Normativa.

4. Si en el ámbito de la unidad de ejecución existen edificios fuera de ordenación, su indemnización se ha de incluir en las cargas económicas que asume el conjunto de propietarios.

5. Así mismo, si la actuación urbanística requiere el desalojo de ocupantes legítimos de viviendas, los gastos que supongan su realojo se computarán como cargas urbanizadoras, en los casos en que así lo establece el Artº 140 de la LFOTyU.

6. En el caso del suelo urbanizable, de acuerdo con lo previsto en el Artº 100.c) de la LFOTyU, se incluyen en las cargas urbanizadoras la ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece este Plan General Municipal.

#### **Artº 77. Proyecto de urbanización**

1. El Proyecto de urbanización incluirá, en las condiciones establecidas con carácter general y particular para cada Unidad de Ejecución:

- a) Red viaria incluyendo, cuando así lo indique la normativa particular de la Unidad de Ejecución, plantación del arbolado previsto
- b) Acondicionamiento del sistema local de espacios públicos
- c) Red de abastecimiento de agua
- d) Red de saneamiento, con sistema separativo –para fecales y pluviales- aun en el caso en que ambas deban verter a un colector de sistema unitario.
- e) Red de energía eléctrica
- f) Red de alumbrado público
- g) Red de riego
- h) Red de gas y de calefacción urbana en los casos previstos en las Ordenanzas Municipales en el momento de aprobación del proyecto de urbanización..
- i) Red de teléfono, telecomunicaciones y otros servicios disponibles en el entorno.

2. En todos los casos estas redes incluyen la conexión con los sistemas generales del viario e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, etc.) y, si es necesario, su refuerzo y ampliación.

3. Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización deberán responder a lo establecido en el Artº 134 de esta Normativa.

#### **Artº 78. Proyectos de Urbanización Común**

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 133 de la LFOTyU, el Plan General Municipal prevé que determinadas obras de urbanización y los servicios situadas en suelo urbano no consolidado, con el carácter de Sistema Local, sean costeadas por varias Unidades de Ejecución, en proporción al aprovechamiento urbanizable de cada una de esas unidades.

2. A través de la Normativa particular se identifican el suelo de uso público que debe incluirse en proyectos de urbanización común.

3. Para llevar a cabo cada una de esas urbanizaciones comunes, el Ayuntamiento tramitará los correspondientes proyectos de urbanización y de distribución de los costes. Para el cálculo de estos costos se tendrán en cuenta los gastos que corresponda de los recogidos en el Artº 139 de la LFOTyU. El proyecto de urbanización o infraestructuras incluirá en cada caso las obras y servicios que se indican en el artículo anterior

4. La tramitación de cada uno de estos proyectos se iniciará por el Ayuntamiento de oficio o a petición de los propietarios del terreno incluido en cualquiera de las Unidades de Ejecución que se indican en el número anterior. En este segundo caso, los promotores de la Unidad de Ejecución deberán incluir el proyecto de urbanización común, en documentación separada del proyecto de urbanización de su propia unidad.

5. Aprobado inicialmente el proyecto de urbanización y de distribución de costos el Ayuntamiento abrirá un periodo de información pública de 15 días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y comunicación a los propietarios de las parcelas incluidas en las Unidades de Ejecución afectadas, con indicación del costo que deberá sufragar cada uno. Bien entendido que se trata de una distribución provisional, hasta la liquidación final de la obra.

6. Trascurridos el plazo de quince días, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se presenten y, en su caso, aprobará definitivamente el proyecto de urbanización y de distribución de costos.

7. Esta aprobación definitiva faculta al Ayuntamiento para la ocupación directa de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización y servicios comunes de cesión obligatoria y gratuita. Cuando la urbanización común se realice a instancias de los promotores de una de las unidades de ejecución que participan de la urbanización común, el Ayuntamiento podrá encargarle a estos promotores la ejecución de esta urbanización común.

8. Cuando la iniciativa haya partido de los promotores de suelo incluido la realización de la ausencia del desarrollo reglamentario del Artº 133 de la LFOTyU, en el caso de que el Ayuntamiento no respondiese a esta petición en el plazo previsto para la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, se entenderá que el:

a) El proyecto de urbanización común ha quedado aprobado por silencio administrativo; y los promotores podrán instar al Ayuntamiento para que, de acuerdo con lo previsto en el Artº 133.2 de la LFOTyU exponga al público el proyecto por el plazo de quince días, y notifique su aprobación inicial a cada propietario afectado.

b) Transcurrido el plazo de un mes desde la aprobación inicial por silencio administrativo sin que el Ayuntamiento haya remitido el anuncio de esta aprobación previsto en el Art 74.1.a) de la LFOTyU, el propietario interesado podrá hacer esa remisión directamente, tal como se establece en el ese mismo artículo de la Ley.

### **Artº 79. Ejercicio del derecho a edificar**

1. El ejercicio del derecho edificar se ejerce mediante la petición de la correspondiente licencia de obras, que, de acuerdo con lo previsto en el Artº 190 de la LFOTyU deberá solicitarse en los plazos que se establece en este artículo según la clase y categoría de suelo en el que se desea emplazar la edificación.

2. En el suelo urbano que tienen la condición de solar la licencia para edificar debe solicitarse dentro del plazo de 4 años, desde la aprobación de este Plan General Municipal, sin necesidad de ningún trámite previo o simultáneo, todo ello sin perjuicio de las exigencias que se indican en los nn. 5 y 6 de este artículo.

3. En el suelo urbano consolidado, que se encuentra en la situación que se recoge en el Artº 92.1.b) de la LFOTyU y que por tanto debe completar su urbanización con obras accesorias, el proyecto que acompañe la solicitud de licencia de edificación debe venir incluir un anexo que defina y valore obras necesarias para completar la urbanización. La solicitud de la licencia deberá realizarse dentro del plazo de 4 años desde la aprobación del Plan,

4. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el ejercicio del derecho a edificar y, por tanto la concesión de licencia, exige que previamente se hayan cumplido los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, tal como se establece en los correspondientes artículos de la LFOTyU: en el Artº 98.2, en el caso del suelo urbano no consolidado, y en el Artº 100, en el caso del suelo urbanizable.

5. En los casos en que así lo establece el Plan General Municipal, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia deberá presentarse un Estudio de Detalle con el contenido que en cada caso se establece en esta Normativa.

6. En el caso de edificios destinados a alguna actividad que, de acuerdo con la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, requiera licencia de actividad, la obtención de esta licencia es condición necesaria para conceder la licencia de edificación.

7. En estos dos casos (nn. 5 y 6) el plazo de que dispone el Ayuntamiento para resolver sobre la solicitud de licencia se cuenta a partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, o de la concesión de la licencia de actividad.

### **Artº 80. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente**

1. Como excepción a lo previsto en el Artº anterior, y de acuerdo con lo previsto en el Artº 106 de la LFOTyU, el Ayuntamiento podrá autorizar la urbanización y edificación simultánea, siempre que el promotor presente un aval que garantice el cumplimiento del deber de urbanizar el conjunto de la Unidad de Ejecución.

2. En todo caso, la licencia de primera ocupación no podrá concederse hasta tanto no se haya realizado la urbanización suficiente para que la parcela en que se sitúa la nueva edificación cumpla las condiciones de solar.

### **Artº 81. Ejercicio del Derecho a edificar**

1. El documento a través del cual se comunica la concesión de licencia deberá fijar el plazo máximo en que se debe ejercer el derecho a edificar y solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación.

2. En ausencia de esa previsión se aplicarán los plazos establecidos en el Artº 194 de la LFOTyU.

### **Artº 82. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación**

El derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por el Planeamiento, a que hace referencia el Artº 97.1.d) de la LFOTyU, se obtiene mediante la licencia de primera ocupación, que exige la realización completa del proyecto de edificación, incluida en su caso la urbanización interior a la parcela que quede en contacto con el espacio público, y el acabado completo de los cerramientos y fachadas.

### **Artº 83. Deberes de conservación**

1. El derecho a la edificación lleva consigo por parte del propietario, de acuerdo con lo previsto en el Artº 87 de la LFOTyU, el deber de conservar los edificios y la urbanización interior a la parcela en las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y ornato.

2. Ante el incumplimiento de este deber por parte del propietario, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, fijando además un plazo para su realización.

3. El deber a que se refiere este artículo incumbe a los propietarios de todos los edificios emplazados en el núcleo urbano de Milagro, sea cual sea la fecha de su construcción o primera ocupación.

## **SECCIÓN 3. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANIZABLE**

### **Artº 84. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente**

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 99 de la LFOTyU los propietarios de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica.

2. Tendrán también derecho a promover su ordenación pormenorizada, pudiendo instar y formular el planeamiento de desarrollo preciso para ello.

3. Cada uno de los Sectores será desarrollado mediante un Planes Parcial, respetando en todo caso las determinaciones estructurantes que establece el Plan para ese Sector.

4. El Plan Parcial incluirá, junto con las determinaciones pormenorizadas necesarias, la delimitación de las Unidades de Ejecución en que se distribuye todo el Sector, sin perjuicio de que posteriormente esas delimitaciones puedan modificarse siguiendo la tramitación prevista en el Artº 143 de la LFOTyU.

### **Artº 85. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable tras la aprobación del planeamiento de desarrollo**

1. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo que ordena pormenorizadamente el suelo urbanizable, los propietarios de ese suelo tienen los siguientes derechos:

a) A promover su transformación en suelo urbano participando en la urbanización de la Unidad de Ejecución.

b) Al aprovechamiento urbanístico que le corresponda de acuerdo con los criterios que se establecen en el siguiente artículo.

2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución, los propietarios quedan sujetos a los mismos deberes y pueden ejercer los mismos derechos que los propietarios de suelo urbano no consolidado, en las condiciones que se establecen para ellos en la sección previa de este título.

3. Además de los deberes a los que se refiere el número anterior, los propietarios de suelo urbanizable deben costear, y en su caso ejecutar, las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

### **Artº 86. Delimitación de Áreas de reparto**

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 101 de la LFOTyU, y a fin de distribuir equitativamente los aprovechamientos urbanísticos de los suelos clasificados como urbanizables, el Plan Urbanístico Municipal distribuye este suelo en varias áreas de reparto.

2. Para cada una de estas áreas la Normativa Particular, a través de la correspondiente Ficha Urbanística establece las siguientes determinaciones:

- a) El uso característico
- b) Los coeficientes homogeneizadores correspondientes a los distintos usos pormenorizados previstas en esa área
- c) El aprovechamiento tipo del Área, medido en Unidades de Aprovechamiento (UA).

3. En consecuencia a cada área de reparto le corresponde un Aprovechamiento Tipo expresado en Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado (UA/m<sup>2</sup>). Su valor equivale al cociente del aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie total del área.

4. A cada uno de los propietarios de suelo incluido en un Área de reparto les corresponde el aprovechamiento urbanístico, medido en Unidades de Aprovechamiento, que resulta de aplicar el 90% al producto de la superficie de la que es propietario por el aprovechamiento tipo del Área de reparto.

5. El 10% del aprovechamiento total del Área de reparto será adjudicada al Ayuntamiento.

#### **SECCIÓN 4. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y RÉGIMENES ESPECIALES**

##### **Artº 87. Fuera de ordenación**

1. Los edificios situados en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que no cumplen las condiciones de forma o uso establecidas en la ordenación del Plan Municipal quedan sometidos al régimen de fuera de ordenación en las condiciones fijadas por el Artº 84.3 de la LFOTyU.

2. En consecuencia en esas edificaciones no podrán realizarse ninguna obra de acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble u ornato público.

3. También podrán realizarse las obras exigidas por determinaciones normativas requeridas por el uso de la edificación, pero sólo en el caso de que ese uso no haya sido interrumpido por más de un año.

##### **Artº 88. Edificaciones fuera de ordenación en parcelas sin edificabilidad**

1. En el suelo urbano consolidado, las parcelas a las que el plan no asigna ninguna edificabilidad, y con edificaciones declaradas fuera de ordenación podrán ser expropiadas por el Ayuntamiento.

2. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del Plan, el propietario podrá solicitar el inicio del expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por el ministerio de la ley, una vez transcurridos dos años desde la solicitud.

##### **Artº 89. Ordenación de sustitución y nueva alineación oficial: cesión en caso de actuación**

1. En los planos de ordenación de la serie NOR.4 se establece para determinadas parcelas de suelo urbano consolidado una nueva alineación oficial que incluye una cesión de suelo, indicando la parte de la parcela privada que debe ser cedida en caso de actuación. En los planos de la serie NOR.3 se refleja la nueva alineación, indicando las cotas necesarias para su replanteo.

2. En las edificaciones existentes en estas parcelas la nueva alineación oficial supone establecer para ellas una ordenación de sustitución. En estos casos cualquier tipo de obras que tengan como objeto el cambio de uso de esa edificación para utilizarla como vivienda, exige la adaptación del edificio a la nueva alineación oficial. También deberá adaptarse la edificación a esta nueva alineación oficial cuando, aun manteniendo el uso actual, se realicen obras de sustitución o ampliación.

3. Sin embargo, se podrán realizar cualquier tipo de obras de conservación, acondicionamiento y reestructuración, siempre que se mantenga el uso actual y en estas obras se cumpla la Normativa Particular aplicable.

4. En las parcelas no edificadas, la cesión a que se refiere el n. 1 de este artículo deberá formalizarse siempre que se realice cualquier tipo de obra.

5. Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de este plan, sin que se haya iniciado ninguna actuación en las parcelas afectadas, en los casos en que las nuevas alineaciones oficiales no afectan a la edificación, se podrán ajustar las alineaciones oficiales mediante un expediente de normalización de fincas que se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el Artº 67 de esta Normativa.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artº 90. Proyecto de edificación**

1. Los proyectos de edificación son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto definir las condiciones y detalles para ejecutar una construcción, determinando sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos, en las condiciones que marca el Código Técnico de la Edificación.

2. Su contenido y tramitación se ajustarán a la legislación vigente y a las determinaciones contenidas en el presente Plan.

3. A efectos de su tramitación y para la correcta aplicación de los regímenes urbanísticos y de la Normativa de Protección, las obras en los edificios se clasifican del siguiente modo:

- a) obras de rehabilitación
- b) ampliación, sustitución
- c) nueva planta
- d) derribo.

4. A su vez las obras de rehabilitación, atendiendo tanto a su entidad como a su finalidad, se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Conservación y mantenimiento
- b) Acondicionamiento (supone su adecuación estructural y funcional)
- c) Reestructuración.

5. Cuando sea el caso, el proyecto de edificación aplicará distinto tipo de obras para los diversos cuerpos de edificación en que se actúa.

6. El ámbito del PERI del Casco Histórico queda excluido de la aplicación del CTE los Documentos Básicos HE4 y HE5 para la totalidad del casco urbano, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 302/2007, de 17 de mayo, de la Directora General de Cultura..

#### **Artº 91. Obras de rehabilitación**

1. Se consideran obras de rehabilitación aquellas que tienen como fin uno o más de los siguientes objetivos:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

b) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere el CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, así como la mejora de su habitabilidad.

c) La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

2. Se incluyen también entre las obras de rehabilitación las que fuesen requeridas en razón de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios.

#### **Artº 92. Obras de conservación y mantenimiento**

1. Se denominan así las actuaciones que tienen como objeto dar firmeza, solidez y adecuado uso a un edificio o parte de él. Puede suponer la restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados, o no cumplan adecuadamente su función original, la renovación de las instalaciones existentes; la incorporación de nuevas instalaciones siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio.

2. En todo caso han de mantener o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establecen esta Normativa. Afectarán en caso necesario a la **estructura resistente**, pero sin alterar sus condiciones formales.

3. Se incluyen por tanto, cuando sea preciso, las intervenciones de afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc.

#### **Artº 93. Obras de acondicionamiento.**

1. Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los usos a que se destine; mejorando sus condiciones de habitabilidad y alcanzando, en su caso, aquellas que se establezcan en esta Normativa como mínimas para el edificio de que se trate.

2. Estas obras mantendrán en todo caso las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su **volumen exterior y tipología**.

3. Se permiten por tanto los cambios en los elementos que componen la **distribución interior** y la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que, en uno y en otro caso, se mantenga y respete la estructura resistente. Puede incluir también la apertura de huecos en los forjados para permitir el paso de instalaciones, disponer ascensores o mejorar las condiciones de habitabilidad como iluminación, siempre y cuando esto no modifique el aspecto exterior de la fachada o de la cubierta

4. Estas obras supondrán siempre la realización de las obras de consolidación que sean necesarias para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Por tanto, deberán incluir, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas.

#### **Artº 94. Obras de reestructuración.**

1. Se denominan así las obras que teniendo como objeto la adecuación de un edificio, o de parte de él, a los usos a que se destine, suponen una modificación de su estructura resistente.

2. Se incluyen por tanto la modificación de los elementos de distribución –estén formados o no por elementos de la **estructura resistente**–, eliminación parcial de forjados, modificaciones de su cota, construcción de entreplantas, cambio en la posición de las escaleras o su eliminación, así como la construcción de nuevas escaleras. Todo ello, aun cuando suponga una modificación de su tipología original.

3. En todo caso, estas obras habrán de mantener las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su **volumen exterior**; así mismo deberá mantener, substancial y mayoritariamente los elementos que componen su **estructura portante**.

4. Atendiendo a la finalidad de este tipo de obras, habrán de incluir siempre las obras de acondicionamiento y consolidación que sean precisas.

#### **Artº 95. Obras de ampliación.**

Se denominan obras de ampliación aquellas actuaciones que suponen la ampliación del volumen exterior de un edificio, o de su superficie construida. Ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.

#### **Artº 96. Obras de sustitución.**

Son las obras destinadas a la construcción de una nueva edificación en el lugar de la existente; tendrán también la consideración de obras de sustitución aquellas que –aun cuando se limiten a determinados cuerpos de la edificación– suponga en ellos unas obras que superan las definidas como obras de reestructuración.

#### **Artº 97. Proyectos de obras de nueva planta.**

Son aquéllos que dan lugar a nueva edificación en suelo donde nunca hubo otra o han sido demolidas antes de la redacción de este plan, y por tanto figuran como solares libres en la documentación gráfica.

#### **Artº 98. Proyectos de derribo.**

1. Son aquellos proyectos que tienen como objeto definir las condiciones y detalles con los que se ha de proceder a la eliminación de un edificio, o de un cuerpo de edificación, y la retirada de los materiales resultantes.

2. Además de las determinaciones técnicas y del establecimiento de las condiciones de seguridad exigidas legal o reglamentariamente, el proyecto de derribo deberá incluir:

a) Memoria que contenga los datos numéricos correspondientes a superficie de la parcela ocupada por la edificación, superficie total construida, altura correspondiente a cada una de las plantas, a la cornisa y a la coronación de la cubierta.

b) Plano de situación del edificio dentro de la parcela.

c) Planos –al menos esquemáticos– de cada una de las plantas, incluyendo en su caso la del desván y la de la cubierta.

d) Alzados –al menos esquemáticos- de todas las fachadas, en que se identifiquen la altura de los distintos forjados y la altura de la cornisa de la cubierta y la de coronación de la cumbre.

3. Los planos indicados en 2.b) y los 2.c) deberán incluir las acotaciones necesarias de los muros de cerramiento de todos los cuerpos de edificación, y de los vuelos de balcones y terrazas.

4. Cuando se trata del derribo de un edificio entre medianeras, o situado junto a una medianera, el proyecto de derribo contendrá expresamente las medidas que se tomarán para garantizar la seguridad estructural del edificio contiguo, incluyendo en su caso el mantenimiento o construcción de los elementos de obra necesarios, y la limpieza y decoro de la medianera que quede vista.

#### **Artº 99. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas pareadas**

1. En las zonas en que la normativa particular permite viviendas pareadas se solicitará simultáneamente licencia para la edificación de las dos viviendas, bien mediante un único proyecto o dos proyectos coordinados, en cuanto a las condiciones de las fachadas y evitando queden medianeras vistas.

2. No obstante, también será posible solicitar licencia para la construcción de una única vivienda; en este caso, junto con el proyecto –y en documento separado- el promotor presentará un Estudio de Detalle, en el que se establezcan las condiciones que han de cumplir las dos viviendas, a fin de asegurar la coherencia que se indica en el párrafo anterior.

3. En todo caso, el Estudio de Detalle podrá ser presentado conjuntamente por los propietarios de las dos parcelas en que se va a construir las viviendas pareadas, o sólo por uno de ellos; en este caso, el Ayuntamiento comunicará de oficio al propietario de la otra parcela que figure en el catastro la aprobación inicial del Estudio de Detalle. En este mismo documento se incluirá la obligación del propietario de la vivienda que se construya en primer lugar a mantener en buen estado de conservación y decoro la medianera que, provisionalmente, quede vista.

#### **Artº 100. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas adosadas**

1. En las zonas en que la normativa particular permite viviendas adosadas, sin exigencia de un proyecto único para toda la hilera de viviendas incluidas en una manzana, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia para la construcción de la primera vivienda deberá tramitarse un Estudio de Detalle, en el que se establecerán las condiciones que han de cumplir viviendas de la hilera en que se sitúa. Lógicamente no será necesario tramitar ese Estudio de Detalle, si se solicita licencia para un proyecto que incluya todas las viviendas de una hilera.

2. Las condiciones que se establezcan deberán garantizar la coherencia del conjunto de las edificaciones adosadas, estableciendo al menos la altura de forjados, de alero o cornisa y tipo de cubierta (plana o inclinada). Resolverá también el modo en que deben situarse los accesos a garajes de modo que esos accesos se agrupen de dos en dos, disminuyendo así el número de badenes necesarios.

3. Si se presenta el Estudio de Detalle simultáneamente con la solicitud de licencia, se hará en documentos separados, y la concesión de la licencia quedará condicionada a la previa aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

4. La aprobación inicial del Estudio de Detalle será comunicada de oficio a los propietarios que figuren en el catastro de las parcelas incluidas en ese Estudio.

### **SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES**

#### **Artº 101. Alineaciones**

1. Las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación y en la Normativa Particular de suelo urbano y urbanizable, deben ser consideradas, a todos los efectos, como normativas.

a) Alineación oficial es la línea que separa la parcela privada del espacio de uso público. Esta alineación en unión con los lindes que –en su caso- separe la parcela de que se trate de otras parcelas privadas conforman una forma geométrica cerrada que determina el límite de la parcela privada.

b) Alineación constructiva máxima: se entiende por tal, la línea que establece un perímetro que no puede ser superado por la edificación.

c) Alineación constructiva obligatoria, es aquella en la que la edificación debe apoyarse necesariamente, en las condiciones que establezca en cada caso la normativa particular.

2. Las alineaciones quedan fijadas en los planos de forma, del siguiente modo y con el alcance que en cada caso se indica:

a) Las alineaciones oficiales tienen carácter general y han de respetarse en todas las plantas.

b) Cuando la normativa no distingue entre unas plantas y otras se entiende que las alineaciones constructivas máximas y obligatorias han de respetarse en todas y cada una de las plantas

c) En los casos en que una alineación.

#### **Artº 102. Acotación de las alineaciones (comprobar en planos todos los artículos siguientes)**

1. Los planos de la serie NOR.3 recogen las acotaciones necesarias para el replanteo de las parcelas o la posición en que deben situarse las edificaciones. En el ámbito de las Unidades de Ejecución las alineaciones se indican mediante las coordenadas UTM, completadas con algunas cotas.

2. Cuando las alineaciones normativas coinciden con la edificación existente, no se reflejan las cotas.

3. Por tanto, en caso de derribo de las edificaciones en que se apoyan las alineaciones (cfr. n. 2) o de obras de sustitución en parcelas en que las alineaciones quedan fijadas tal como se indica en el n. 2, el proyecto de derribo deberá incluir las acotaciones necesarias para determinar las alineaciones que han de respetar el nuevo edificio.

#### **Artº 103. Retranqueo de edificación**

1. Cuando la edificación, o parte de ella, se separa respecto a la alineación oficial se dice que se produce un retranqueo de edificación.

2. La obligatoriedad o prohibición de retranqueos quedan establecidos a través de la normativa urbanística particular aplicable a la parcela:

a) En los planos de la serie NOR 3. Forma y usos, mediante las alineaciones constructivas máximas u obligatorias que incluyen planos de la serie NOR 3. Forma y Uso.

b) Además, en las Ordenanzas aplicable en cada parcela, según se fija en esos mismos plano NOR 3, se establece la obligatoriedad o prohibición de determinados retranqueos aplicables a todo el edificio, o a cuerpos determinados (anexos, balcones, etc.

#### **Artº 104. Vuelos**

En los cuerpos volados definidos en el Artº 133 se denomina vuelo a la mayor distancia horizontal existente entre el perímetro de ese cuerpo volado y el plano general de la fachada en que se sitúa.

#### **Artº 105. Altura de la edificación y fijación de rasantes**

1. La Normativa Particular establece la altura máxima de la edificación fijando el número máximo de plantas y, según los casos, la altura máxima de la edificación.

2. La altura máxima de la edificación se mide en la línea del alero o cornisa, con respecto a la rasante de la alineación oficial, o del terreno en que se sitúa la edificación en el caso del suelo no urbanizable.

3. La línea del alero o de la cornisa queda identificada por la intersección del plano inferior del forjado de la cubierta con el plano exterior de la fachada. Cuando la estructura principal de la cubierta no incluye forjado –por ejemplo en las naves industriales- la altura se medirá hasta el plano inferior de la armadura que sostiene la cubierta.

4. Para la determinación de la rasante de la alineación oficial se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando un edificio tiene una de sus fachadas sobre la alineación oficial, se considera como rasante una línea horizontal que pasa por el punto medio de la intersección que forma la fachada con el suelo de uso público.

b) Cuando las fachadas del edificio no se encuentran sobre la alineación oficial, para la determinación de la rasante de la alineación oficial se considera una línea horizontal que pasa por el punto medio del frente que la parcela presenta al espacio público por el que se accede a la parcela.

5. Cuando la parcela en que se sitúa la edificación tiene frente a más de un espacio público (parcelas en esquina o pasante), para determinar la altura de la edificación se tendrá en cuenta si los planos de la serie NOR 2 identifican o no cuerpos de edificación distintos con fachada a los distintos espacios públicos:

a) En caso afirmativo, en cada uno de los cuerpos de edificación se aplicará la altura que se indica en los planos

b) En caso negativo la altura se medirá respecto a la alineación oficial cuya rasante (medida tal como se establece en el n. 6 de este artículo) esté situada más abajo.

6. Para la determinación de la rasante de la alineación oficial o del terreno en que se sitúa la edificación se considera la correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos de intersección de las esquinas de la fachada con la alineación oficial o con el terreno.

#### **Artº 106. Altura parcial de una planta de la edificación**

1. En los casos en los que la Normativa Particular establece la altura máxima de una planta del edificio, esa altura es la distancia vertical existente entre la cara superior de los forjados que limitan esa planta.

2. Sin embargo, la altura de la planta bajocubierta se mide según el criterio que se establece en el Artº 108.5.

#### **Artº 107. Altura total o de cumbrera de una edificación**

Se considera altura total de una edificación, también llamada altura de cumbrera, la que corresponde al punto más alto de la cubierta del edificio, medida respecto a la rasante del terreno que se indica en el artículo anterior.

#### **Artº 108. Número de plantas**

1. El número de plantas de una edificación se refiere al número de superficies pisables existentes a lo largo de una línea vertical que une el suelo de la planta baja con la cubierta; la planta baja queda identificada por la condición que se indica en el Artº 116.

2. En ocasiones la Normativa Particular fija el número de planta diferenciando: planta baja, planta tipo, ático, planta bajocubierta. En estos casos en los planos la planta baja se identifica con la letra B mayúscula; el ático con A mayúscula, la bajocubierta con BC, y el número de plantas restantes con números romanos I (uno), II (dos), etc.

3. Las entreplantas no computan como una planta más, pero la posibilidad de disponerlas en una edificación queda condicionada por la altura máxima establecida para la edificación en que se sitúa.

4. La planta ático (A) debe retranquearse al menos 3.00 m de la fachada principal.

5. La planta situada bajo cubierta se considerará como bajocubierta (BC) cuando su altura, medida en la fachada, quede entre 1,00 m y 2,20 m. Si esta altura es menor de 1.00, no computa como planta, y si es mayor tendrá la consideración de una planta tipo. Esta altura se mide desde la cota superior del forjado en que se apoya hasta la intersección del alero o cornisa con el plano exterior de la fachada.

#### **Artº 109. Superficie construida máxima**

1. La Normativa Particular puede establecer la superficie construida máxima en cada parcela estableciendo un valor absoluto, o un coeficiente en función de la superficie de la parcela, o simplemente de a través de los parámetros fijados para otras condiciones de forma como pueden ser: la superficie ocupada de parcela, el número de plantas, la altura de cornisa, la posibilidad de desván o semisótano, etc.;

2. En todo caso la superficie máxima que puede construirse en cada parcela queda fijada por el conjunto de las determinaciones de forma que le correspondan de acuerdo con Normativa General y Particular que le sea de aplicación. En ningún caso podrá ser superada una de esas condiciones de forma, aunque esto suponga no alcanzar los valores máximos permitidos para otro de los parámetros establecidos.

#### **Artº 110. Criterios para computar la superficie construida**

1. Corresponde a la superficie delimitada por la cara exterior de los cerramientos de la edificación, medida en cada una de las plantas del edificio incluidos los porches, terrazas y galerías retranqueadas, así como los balcones volados; y descontando el total de superficies ocupada:

a) El 100% de los patios, siempre que cumplan las condiciones que el Decreto Foral 142/2004 establece para los patios de parcelas; en otro caso, no se descontarán.

b) el 50% de la superficie de las terrazas y galerías voladas.

2. La planta bajo cubierta con espacios habitables o potencialmente habitables se considerará superficie construida, computándose a esos efectos toda la superficie que disponga de una altura libre igual o superior a 160 cm. Este cómputo se realizará aunque en el proyecto sometido a licencia esas piezas bajo cubierta no dispongan de ventanas, o no prevea la construcción de una escalera para su acceso.

3. Las entreplantas y los castilletes de escaleras o ascensores situados sobre cubierta computan al 100%.

4. Para el cómputo del semisótano se aplicará a su superficie un coeficiente  $C = A / P$

Siendo A = longitud del perímetro del semisótano en el que la distancia vertical entre la cara superior del forjado que cubre esa planta y la rasante del espacio público, medida en el plano de fachada es mayor de 1,20 m

P = longitud total del perímetro del sótano.

5. El sótano no se computará en ningún caso como superficie construida.

#### **Artº 111. Superficie ocupada por la edificación**

1. Corresponde a la proyección en un plano horizontal del conjunto de la edificación; se descontará de esa superficie la que ocupe

a) terrazas, galerías voladas o marquesinas,

b) los patios, siempre que cumplan las condiciones que el Decreto Foral 142/2004 establece para los patios de parcelas; en otro caso, no se descontarán.

2. No descontará en ningún caso la superficie ocupada por porches y semisótanos.

3. La Normativa Particular fija la superficie de ocupación máxima de parcela estableciendo un porcentaje sobre la superficie de la parcela, o bien determinando la superficie en m<sup>2</sup> ocupados por la edificación.

4. Cuando la Normativa Particular establece la ocupación máxima fijando al mismo tiempo un porcentaje y un valor absoluto, se entiende que el límite de ocupación máxima queda determinado por la medida que resulte menor de las dos que se fijan.

#### **Artº 112. Volumen**

Se entiende por tal la envolvente geométrica del edificio. La normativa determina las condiciones de volumen mediante de la altura de la edificación y la pendiente permitida para la cubierta.

#### **Artº 113. Cuerpo de edificación**

Se entiende por cuerpo de edificación aquella parte del edificio que se dispone constructivamente con independencia del resto de la edificación, de modo que su derribo –realizado con las normas de prudencia necesarias- no afecta a la estabilidad del resto de la edificación.

### **SECCIÓN 3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS**

#### **Artº 114. Estructura resistente.**

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados a sostener y transmitir las cargas del propio edificio, y las provocadas por su uso, al terreno. Se divide en estructura portante y sustentante. La estructura portante es la que transmite al terreno las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio; la sustentante es la que transmite a la estructura portante su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta.

2. Los cuerpos de escalera, tendrán siempre la consideración de estructura portante.

#### **Artº 115. Distribución interior**

La distribución interior queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

#### **Artº 116. Planta baja, semisótano y sótano de un edificio**

1. Una planta tiene la consideración de planta baja, cuando cumple alguna de las dos condiciones siguientes:

a) Cuando tiene el solado situado sobre la rasante del espacio público

b) Cuando tiene el solado situado bajo rasante y la distancia vertical entre la cara superior del forjado que cubre esa planta y la rasante del espacio público, medida en el plano de fachada es mayor de 120 cm, en más del 60% del perímetro de esa planta en contacto con el espacio público, y en algún punto de la fachada esa distancia es superior a 200 cm.

2. Se considera semisótano la planta situada bajo rasante en la que la distancia vertical entre la cara superior del forjado que cubre esa planta y la rasante del espacio público, medida en el plano de fachada, cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Es mayor de 120 cm, en más del 60% del perímetro de esa planta en contacto con el espacio público.

b) A lo largo de toda la fachada es menor de 200 cm.

3. Se considera sótano la planta bajo rasante que no cumple la condición indicada en 2.a), siempre que el forjado que cubre esa planta es horizontal y no tiene ningún escalonamiento. Con carácter general se autoriza el sótano en todas las edificaciones, siempre que respete las alineaciones establecidas para la planta baja; la Normativa Particular aplicable a una edificación puede establecer para el sótano condiciones distintas a éstas.

#### **Artº 117. Una planta tiene la consideración de planta baja, cuando cumple alguna de las dos Cubiertas.**

1. Por cubierta se entiende la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio.

2. A efectos de esta Normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10%, e inclinadas cuando tienen una pendiente superior. La Normativa particular establecer las condiciones que han de cumplir las cubiertas en las distintas edificaciones.

#### **Artº 118. Entreplanta**

1. Se denominan entreplantas los forjados situados entre el solado de la planta baja, o entre dos forjados de la edificación, y que no ocupa toda la superficie de la planta

2. La entreplanta deberá tener una altura mínima, entre suelo y techo de 2.50 m. .

3. Aunque son características de las naves industriales y comerciales, pueden disponerse en cualquier edificación, siempre que la edificación respete la altura máxima establecida en la normativa particular aplicable a la parcela en que se sitúa.

#### **Artº 119. Bajocubierta**

1. Se denomina bajocubierta el espacio comprendido entre la cubierta y el último forjado horizontal de la edificación. Se permite situar en él piezas habitables, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.

2. Para su consideración como una planta más del edificio, o para el cómputo de su superficie dentro de la superficie máxima construida deberá tenerse en cuenta lo establecido, respectivamente, en el Artº 106 y en el Artº 110.

#### **Artº 120. Mansardas, buhardillas y lumbreras**

1. Se denomina mansarda a la planta entrecubierta, cuando la cubierta se dispone con una sección quebrada, con mayor pendiente en la parte inferior; en esta parte se pueden abrir ventanas cuyo cierre frontal es vertical, con un tejadillo que une este cierre con la pendiente del tejado.

2. Las buhardillas son ventanas que se levantan por encima de la cubierta general del edificio, disponiendo de su propia cubierta a una dos o tres aguas.

3. Las lumbreras son ventanas situadas en el plano de la cubierta, o paralelas a él, sobresaliendo ligeramente.

4. Salvo que la Normativa Particular lo permita quedan prohibidas con carácter general las mansardas en el ámbito del Plan General. Cuando la Normativa Particular permite las buhardillas o lumbreras, éstas han de cumplir las condiciones de forma que se indican a continuación:

5. Condiciones de las buhardillas:

a) El plano vertical paralelo a la fachada en que se sitúa la ventana de la buhardilla

—debe retranquearse al menos 100 cm respecto al plano de fachada, de modo que el faldón de la cubierta interrumpido por la buhardilla se continuará hasta el alero con el mismo material y pendiente que en el resto de la cubierta.

—la cumbrera de la buhardilla deberá quedar siempre por debajo de la cumbrera del faldón en que se sitúa.

—su medida horizontal no será superior a 100 cm, y si se disponen más de una buhardilla en el mismo faldón de la cubierta, la distancia entre una y otra buhardilla será superior a 300 cm.

b) En los faldones de la cubierta en que se dispongan buhardillas, no podrán situarse lumbreras.

c) Si en los faldones de la cubierta en que no se disponen buhardillas se abren lumbreras su superficie no superará el 5% de la superficie del faldón en que se sitúan, ni la dimensión de cada una de ellas será mayor de 100 X 100 cm, y la distancia de una a otra de al menos 100 cm.

6. Condiciones de las lumbreras: su superficie no superará el 5% de la superficie del faldón en que se sitúan, ni la dimensión de cada una de ellas será mayor de 100 X 100 cm, y la distancia de una a otra de al menos 100 cm.

#### **Artº 121. Construcciones sobre la cubierta.**

1. Salvo que la Normativa Particular en algún caso lo autorice expresamente, por encima de la cubierta sólo podrán situarse las siguientes construcciones:

- a) Las chimeneas
- b) Conductos para ventilación
- c) Instalaciones especiales (p. ej. antenas y dispositivos generadores de energía limpia).
- d) El castillete de escaleras en los casos y con las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

2. La autorización para situar por encima de la cubierta de estas instalaciones especiales deberá tomar en consideración su efecto visual desde el espacio público o desde el territorio. En todo caso sólo podrán autorizarse:

- a) Cuando no es posible situarlas por debajo de la cubierta, o en un lugar menos visible desde el exterior, sin comprometer su rendimiento técnico.
- b) Cuando su límite físico dista al menos 3 metros del perímetro de la edificación.
- c) Cuando no perjudica gravemente la imagen de la población.

#### **Artº 122. Castillete de escaleras.**

1. Cuando total o parcialmente la cubierta de la última planta sea plana y accesible, podrá aparecer por encima de ella un cuerpo de edificación destinado a contener el castillete de las escaleras o el cuarto de maquinaria del ascensor, siempre que cumpla las siguientes condiciones.

2. La superficie de este cuerpo no superará los 20 m<sup>2</sup> y sus cerramientos exteriores deberán alejarse al menos 3 m. de todas las fachadas del edificio.

3. En ningún caso se permitirá situar este cuerpo de edificación por encima de una cubierta inclinada.

#### **Artº 123. Chimeneas y hogares**

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios, si no fuere mediante conductos apropiados distantes horizontalmente al menos 2 metros de cualquier construcción habitable, sea propia o ajena.

#### **Artº 124. Terrazas**

Se consideran terrazas las superficies horizontales que actúan como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible desde otras piezas de la edificación situadas a la misma altura. En la parte del perímetro en que no hay edificación se dispone un pretil a modo de protección contra caídas la altura mínima exigida por el CTE

#### **Artº 125. Galerías**

1. Se consideran galerías las piezas situadas en una planta distinta de la baja, cubiertas superiormente y sin otro cerramiento en su frente que el que pueda existir como antepecho

2. Las terrazas y galerías pueden ser voladas o retranqueadas, según su disposición respecto a la fachada en que se encuentran.

3. Se denomina galería cerrada, aquélla que cubre todo el frente abierto con carpintería.

#### **Artº 126. Porches**

Se consideran porches las piezas situadas en planta baja, cubiertas superiormente que mantienen sin cerrar una parte de su perímetro.

#### **Artº 127. Marquesina**

Se denominan marquesinas las cubiertas ligeras dispuestas como protección del sol o la lluvia, situadas junto a los accesos a la edificación o para aparcamientos de vehículos.

#### **Artº 128. Fachadas**

1. Se entiende por fachada todos y cada uno de los paramentos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que están en contacto con el espacio exterior, siempre que su visión sea posible desde el espacio público cercano o lejano (calles, plazas, caminos o carreteras). Incluye por tanto, no

sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a parcela libre, patios o terrazas, sin son visibles desde el espacio público.

2. Queda prohibida la instalación de antenas de cualquier tipo, sobre las fachadas del edificio visible desde el exterior de la propia parcela.

#### **Artº 129. Hastiales**

Se denominan hastiales las fachadas con la parte alta de forma triangular en la que descansan los faldones de la cubierta.

#### **Artº 130. Ventanas**

1. Se denominan ventanas los huecos, habitualmente acristalados, situados en las fachadas del edificio para permitir la ventilación y soleamientos de las distintas dependencias.

2. Las protecciones al soleamiento de los huecos acristalados: persianas, contraventanas, etc., estarán situadas al exterior de los vidrios.

#### **Artº 131. Cierres de parcela.**

1. La Normativa Particular al establecer las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela distingue entre cierres macizos, ligeros y mixtos.

a) Los cierres macizos se fabricarán con piedra o fábrica de ladrillo; su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.

b) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos.

c) En los cierres ligeros pueden combinarse los dos tipos de elementos que se indican en el párrafo anterior, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos. En este caso, si el elemento rígido está formado por una malla de alambre deberá disponerse en la cara interior del cerramiento, de modo que no resulte visible desde el exterior.

d) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima fijada por la Normativa Particular, completado con cierre vegetal hasta alcanzar altura total permitida.

2. Para medir la altura de los cierres de parcela se seguirán los siguientes criterios:

a) Si el cierre se sitúa sobre la alineación oficial, la altura se medirá a partir de la rasante de la alineación oficial;

b) Si el cierre se sitúa en un lindero entre dos parcelas, la altura se medirá por el lado (interior o exterior a la parcela) en el que la rasante del terreno sea más baja.

3. Para la determinación de la rasante del terreno se considerará una línea horizontal que pasa por el punto medio del segmento que une los puntos de intersección de los extremos del muro con el terreno.

4. Cuando la diferencia de las cotas de estos dos puntos extremos es superior a la mitad de la altura máxima permitida por la Normativa Particular, la línea horizontal a que se refiere el n. 2 se sustituirá por una línea escalonada que, disponiendo tramos horizontales en los extremos, contenga tantos segmentos horizontales como sean precisos para que la distancia vertical entre un segmento y los contiguos no sea superior a la mitad de la altura máxima permitida para el cerramiento.

5. En los cierres de parcelas situados sobre los linderos que separan dos parcelas, cuando la rasante en una y otra parcela sean distintas, para aplicar la altura máxima establecida en la Normativa Particular a este cierre se seguirá el siguiente criterio:

a) Si la diferencia de la rasante de las dos parcelas es igual o menor a 0.50 m, la altura se medirá desde la parcelas que tiene la rasante más baja.

b) Si la diferencia de rasantes es mayor, la altura fijada en la Normativa -reducida en 50 cm- se medirá desde la parcela que tiene la rasante más alta.

#### **Artº 132. Patios**

Se consideran patios las piezas no cubiertas cerradas en todo su perímetro mediante edificios o cerramientos de seguridad.

### **Artº 133. Cuerpos volados**

1. Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material.
2. A efectos de esta ordenanza los vuelos se clasifican como:
  - a) Balcones: se entienden por tales los vuelos con protección de barandilla, sin cierre de obra, ni de carpintería
  - b) Terrazas y galerías voladas: abiertas o cerradas, tal como vienen definidas en el Artº 124 y Artº 125.2
  - c) Aleros: las prolongaciones de los planos de cubiertas inclinadas, prolongadas sobre la fachada, para su protección.
  - d) Cuerpos cerrados: todos los demás tipos de vuelos.
3. En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido todo tipo de saliente en fachada.
4. En el resto, los balcones y galerías podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro, siempre y cuando estén situados a una altura superior a 3.50 m. sobre el espacio público en el que se disponen. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.
5. El vuelo de los aleros queda establecido en la Normativa Particular. En ausencia de esa determinación su vuelo máximo será el que corresponde a la aplicación del número anterior, aumentado en 10 cm.

## **CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS**

### **Artº 134. Proyecto de urbanización**

1. La ejecución de la urbanización del espacio público deberá ser desarrollada en los correspondientes proyectos de urbanización, que son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, a cuyo efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo ni de la edificación y deberán detallar y programar las obras de modo que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto. Las determinaciones del proyecto de urbanización serán coherentes con las previsiones de uso, forma y materiales que se establezcan en cada caso en la Normativa Urbanística Particular.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones necesarias en cotas y rasantes para dar continuidad a la urbanización, y las que exija el desarrollo detallado y la ejecución de las obras.
3. Cuando la urbanización que se va a realizar limite en su perímetro con suelo aún no urbanizado (con independencia de cuál sea su clasificación) deberá realizar un tratamiento adecuado de escorrentías superficiales que discurren por el ámbito de la unidad para evitar afecciones a terceros.
4. Contendrán además las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, en orden a la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas para las personas con minusvalías físicas.
5. Las instalaciones de alumbrado deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Reglamento de eficiencia energética de alumbrado exterior, aprobado por Real Decreto 1890/2008, y en la Ley Foral 10/2015, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno.
6. Los proyectos de urbanización contendrán, en cada caso, y si hubiera lugar, cuantas determinaciones resultaran precisas para una adecuada definición de las obras a ejecutar en todo lo relativo a pavimentación, red viaria y recorridos o áreas peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios.
7. El proyecto de urbanización recogerá en su caso la plantación de los árboles previstos en la correspondiente normativa particular, tal como se establece en el Artº 139.

### **Artº 135. Proyecto de infraestructuras**

1. Los proyectos de redes de infraestructuras son proyectos de obras de carácter sectorial cuyo contenido deberá ajustarse a las determinaciones del presente Plan, las condiciones técnicas exigidas legal o reglamentariamente y las instrucciones que puedan fijar, en su caso, las compañías suministradoras.

2. El grado de definición de estos proyectos será el adecuado a su naturaleza y finalidad. Por otra parte, los proyectos de infraestructuras de los distintos sistemas a incluir en los proyectos de urbanización se definirán completamente.

3. En todo caso la red de energía eléctrica y de teléfono será enterrada.

#### **Artº 136. Proyecto de obras ordinarias**

1. En el suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo previsto en el Artº 135 de la LFOTyU, el Ayuntamiento podrá realizar proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación, mantenimiento o mejora de urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2. Estos proyectos se registrarán por lo establecido en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.

#### **Artº 137. Vía coexistencia de tránsito rodado y peatonal**

El espacio destinado a vial de coexistencia se ejecutará con acabado duro, sin diferencias de nivel, dentro de la propia vía, o entre ella y el espacio destinado a aparcamiento o a plaza de estancia. No obstante podrán utilizarse distintos materiales o texturas para diferenciar las áreas que se utilizan para estos menesteres de las destinadas a vía de coexistencia, y establecer pequeñas diferencias de cotas cuando lo aconseje la evacuación del agua de lluvia.

#### **Artº 138. Aparcamientos**

El proyecto de urbanización deberá recoger el número de aparcamientos previstos para el suelo de uso público en la Normativa Urbanística Particular para cada unidad de ejecución.

#### **Artº 139. Arbolado**

1. El proyecto de urbanización definirá la disposición y características de las plantaciones, se utilizarán siempre especies autóctonas y se evitarán los árboles de hoja perenne en posiciones que puedan arrojar sombra sobre los edificios.

2. Cuando la Normativa particular indica que deben plantarse árboles de porte medio, se deberán utilizar especies que, en condiciones normales, adquieren una altura superior a los cuatro metros; cuando indica que deben plantarse árboles de porte alto, se refiere a especies que en condiciones normales alcanzan la altura de 6 metros.

## **TÍTULO II. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**



#### **Artº 140. Determinaciones de carácter estructurante y de carácter pormenorizado**

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 49 de la LFOTyU el Plan Urbanístico Municipal distingue en sus determinaciones las que tienen el carácter de estructurante de aquellas otras de carácter pormenorizado.

2. El presente título incluye las determinaciones estructurantes del Plan, remitiendo a los planos o fichas urbanísticas que recogen este tipo de determinaciones.

3. La modificación de cualquiera de estas determinaciones deberá seguir el procedimiento establecido en el Artº 79.2 de la citada Ley Foral.

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

#### **SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SECTORES**

##### **Artº 141. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo**

1. El Plan General Municipal de Villafranca clasifica como suelo urbano el que cumple las condiciones que establece el Artº 92 de la LFOTyU.

2. De acuerdo con ese mismo artículo, dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

3. La clasificación del suelo urbano, y su distribución entre las dos categorías indicadas en el número anterior, queda definida en los planos normativos, en especial en el plano NOR.2.1 Determinaciones estructurantes: clasificación y categorías.

##### **Artº 142. Delimitación del suelo urbanizable**

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 95 de la LFOTyU, El Plan General Municipal de Villafranca clasifica como suelo urbanizable aquel en el que no se cumplen las condiciones del suelo urbano que recoge el Artº 92 de la LFOTyU, y tampoco concurren en él las circunstancias, previstas en el Artº 94 de la citada Ley, que le hagan acreedor de la protección o preservación del suelo no urbanizable

2. Todo el suelo urbanizable que clasifica el Plan General Municipal, se categoriza como suelo urbanizable sectorizado.

3. La clasificación del suelo urbanizable, queda definida en los planos normativos, en especial en el plano NOR.2.1. Determinaciones estructurantes. clasificación y categorías.

##### **Artº 143. División del núcleo urbano en sectores y subsectores**

1. El núcleo urbano de Villafranca, formado por el suelo clasificado como urbano o urbanizable sectorizado, se distribuye entre ocho sectores: cinco de ellos tienen como uso global el residencial, los tres restantes, actividades económicas.

2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 50.3 de la LFOTyU algunos de estos sectores se dividen en subsectores de suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y urbanizable.

3. En la siguiente tabla se indica el uso global de cada sector y, cuando es el caso, los subsectores que componen el sector.

4. Los planos de la serie NOR 2 incluye la delimitación de los sectores y subsectores y la calificación global de los 6 sectores residenciales y de los sectores de actividad económica SE-2, SE-3 y SE-4; se delimitan también los correspondientes subsectores; se refleja también la calificación global de los sectores. El Sector SE-5 formado por suelo urbano consolidado de uso de actividad económica queda delimitado en el NOR 3.3.

Sector	Uso global	Subsector	Clasificación	categoría
SR-1	Residencial	sSR-1.0	Urbano	consolidado
		sSR-1.1	Urbano	no consolidado
SR-2	Residencial	sSR-2.0	Urbano	consolidado
		sSR-2.1	Urbano	no consolidado
SR-3	Residencial	sSR-3.0	Urbano	consolidado
		sSR-3.1	Urbano	no consolidado
		sSR-3.2	Urbanizable	sectorizado
SR-4	Residencial	sSR-4.0	Urbano	consolidado

		sSR-4.1	Urbano	no consolidado
		sSR-4.2	Urbanizable	sectorizado
SR-5	Residencial	sSR-5.0	Urbano	consolidado
		sSR-5.1	Urbano	no consolidado
		sSR-5.2	Urbanizable	sectorizado
SE-1	Actividad económica	sSE-1.0	Urbano	consolidado
		sSE-1.1	Urbano	no consolidado
SE-2	Actividad económica	sSE-2.0	Urbano	consolidado
		sSE-2.1	Urbano	no consolidado
SE-3	Actividad económica	sSE-3.0	Urbano	consolidado
		sSE-3.2	Urbanizable	sectorizado
SE-4	Actividad económica	sSE-4.0	Urbano	consolidado
		sSE-4.2	Urbanizable	sectorizado
SE-5	Actividad económica		Urbano	consolidado

#### **Artº 144. Determinaciones estructurantes de cada uno de los Sectores**

1. En el Anexo II de esta Normativa se incluye una ficha urbanística por cada uno de los Sectores delimitados por el Plan. En estas las fichas se recogen las siguientes determinaciones estructurantes.
2. En los Sectores de suelo urbano los criterios y condiciones básicas de ordenación.
3. En los Subsectores de suelo urbano no consolidado.
  - a) El aprovechamiento máximo, medido en m<sup>2</sup> construidos de uso residencial o destinado a actividades económicas, según la calificación del subsector.
  - b) El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución medido en UAs/m<sup>2</sup>.
  - c) Los coeficientes homogeneizadores aplicables a cada Sector
  - d) La fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.
4. En los Sectores de suelo urbanizable
  - a) Los criterios y condiciones básicas de ordenación
  - b) El Área de reparto correspondiente a cada Sector
  - c) El aprovechamiento tipo, los coeficientes homogeneizadores y, cuando es el caso, los coeficientes de zona, correspondientes a cada Área de reparto.
  - d) El aprovechamiento máximo, medido en m<sup>2</sup> construidos de uso residencial o destinado a actividades económicas, según la calificación del subsector.
5. Dentro de los criterios y condiciones básicas de ordenación, se incluyen los módulos de reserva de espacios libres, dotaciones y aparcamientos.
6. La fichas expresan también el estado de desarrollo de cada uno de los sectores en el momento de entrada en vigor del Plan.

#### **Artº 145. Determinaciones relativas a viviendas de protección**

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 49.2.e) de la LFOTyU, el Plan establece como determinación estructurante el porcentaje obligatorio de viviendas sometidas a un régimen de protección.
2. Tal como se indica en el artículo anterior, los porcentajes se establecen para cada uno de los sectores o subsectores. Estos porcentajes, combinados con el número de viviendas que se prevén en cada uno de ellos, aseguran el cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a un régimen de protección que se establecen en el Artº 52 de la citada ley foral.
3. Sin embargo, el número de viviendas de cada sector o subsector no es una determinación estructurante, ni resulta lógico establecerla como un criterio de ordenación, pues supondría introducir una rigidez no deseable.
4. Por tanto en la fichas de los distintos sectores o subsectores se fijan los siguientes datos:
  - a) Viviendas sometidas a un régimen de protección: número previsto y porcentaje que supone ese número respecto al total de viviendas de ese ámbito

b) Viviendas de Protección Oficial: número previsto y porcentaje que supone ese número respecto al total de viviendas de ese ámbito

c) Número total de viviendas previstas en ese ámbito.

5. Si la ordenación pormenorizada establece el número total de viviendas que se indica en la ficha correspondiente, bastará cumplir el porcentaje de viviendas sometidas a un régimen de protección y el porcentaje de VPO.

6. Si el número de viviendas previsto en la ordenación pormenorizada es distinto, para obtener el número de viviendas de protección se aplicará las siguientes reglas:

a) Si aumenta el número de viviendas, a ese aumento se le deben aplicar los porcentajes establecidos en el Artº 52.1 de la Ley Foral: el 50% del aumento serán viviendas sometidas a algún régimen de protección, y en concreto serán VPO el 35% de ese aumento.

b) Si se disminuye el número de viviendas previsto podrán reducirse el número de viviendas de protección en los mismos porcentajes que se indica en el apartado anterior.

c) Al aplicar estos porcentajes los resultados se pasarán a números enteros: en el caso del aumento de viviendas, se tomará el número entero por exceso; si el número de viviendas disminuye, el número se tomará por defecto.

## SECCIÓN 2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

### Artº 146. Coeficientes homogeneizadores

1. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico se establecen coeficientes homogeneizadores para cada uso o tipología, de modo que el aprovechamiento se pueda medir en UAs (Unidades de aprovechamiento), siendo una UA equivalente a un m<sup>2</sup> del uso que se ha tomado como referente.

2. El aprovechamiento urbanístico de un suelo se calcula multiplicando las superficies dedicadas a cada uso por el correspondiente coeficiente homogeneizador y dividiendo el resultado por la superficie total del suelo con derecho a aprovechamiento. El resultado se expresa en Unidades de Aprovechamiento (UAs).

3. En los siguientes artículos se establecen los coeficientes homogeneizadores y el uso que se utiliza como referente en los distintos sectores y subsectores, atendiendo a la clase, categoría y calificación del suelo.

### Artº 147. Coeficientes homogeneizadores en el suelo residencial

1. Para el suelo urbano no consolidado y urbanizable sin ordenación pormenorizada

a) La Unidad de Aprovechamiento equivale a un m<sup>2</sup> de construido de vivienda adosada de baja densidad, a la que, por tanto, le corresponde como coeficiente homogeneizador la unidad (1,00).

b) En las siguiente tabla se establecen los coeficientes homogeneizadores de las distintos usos y tipologías previstas en el suelo urbano o urbanizable. el coeficiente que se asigna a la parcela se aplica a toda la superficie de la parcelas, esté o no ocupada por la edificación.

Usos y tipologías	Coeficientes	
	m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup> de parcela
Manzana (ORD-1)		
Vivienda libre	0,93	0,093
Vivienda de Precio Tasado	0,80	0,080
Vivienda de Protección Oficial	0,75	0,075
Bloque (ORD-2)		
Vivienda libre	0,95	0,095
Vivienda de Precio Tasado	0,80	0,080
Vivienda de Protección Oficial	0,75	0,075
Adosada de baja densidad (ORD-3)		
Vivienda libre	0,97	0,097
Vivienda de Precio Tasado	0,85	0,08

Usos y tipologías	Coeficientes	
Vivienda de Protección Oficial	0,80	0,08
Adosada de media densidad (ORD-4)		
Vivienda libre	1,00	0,010
Vivienda de Precio Tasado	0,85	0,08
Vivienda de Protección Oficial	0,80	0,08
Edificación aislada (ORD-5) Vivienda libre	1,15	0,115
Local comercial	0,70	0,070 (*)
El coeficiente de parcela de local comercial solo será aplicable a las edificaciones destinadas a este uso que no incluyan plantas altas dedicadas a vivienda		
En el caso de locales comerciales en planta baja de manzana o bloque, a la parcela se le aplicará el coeficiente correspondiente a la tipología de vivienda de que se trate		

1. En el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, correspondiente al Área de reparto AR-R3A, se mantienen los coeficientes homogeneizadores de la Unidad de Aprovechamiento establecida en la Modificación de las NNSS aprobadas por Orden Foral 12/2007.

a) La Unidad de Aprovechamiento equivale a un m<sup>2</sup> de construido de vivienda libre, a la que, por tanto, le corresponde como coeficiente homogeneizador la unidad (1,00)

b) Se utilizarán como coeficientes homogeneizadores de los siguientes:

Vivienda libre 1.00

VPO 0,50

VPT 0,60

Suelo privado 0,05

#### **Artº 148. Coeficientes homogeneizadores en el suelo destinado a actividad económica**

1. En los sectores de actividades económicas la Unidad de Aprovechamiento equivale a un m<sup>2</sup> de edificación, por tanto su coeficiente homogeneizador es la unidad (1,00). Para los demás usos y tipologías se establecen los siguientes coeficientes homogeneizadores:

a) En el Sector SE-2, se establece como coeficiente 0,10, aplicable a toda la superficie de la parcela privada, esté o no ocupada por la edificación

b) En el Subsector SE-3.2, se mantienen los coeficientes que establece la modificación de las NNSS que ordenó pormenorizadamente el Sector:

Edificación 1.0

Área privada no edificable 0,2

Equipamiento polivalente 0,6

c) En el Subsector SE-4.2 a la superficie de la parcela privada se le asigna como coeficiente homogeneizador cero (0,0). Por tanto, el aprovechamiento urbanístico medido en Unidades de Aprovechamiento coincide con el número de m<sup>2</sup> de edificación.

#### **Artº 149. Aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado**

1. Para la asignación de aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado no se utilizan áreas de reparto; en su lugar, tal como se prevé en el Artº 103 de la LFOTyU se debe calcular el aprovechamiento máximo de cada unidad de ejecución aplicando los coeficientes homogeneizadores y de zona a los que se refiere el artículo anterior.

2. A través de las fichas urbanísticas de cada Sector se establece el aprovechamiento máximo de las unidades de ejecución incluidas en ese Sector. De acuerdo con lo establecido en el Artº 49.1.e) este aprovechamiento tiene el carácter de determinación estructurante, sin perjuicio del carácter pormenorizado que tiene la propia delimitación de las unidades y la asignación de usos y edificabilidad.

#### **Artº 150. Áreas de reparto en suelo urbanizable, coeficientes de zona y aprovechamiento tipo**

1. El suelo urbanizable sectorizado queda distribuido en cinco áreas de reparto, coincidiendo cada una de ellas con un Sector o Subsector de suelo urbanizable.

2. De acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 102.2 de la LFOTyU, en el suelo urbanizable se establecen los siguientes coeficientes de zona.

a) Teniendo en cuenta la topografía de la parcela 90 del polígono 2, incluida en el Área de reparto AR-R5, se establece para ella como coeficiente de zona 0.5.

b) Al resto del suelo incluido en las áreas de reparto se le asigna como coeficiente de zona la unidad.

3. Para el cálculo de los aprovechamientos tipo se aplican, además de los coeficientes de zona que se indican en el número anterior, los coeficientes homogeneizadores que se establecen en el Artº 148.

4. Para cada una de las áreas de reparto se establece el aprovechamiento tipo que se indica en la siguiente tabla.

Área de reparto	Sector o Subsector	Aprovechamiento tipo
AR-R3B	Subsector SR-3.2 sin ordenación pormenorizada	0,31 UAs/m <sup>2</sup>
AR-R4	Subsector SR-4.2 sin ordenación pormenorizada	0,33 UAs/m <sup>2</sup>
AR-R5	Subsector SR-5.2 sin ordenación pormenorizada	0,33 UAs/m <sup>2</sup>
AR-E4	Subsector SE-4.2 sin ordenación pormenorizada	0,45 UAs/m <sup>2</sup>

1. Las áreas AR-R3A y AR-E3 corresponden a modificaciones de las Normas Subsidiarias, el Plan mantiene los aprovechamientos previstos

a) AR-R3A 0,44039 UAs/m<sup>2</sup>

b) AR-E3 0,9410 UAs/m<sup>2</sup>

### SECCIÓN 3. DESARROLLO DE LOS SECTORES

#### Artº 151. Desarrollo del Sector urbano SR-1. Casco Histórico

1. El Sector urbano SR-1, se corresponde con el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado por Orden Foral Orden Foral 38/2007, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el BON n. 29 de 3 de marzo de 2008).

2. El Plan Urbanístico Municipal remite para la ordenación pormenorizada de este Sector al citado Plan Especial, con exclusión del ámbito de la UE-1 delimitada por el PERI y situada en la zona del Castillo, que recibe una nueva ordenación a través de los planos normativos y de las determinaciones incluidas en la fichas urbanísticas del Sector SR-1 y de la UE-R1.1 delimitada en parte de ese ámbito.

3. Como complemento de las condiciones recogidas en el Capítulo II. Normas Generales de Estética del Título VI. Normas Generales de la Edificación, del citado PERI, y en relación con los artículos que se citan se establece lo que sigue:

a) Los muros se dispondrán preferentemente en ladrillo caravista, en color terroso en las que domine el aparejo a soga, con llaga enrasada, formada por piezas de altura no superior a 6 cm.

b) Solo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada y de aluminio lacado o anodizado; en todos los casos en tonos oscuros de la gama de los marrones.

4. De acuerdo con las condiciones de color que se establecen en el n. 3 de este artículo, el texto de los artículos 72 y 80 de la Normativa del PERI queda modificado eliminando en esos textos la expresión preferentemente ocre.

#### Artº 152. Desarrollo de cada uno de los Sectores y Subsectores de Suelo Urbanizable

1. Los Sectores y Subsectores de suelo urbanizable sectorizado que se indican a continuación se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales

a) Subsector SR-3.2, a excepción del ámbito de la unidad UE-R.3.1 que queda ya ordenada pormenorizadamente, al proceder de un suelo ya ordenado por una modificación de las Normas Subsidiarias.

b) Subsector SR-4.2

c) Subsector SR-5.2

2. El Sector SE-3 queda ordenado por la Modificación de las Normas Subsidiarias aprobadas por Orden Foral 127/2004, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, publicada en el BON n. Urbanístico Municipal; se ha ejecutado ya una primera fase por lo que parte del Sector es

suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo establecido en el Artº de la LFOTyU, mientras que el resto mantiene la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.

3. El Subsector SE-4.2 quedará ordenada pormenorizada, en cuanto al suelo urbano, por la Modificación de las NNSS aprobadas definitivamente por la Orden Foral 68E/2016 y, por lo que respecta al suelo urbanizable, por el Plan Parcial que se pueda aprobar posteriormente

## **CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artº 153. Clasificación del Suelo No Urbanizable**

1. El plano NOR 1 delimita el Suelo No Urbanizable del término municipal.
2. Una delimitación a mayor escala se contiene en el plano NOR 1.1, al tiempo que se delimita el suelo clasificado como urbano y urbanizable.

### **Artº 154. Categorías y Subcategorías del Suelo No Urbanizable**

1. El Suelo No Urbanizable queda distribuido en dos categorías: el suelo no urbanizable de protección y el suelo no urbanizable de preservación.
  - a) El Suelo No Urbanizable de Protección se delimitan las siguientes subcategorías: de protección de valor ambiental, de valor para su explotación natural, de valor cultural, de prevención de riesgos y destinado a infraestructuras.
  - b) El Suelo No Urbanizable de Preservación se delimitan las siguientes subcategorías: de valor ambiental, de valor para su explotación natural, de actividades especiales (en concreto para cementerio); y de preservación para futuras infraestructuras viarias.
2. En los planos de la serie NOR 1.1 quedan identificados los suelos incluidos en cada una de estas categorías y subcategorías, así como la especificación de esas subcategorías en distintas áreas según el régimen de protección o preservación que se le debe aplicar..

### **Artº 155. Zona huertas de ocio tradicionales**

1. En los terrenos situados al oeste del núcleo urbano, se encuentra una zona cuyo uso tradicional de huertas, el tamaño de las parcelas y su proximidad al núcleo urbano, conforma un paisaje muy característico de la Ribera Navarra. Este ámbito queda identificado en los planos de la serie NOR 1.3 como "Ámbito Huertas de Ocio Tradicionales".
2. De acuerdo con lo previsto en el Anexo PN8 del POT 5. Eje del Ebro, la ordenación de ese ámbito con la construcción de las edificaciones de apoyo necesarias para hacer posible su uso por la población requiere que se establezca para este ámbito una ordenación pormenorizada en las condiciones que el citado Anexo PN8 prevé para su regularización mediante un Plan Especial.

### **Artº 156. Regulación de usos de la zona de huertas tradicionales**

1. En el ámbito del Plan Especial serán autorizables las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura tradicional, siempre que se sitúen fuera de la zona de flujo preferente que quede establecido en los planos de riesgo elaborados por la Confederación Hidrográfica del Ebro vigente en el momento en que se solicita la licencia. En los planos NOR 1.3 se refleja la zona de flujo preferente delimitada en el plano de riesgo de inundación vigente en el momento de la aprobación de este Plan.
2. Las parcelas en las que podrá autorizarse las construcciones a las que se refiere el artículo anterior han de tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y acceso directo desde un camino público.
3. Las parcelas actuales podrán subdividirse en varias parcelas siempre que cumplan las condiciones que establece el citado Anexo PN8 y las que fija este Plan o el Plan Especial a que se refiere el art. 1.
4. La solicitud de autorización y licencia municipal para construir una construcción de apoyo a la horticultura tradicional debe incluir un proyecto de jardinería o justificar que la finca tiene ya una cobertura vegetal arbolada mínima igual al 25% de su superficie, sin incluir los setos.
5. En caso de que el proyecto de jardinería incluya arbolado, utilizará especies autóctonas, en concreto podrá preverse: fresno, platanero, chopo, pino carrasco, acebuche, plátano, y entre las especies arbustivas: coscoja, romero, tomillo, espino negro, aladierno y jazmín.

### **Artº 157. Sistemas Generales en suelo no urbanizable y otras determinaciones estructurantes**

6. En el suelo no urbanizable quedan calificados como sistemas generales:
  - a) Cementerio situado fuera del núcleo urbano, al norte de la villa, al oeste de la carretera NA-660, identificado como SG-1 en los planos de la serie NOR 1.1.

b) Campo de fútbol, identificado como SG-2 en los planos de la serie NOR 1.1. Por estar situado en zona de riesgo medio de inundación, el equipamiento se dispondrá al aire libre, sin que pueda incluirse ninguna construcción cerrada..

7. Tienen también el carácter de estructurantes, las determinaciones de la Normativa Particular del Suelo No Urbanizable, en la medida en que fijan:

c) El régimen de usos y actividades en el suelo no urbanizable de protección, en aplicación de lo establecido en los artículos 112 y 113 de la LFOTyU, en el POT 5 y en la legislación sectorial.

d) El régimen de usos y actividades en el suelo no urbanizable de preservación, en aplicación de lo establecido en los artículos 112 y 114 de la LFOTyU y en el POT 5.

### **CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES**

#### **Artº 158. Sistemas generales en el suelo urbano y urbanizable**

1. Los Sistemas Generales de Equipamientos de titularidad pública incluidos en el suelo Urbano son los siguientes, se indica en cada caso el Sector en que se sitúa y la clave con la que se identifican en los planos.

- a) Edificio de la actual Casa Consistorial, en el Sector SR-1, identificado como IT1.
- b) Centros Escolares en el Sector SR-2, identificados como E1 y E2.
- c) Polideportivo en el Sector SR-2, identificado como D1.
- d) Casa de Cultura, en el Sector SR-2, identificado como C2.
- e) Centro de Salud, en el Sector SR-4, identificado como CS.
- f) Casa Cuartel de la Guardia Civil en SR-4, identificado como IT2.
- g) Estación de autobuses, en SR-4, identificado como IF3.
- h) Estación y servicios ferroviarios incluidos en el Sistema General Ferroviario, e identificado como IF1.

2. Los Sistemas Generales de Equipamientos de titularidad privada en el suelo Urbano incluye la iglesia parroquial, en el Sector SR-1, identificada en planos como RG1:

3. Los Sistemas Generales de Espacios Libres, quedan formados por los siguientes espacios, se indica en cada caso su identificación en los planos:

- a) El conjunto formado por la Plaza Nueva, el Paseo marqués de Vadillo y la Plaza Los Fueros, en el Sector SR-1, SGEL-1
- b) La Plaza España, en el sector SR-1, SGEL-2
- c) La Plaza Calahorra, en el Sector SR-1, SGEL-3
- d) El Parque Félix Rodríguez de la Fuente, junto a la travesía en el Sector SR4, identificado en planos como SGEL-4.
- e) El parque previsto en el Sector SR-3, SGEL-5.

4. Los Sistemas Generales Viarios del núcleo urbano incluyen:

- a) Sistema General Ferroviario, situado entre el Sector SR-4 (al este) y los Sectores SR-1, SR-2 y SR3 (al oeste).
- b) Travesía urbana de la carretera NA-660, en el Sector SR-4
- c) La Avenida Miguel de Cervantes en los sectores SR-2 y SR-3
- d) La ronda al casco Histórico (Sector SR.1) formada por las calles La Cava, Río Grande y Bajo el Arco
- e) La calle Camino del Palomar, en el Sector SR-4
- f) El vial, incluido en el puente sobre el Sistema General Ferroviario, que une la Travesía de la NA-660 con la Avenida Miguel de Cervantes.

5. Los Sistemas Generales de Infraestructuras quedan formados por las redes generales reflejadas en los planos de la serie NOR 5, y por los Depósitos para abastecimiento de agua, en el Sector SR-4, identificados como IF2.

6. El suelo correspondiente a los Sistemas Generales municipales incluidos en el suelo urbano y urbanizable son propiedad del Ayuntamiento, con exclusión del SGEL-4. La obtención de este Sistema General se realizará mediante acuerdo de cesión o compra, y si ello no fuese posible mediante la expropiación prevista en el artículo 121.d) de la LFOTyU.

### **Artº 159. Sistemas generales en el suelo no urbanizable**

1. En el suelo no urbanizable se localizan los siguientes Sistemas Generales de Equipamiento: territoriales quedan formados

a) Cementerio situado en la subparcela 390D del polígono 6, fuera del núcleo urbano, al norte de la villa, al oeste de la carretera NA-660, con acceso por el camino que parte del km 1045 de la carretera, identificado como SG-1 en los planos de la serie NOR 1.1.

b) Campo de fútbol al aire libre, situado en la parcela 2165 del polígono 4, identificado como SG-2 en los planos de la serie NOR 1.1. Por estar situado en zona de riesgo medio de inundación, el equipamiento no podrá incluir ninguna construcción cerrada

2. Los Sistemas Generales de Infraestructuras quedan formados por las redes generales reflejadas en los planos de la serie NOR 5, y por las siguientes instalaciones:

a) Depósitos para abastecimiento de agua, en el Sector SR-4, identificado como IF2.

b) Estación Depuradora de Aguas residuales en las parcelas 2006 y 2005 del polígono 3, fuera del núcleo urbano, al oeste de la villa, identificado como SG-3 en los planos de la serie NOR 1.1

c) Estación transformadora de energía eléctrica. en la parcela 390, del polígono 6, fuera del núcleo urbano, junto al lado este de la carretera NA-660, en el km 10.3, tal como queda reflejado en los planos de la serie NOR 1.1.

3. Los sistemas generales de comunicaciones territoriales, quedan formados por

a) La carretera NA-660 y la PA-15.

b) El Sistema General Ferroviario.

### **TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO**



## **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO**

### **SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **Artº 160. Distinción entre suelo urbano consolidado y solar**

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 93 de la LFOTyU no todo el suelo que cumple las condiciones establecidas para el suelo urbano consolidado en el Artº 92.2.a) de la citada Ley tiene la consideración de solar.

2. Son solares las parcelas de suelo urbano consolidado que cumplen los requisitos indicados en el citado Artº 93, y todo el frente de los viales a los que da frente la parcela están pavimentados, y disponen de recogida de pluviales, con evacuación hasta los colectores más cercanos

3. En la ejecución de las Normas Subsidiarias de 1992 determinadas unidades de actuación fueron iniciadas, incluso con la edificación de algunas parcelas, sin realizar de modo completo la urbanización; en otras ocasiones las Normas no preveían unidades de actuación, o ellas no abarcaban todo el suelo público afectado.

4. De este modo existen en la población parcelas que cumplen las condiciones del suelo urbano consolidado, pero no pueden considerarse solares, por carecer de los servicios urbanísticos en las condiciones que se establecen en el Artº 160.2.

5. Para resolver esta situación el presente Plan General Municipal delimita en estos suelos Unidades de Urbanización, tal como quedan grafadas en los planos de la serie NOR 3. Gestión.

#### **Artº 161. Parcela mínima edificable y segregable**

Las condiciones de parcela mínima edificable, y las condiciones que han de cumplir las segregaciones o agregaciones de parcela quedan establecidas en la Normativa particular aplicable a cada parcela según la Ordenanza que se fija para ella a través de los planos de la Serie NOR.2. Forma y Uso.

#### **Artº 162. Tipo de actuación**

1. En el suelo urbano consolidado que tiene la consideración de solar, siempre que se cumpla la condición de parcela mínima a que se refiere el artículo anterior, se podrá actuar mediante actuación directa en las condiciones que se establecen en el Artº 64, incluyendo en su caso la urbanización a la que se refiere el n. 2 de ese artículo.

2. Las actuaciones que se deseen realizar en las parcelas de suelo urbano consolidado que no tienen la consideración de solar quedan sometidas a las siguientes condiciones:

a) Podrán realizarse como actuación directa, en las condiciones que se indican en el n.

1 de este artículo:

Las obras de conservación y mantenimiento

Las obras de rehabilitación que tengan como finalidad exclusiva la supresión de barreras arquitectónicas

Las de acondicionamiento, siempre que se mantenga el uso actual de la edificación.

b) Todas las actuaciones de rehabilitación o acondicionamiento que superen los límites que se indican en el n. 2.a), así como las obras de ampliación, sustitución y obra nueva, deberán ir acompañadas de la urbanización de las Unidades en que se incluye la parcela, con la tramitación que se indica en el siguiente artículo.

#### **Artº 163. Unidades de Urbanización**

1. La urbanización de cada una de las Unidades de Urbanización, a las que se refiere el Artº 160, deberá ser costado por los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad, en proporción a la edificabilidad que el Plan establece para cada una de esas parcelas. Con este fin se redactará un proyecto de urbanización con el correspondiente presupuesto y el reparto de cargas entre los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad. Para el cálculo de esas cargas se tendrán en cuenta los gastos que corresponda de los recogidos en el Artº 139 de la LFOTyU.

2. En los casos en que las alineaciones oficiales fijadas por el Plan Municipal supongan una ampliación del espacio público respecto a la parcelación actual, el proyecto de urbanización contemplará esa ampliación e irá acompañado de un plano que refleje gráficamente el suelo de las parcelas privadas que deberá ser cedido de acuerdo con lo previsto en el Art 98.1.a) de la LFOTyU. La aprobación definitiva

del proyecto de urbanización será título suficiente para la modificación catastral y registral correspondiente.

3. La tramitación del proyecto de urbanización se podrá iniciar de oficio por el Ayuntamiento o iniciativa del propietario de alguna de las parcelas incluidas en la Unidad si desea realizar en ella una actuación de las indicadas en el Artº 162.2.

4. Cuando varias Unidades de Urbanización comparten un vial o una infraestructura urbana, el Ayuntamiento podrá tramitar un proyecto de urbanización común a varias unidades, repartiendo su costo siguiendo el criterio que se indica en el n. 1 de este artículo.

5. La circunstancia indicada en el n. 4 se da especialmente en las unidades de urbanización delimitadas en el sector SE-1, pues la topografía de la zona hace que las pluviales deban verter en una balsa de filtración que se situará en el lugar indicado en los planos. La construcción y puesta en funcionamiento de esta balsa supondrá una urbanización común de todas las unidades que vierten en ella sus pluviales.

6. El procedimiento indicado en el n. 4 podrá seguirse tanto cuando el proyecto de urbanización se inicia de oficio por el Ayuntamiento, como cuando un particular ha presentado un proyecto de urbanización para la unidad en la que está incluido. En este último caso, el Ayuntamiento comunicará al propietario los motivos por los que técnicamente resulta preferible tramitar un proyecto de urbanización común, denegará por tanto la aprobación inicial del proyecto presentado y asumirá la preparación del proyecto de urbanización común.

#### **Artº 164. Tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización de estas Unidades**

1. A los proyectos de urbanización de las Unidades de Urbanización será aplicable la regulación establecida en el Artº 134 de la LFOTyU para los proyectos de urbanización, con las siguientes peculiaridades.

2. Tras la aprobación inicial del proyecto de urbanización y de distribución de costos el Ayuntamiento abrirá un periodo de información pública de 15 días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra; comunicación a los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Urbanización, con indicación del costo que deberá sufragar cada uno. Bien entendido que se trata de una distribución provisional, hasta la liquidación final de la obra.

3. Trascurridos el plazo de quince días, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se presenten y, en su caso, aprobará definitivamente el proyecto de urbanización y de distribución de costos.

4. Una vez aprobado definitivamente el proyecto, corresponde al Ayuntamiento su ejecución. Para el cobro a los propietarios de los gastos que le corresponda se podrá aplicar cualquiera de los procedimientos establecidos en el Artº 175 de la LFOTyU para la aplicación del sistema de cooperación en las unidades de ejecución.

#### **Artº 165. Edificación consolidada**

1. Los edificios situados en suelo urbano consolidado, aún en el caso, de que no cumplan las determinaciones de forma y uso establecidas en este Plan quedan consolidados en su estado actual, pudiéndose realizar en ellos cualquier tipo de obra de conservación o rehabilitación.

2. Sin embargo, cualquier obra que suponga una modificación del volumen que actualmente presenta esa edificación, deberá respetar las condiciones de edificabilidad, forma y uso establecidas en el Plan.

3. La consolidación de los usos existentes que se indica en el n. 1 no dispensa del cumplimiento de la normativa vigente en cada momento. Por tanto, sea cual sea el origen -municipal, foral o estatal- de esa normativa, no podrá aducirse como motivo de su incumplimiento el hecho de que el Plan consolide urbanísticamente un uso determinado en una parcela concreta.

### **SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

#### **Artº 166. Determinaciones propias de Unidad de Ejecución**

1. Como Anexo III a esta Normativa se incluye una ficha urbanística por cada una de las unidades de ejecución delimitadas en los planos de la serie NOR 4.

2. Las Fichas Normativas forman un anexo inseparable de esta Normativa Urbanística, y constituyen a todos los efectos parte de la normativa particular de obligado cumplimiento.

3. Entre otras determinaciones la Ficha Urbanística establece:

- a) Las condiciones de gestión y parcelación aplicables

b) La intensidad de uso, medida en número de viviendas en el suelo residencial, y superficie construida en el suelo de actividad económica.

c) La Ordenanza de edificación aplicable a las parcelas privadas resultantes.

d) En su caso, si las hubiese, las condiciones de forma y uso específicas para cada una de las parcelas.

e) Las condiciones particulares que, en su caso, deba cumplir el proyecto de urbanización.

4. Las superficies reflejadas en la ficha urbanística (superficie total de la unidad, superficie con derecho a aprovechamiento, superficie de las parcelas resultantes) responden a los datos del catastro. Cuando en la ejecución de las unidades se compruebe que esas medidas no son exactas en el proyecto de reparcelación se utilizarán los datos reales, justificándolos documentalmente. Las diferencias entre unas y otras superficies no repercutirán en la edificabilidad fijada en la ficha urbanística.

5. Las fichas incluyen también planos a escala 1:500 o 1:1000 de las unidades, con las coordenadas UTM necesarias para su replanteo sobre el terreno; habitualmente recoge también las UTM de algunas de las construcciones existentes en el entorno, para poder ajustarlas en caso de que la cartografía no sea exacta. Estos planos recogen también las rasantes del suelo público resultante tras la ejecución de la unidad y, cuando es oportuno, las acotaciones necesarias.

6. Todas las edificaciones y construcciones que puedan existir en el ámbito de una Unidad de Ejecución quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación regulado en el Artº 87 de esta Normativa Urbanística. Sólo se exceptúa de este régimen general las edificaciones existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-R4.07 que quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación con tolerancia de uso que queda regulado en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de esta misma Normativa.

#### **Artº 167. Urbanización común a dos unidades**

Cuando un vial situado en suelo urbano no consolidado queda distribuido entre dos o más unidades, su ejecución se realizará mediante una urbanización común a esas unidades, en las condiciones que se indica en el Artº 78. En concreto tienden el carácter de urbanización común los tramos de vía que se incluyen en la siguiente relación, en el frente de las unidades que en cada caso se indica y a las que corresponde esa urbanización común.

Calle Tudela	UE-R4.01 y UE-R4-02
Calle Tafalla	UE-R4.02 y UE-R4-03
Calle Albéniz	UE-R4.03 y UE-R4-04
Calle Emilio Arrieta	UE-R4.04 y UE-R4-05
Camino el Palomar, en el tramo frente a	UE-R4.05 y UE-R4-13
Camino el Palomar, en el tramo frente a	UE-R4.06 y UE-R4-11 y UE-R4-12

#### **Artº 168. Urbanización de viales en contacto con suelo urbano consolidado**

Las unidades de ejecución que incluyen en su delimitación el suelo necesario para ensanchar un vial situado en suelo urbano consolidado, deberán prever en sus proyectos de urbanización un acabado homogéneo para todo el vial, incluyendo en caso necesario la reurbanización de las zonas deterioradas.

#### **Artº 169. Condiciones de gestión comunes a las Unidades de Ejecución que incluye el futuro bulvar**

1. El espacio público resultante de la ejecución de las unidades UE-R4.1, UE-R4.2, UE-R4.3 y UE-R4.4, incluye el suelo en el que se situará el futuro bulvar, con la sección que se indica en el Anexo IV de esta Normativa; en él se identifica como vial primario, el que resultará de la ejecución de estas unidades.

2. Cada una de estas unidades cederá y urbanizará un tramo del bulvar; a fin de asegurar la homogeneidad formal de este vial y del espacio libre que le acompaña, así como su funcionalidad, deberá tramitarse un Estudio de Detalle con el siguiente contenido y detalle:

a) Las rasantes de los puntos de intersección del eje central del vial primario con el eje central de las calles, Virgen del Portal, Navarra, Pamplona, Tudela, Tafalla, Albéniz, Arrieta y Camino El Palomar. De este modo quedará definido el perfil longitudinal de todo el bulvar.

b) Las rasantes propuestas deberán apoyarse en un levantamiento topográfico de la zona, procurando que la construcción de todo el vial exija el mínimo movimiento de tierras.



a) Al mismo tiempo esas rasantes han de asegurar que las pendientes -tanto del vial primario como de las calles transversales- no superan las pendientes máximas previstas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Estas pendientes máximas dependen de la longitud del tramo en pendiente; en concreto:

Tramos de hasta 3 m      pendiente máxima del 10%

Tramos de hasta 10 m    pendiente máxima del 8%

Tramos de más de 10 m   pendiente máxima del 6%.

b) El perfil transversal del bulevar con las correspondientes cotas horizontales y verticales.

c) El plano de un tramo del espacio libre que acompaña al vial primario, en el que quedará definida la zona pavimentada que incluirá una banda continua de 180 cm de ancho, de modo que permitirá el paseo andando por todo el bulevar; la posición de un carril bici de 200 cm de ancho; y la zona de acabado vegetal y arbolado. El arbolado se repartirá de modo que en cada uno de los tramos correspondientes a una unidad de ejecución se disponga un árbol de gran porte cada 20 m.

d) En el anexo IV se incluye con carácter orientativo un posible perfil longitudinal del vial primario, pero está realizado con la cartografía topográfica oficial, que no coincidirá exactamente con el resultado del levantamiento topográfico que se indica en 2.b).

e) Tanto en el anexo IV, como en los planos de la serie NOR 3 y NOR 4 en que se recoge el bulevar, se indica la posición de los viales que lo atravesarán. Hasta tanto no se desarrolle el subsector urbanizable sSR-4.2 esos tramos recibirán un acabado similar al del resto de bulevar, evitando la plantación de arbolado, arbustos o similares que dificulten la futura apertura de los viales.

2. El promotor de la primera unidad que se ejecute de entre las indicadas en el n. 1, deberá tramitar previamente a la presentación del proyecto de urbanización de la Unidad, o junto con este proyecto de urbanización, el estudio de detalle que se indica en el n. 2.

3. Las unidades que se ejecuten posteriormente deberán ajustarse al estudio de detalle que haya sido aprobado, y utilizarán en su proyecto de urbanización los materiales y soluciones constructivas tipo utilizadas en la primera unidad ejecutada.

#### **Artº 170. Condiciones de gestión comunes a las Unidades en la Calle Bajo el Arco**

1. El espacio público resultante de la ejecución de las unidades UE-R3.02, UE-R3.03 y 3.04 incluye un vial trasero que da acceso a los garajes de las viviendas previstas. Este vial continúa el previsto en la UU-R3.01 y conecta con la calle Los Olmos (en el ámbito de la UUE-R3.02).

2. Aunque en los planos que acompañan a las fichas se indican las rasantes de ese vial, antes de iniciar la urbanización deberán comprobarse si esas rasantes son adecuadas, para ello deberá tramitarse un estudio de detalle con el siguiente contenido:

a) Definirá el perfil vertical de todo el vial, asegurando la correcta conexión en los extremos (UU-R3.01 y UU-R3.02). El vial tendrá el carácter de coexistencia, y sus pendientes deberán cumplir las condiciones que para los recorridos peatonales establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero

b) El perfil transversal, incluyendo un bordillo que separará el vial de la zona verde.

3. El promotor de la primera unidad que se ejecute de entre las indicadas en el n. 1, deberá tramitar previamente a la presentación del proyecto de urbanización de la Unidad, o junto con este proyecto de urbanización, el estudio de detalle que se indica en el n. 2.

4. Las unidades que se ejecuten posteriormente deberán ajustarse al estudio de detalle que haya sido aprobado, y utilizarán en su proyecto de urbanización los materiales y soluciones constructivas tipo utilizadas en la primera unidad ejecutada.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL**

### **SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artº 171. Determinaciones pormenorizadas en el suelo residencial**

1. Las determinaciones pormenorizadas del suelo urbano residencial se establecen a través de asignación a cada una de las parcelas de una Ordenanza específica, en las que se fijan condiciones de gestión, forma y uso.

2. En el Anexo I a esta Normativa se incluye una ficha urbanística para cada una de las siguientes Ordenanzas:

- a) ORD-1: Vivienda en manzana.
- b) ORD-2: Vivienda en bloque.
- c) ORD-3: Vivienda adosada de baja densidad.
- d) ORD-4: vivienda adosada de media densidad.
- e) ORD-5: Edificación residencial aislada
- f) ORD-6: Edificación para actividad económica

3. Los planos de la serie NOR 3, reflejan la Ordenanza aplicable a cada parcela.

4. A cada una de las ordenanzas le corresponde una tipología edificatoria, con las condiciones de forma que se establece en la correspondiente ordenanza.

#### **Artº 172. Afecciones del ferrocarril**

1. De acuerdo con lo establecido en la Orden de Fomento 2230/2005, la edificación deberá respetar una línea situada a 20 m de la arista exterior de la plataforma del ferrocarril. Esta línea se ha marcado con trazos de color verde en los planos de forma y uso de la serie NOR 3 en los ámbitos en los que afecta (en concreto en NOR 3.1A, NOR 3.1B, NOR 3.1C y NOR 3.2). Para la identificación de la arista exterior de la explanación se tendrá en cuenta lo indicado en el Artº 215.4

2. De acuerdo con el apartado 2º de la citada Orden esta distancia de 20 m "podrá reducirse en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente".

3. Por tanto la línea grafiada en los planos que se indica en el n. 1 no tiene la consideración de una alineación máxima; y, siempre que la edificación que se pretenda construir cumpla las condiciones de forma establecidas en la normativa gráfica y escrita del Plan, se considerará que la reducción que se solicita redunde en la mejora de la ordenación urbanística.

#### **Artº 173. Afecciones de la carretera NA-660**

En la travesía de la carretera NA-660 por el núcleo urbano residencial de Villafranca:

1. En las parcelas consolidadas

a) Las edificaciones en caso de obras de sustitución deberán mantener la distancia actual a la carretera, tal como se grafiá en los planos de las series NOR 3.1 y NOR 4.1.

b) En los casos en que parte de la parcela se sitúe entre el edificio actual o su cerramiento y la carretera, no se permitirá realizar ninguna construcción o cerramiento en esa parte de la parcela.

c) Las parcelas consolidadas sin edificación, en caso de actuación deberán ceder a suelo público la parte de la parcela que se sitúa dentro de una banda de 5 m de ancha a partir de la carretera. Así se refleja en los planos NOR 3.1E y NOR 4.1E.

2. En los suelos incluidos en la unidad UE-R4.07 (plano NOR 4.1, NOR 4.1A y NOR 4.1B), las edificaciones resultantes de la ejecución de la unidad se situarán en la posición que se recoge el gráfico que acompaña a la ficha urbanística de esa unidad.

### **SECCIÓN 2. CONDICIONES DE USO DE SUELO URBANO RESIDENCIAL**

#### **Artº 174. Calificación pormenorizada**

En los planos normativos de la serie NOR 3 se establece el uso pormenorizado del suelo y de la edificación. Así mismo se indica la Ordenanza aplicable a cada parcela, y por tanto las condiciones de uso que le son de aplicación.

### Artº 175. Usos compatibles con el residencial

1. Con carácter general se consideran compatibles con los usos residenciales, siempre que se cumplan las condiciones que para cada uno de ellos se indica, los usos que se señalan como tales en la tabla que se incluye al final de este artículo.

2. Los usos no incluidos en esta tabla se considerarán compatibles con el residencial sólo en el caso de que sean asimilables a uno de estos usos, aplicándole en este caso las mismas condiciones del uso al que se asimila. La documentación que acompañe la solicitud de licencia de un uso no incluido en la tabla justificará esta asimilación que será posible cuando sea similar -en calidad e intensidad- la repercusión de ambos usos en el ambiente urbano y en el edificio en que pudiesen implantarse.

3. En todo caso, la Normativa Particular aplicable a cada ámbito podrá establecer un régimen de compatibilidad distinto para uno o varios de esos usos, o fijar, para aceptar la compatibilidad de alguno de ellos, unas condiciones más rigurosas que las que aquí se determinan.

4. A fin de fijar estas condiciones en la tabla que sigue, se utilizan las siguientes claves:

A. Acceso desde espacio público, o través de espacios de uso común de la edificación, siempre que en este segundo caso la superficie construida afectada a ese uso no supere el 50% del total de la superficie construida en el edificio.

B. Usos en planta baja, con acceso directo desde espacio público o desde parcela privada, y sin comunicación directa con espacios de uso común de la edificación.

U. En edificio único, utilizado exclusivamente para ese fin.

5. En cuanto al cumplimiento de las condiciones impuestas hay que tener en cuenta lo que sigue:

a) Los usos compatibles en planta baja, podrán extenderse a la planta primera, sótano y semisótano, siempre que para la comunicación entre ambas planas no se utilice el núcleo vertical común del edificio.

b) Los usos que exigen la condición A, se considerarán también compatibles en las posiciones B y U.

c) Análogamente, si se exige la condición B, se considera también compatible la U.

Usos de actividades económicas	
Usos industriales y similares	
Industria	Incompatible
Trasteros no vinculados a viviendas	B
Almacenes que no estén destinados a los productos que se indican en los siguientes dos epígrafes	B
Almacenes de productos agrícolas	Incompatible
Almacenes de objetos y materiales que puedan ser perjudiciales para la salud o entrañen riesgos para las personas o los bienes, en cuanto están contenidos en el apartado B) del Anejo 4 D del Reglamento, aprobado por Decreto Foral 93/2006, de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la protección ambiental	Incompatible
Usos productivos no industriales	
Artesanía y oficios artesanos o artísticos, incluidos los obradores de panadería y similares	B
Reparación de electrodomésticos, lavandería, zapatos, etc.	B
Reparaciones de vehículos	B
Usos terciarios	
Almacenes y comercio mayorista	B
Oficinas abiertas al público (bancarias, seguros, inmobiliarias, agencia de viajes y similares)	B
Despachos de profesiones liberales: consultas médicas, abogados, arquitectos, etc.	A
Servicios de atención farmacéutica y sanitaria	B
Peluquerías, salones de belleza y similares	B

Usos de actividades económicas	
Comercio al por menor	B
Hoteles, hoteles rurales y hoteles apartamentos	U
Usos terciarios (continuación)	
Hostales, pensiones, albergues	A
Residencias comunitarias (de ancianos, estudiantes, religiosas, etc.)	U
Hostelería, incluye bares, cafeterías, restaurantes, bares especiales y cafés espectáculo	B
Discotecas y salas de fiesta cfr. Artº 50.2.b)	U
Servicios recreativos cibercentros, salones recreativos, salones de juego y salas de bingo	B
Cines, salas de conferencias y exposiciones, teatros y auditorios	B
Gimnasios, con las condiciones que se indica en Artº 50.2.e)	B
Otras instalaciones deportivas	U
Con carácter general el uso de espectáculos públicos a que se refiere el Decreto Foral 202/2012, salvo en el caso de que ese uso esté recogido en la anterior tabla, se considera incompatible con el uso residencial. Todo ello sin perjuicio de que puedan ser autorizados mediante una modificación puntual del Plan Urbanístico referida a la parcela en la que se desee implantar ese uso.	
Usos de equipamiento	
Asistencial y de bienestar social	B
Guarderías infantiles y enseñanza	B
Garajes públicos, pueden situarse también bajo rasante	B
Institucional	A

#### **Artº 176. Régimen especial de compatibilidad de uso residencial-actividad económica**

1. Atendiendo al entorno en que se encuentran a las parcelas así identificadas en los planos de la serie NOR-3 se le asigna un uso residencial (ORD-1) compatible con actividad económica.

2. En estos casos se mantendrá el uso de actividad que preveían las Normas Subsidiarias, sin que se permita la modificación de la actual parcelación y con las condiciones de edificabilidad y forma que se indican a continuación:

a) Se permite en cada parcela la ampliación de la edificación existente siempre que el volumen edificado final no supere una ocupación del 50% de la parcela ni la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) En las ampliaciones se respetarán las condiciones de forma que se fijan en la ordenanza ORD-6. Así mismo se aplicarán las condiciones estéticas que se indican en esa ordenanza, siempre que resulten compatibles con las características externas de la edificación que se amplía.

c) En las obras de reforma y conservación se aplicarán las condiciones estéticas fijadas en la ordenanza ORD-6, en las condiciones que se indica en 2.b).

3. La implementación del uso residencial exigirá: la previa ejecución de la unidad prevista en el Plan (UE-R4-07) o las obras de sustitución en la parcela 41 el polígono 1, con las condiciones de forma que se establecen en los planos de la serie NOR-3 y con las correspondientes cesiones de suelo público tal como se prevé en el Artº 89.

#### **Artº 177. Uso agropecuario**

1. Los usos ganaderos existentes actualmente en el suelo urbano podrán mantenerse en las condiciones establecidas por el Decreto Foral 148/2003 o la legislación sectorial que lo sustituya o complete.

2. En el núcleo urbano queda prohibido el uso de almacén agrícola, aunque se consolidan las actividades existentes con ese uso.

### **CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA**

#### **Artº 178. Determinaciones pormenorizadas en el suelo para actividad económica**

Las determinaciones pormenorizadas del suelo urbano para actividades económicas se establecen a través de las fichas urbanísticas de cada Sector, que se incluyen en el Anexo II de esta Normativa, y, con carácter complementario, de las Ordenanzas específicas fijadas en la ficha ORD-6 incluida en el Anexo I.

#### **Artº 179. Régimen de usos**

1. Con carácter general se permite en el suelo de para actividad económica todos los usos productivos tal como quedan definidos en el Artº 43.1.a) de esta Normativa, sin más limitación que la que se derive de la Ley Foral 4/2005, de Intervención para la protección ambiental, y su reglamento de desarrollo aprobado por Decreto Foral 93/2006, o la legislación la sustituya.

2. Se permiten así mismo los usos terciarios, excepto:

- a) El residencial público
- b) Las pensiones y albergues

3. Los equipamientos sólo serán compatibles, si están relacionados de modo directo con el Sector de Actividad Económica donde se desea situar.

4. Por lo demás, se considera usos compatible el de vivienda vinculada al uso productivo: sólo será autorizable una única vivienda y sólo en las parcelas con una superficie mayor o igual a 3.000 m<sup>2</sup>. Además la superficie máxima construida de la vivienda será de 120 m<sup>2</sup>.

#### **Artº 180. Parcela mínima edificable y segregable**

Las condiciones de parcela mínima edificable, y las condiciones que han de cumplir las segregaciones o agregaciones de parcela quedan establecidas en la Ordenanza ORD-6, sin perjuicio de las condiciones –sean éstas más o menos restrictivas- que pueda establecerse en las fichas de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan en estos suelos.

#### **Artº 181. Estudio de Detalle en caso de segregación y agregación de parcelas.**

Cuando se desee segregar o agregar parcelas destinadas a actividad económica, de distinta tipología, o edificabilidad, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia de segregación a agregación de parcelas deberá tramitarse un Estudio de Detalle que fijará las alineaciones constructivas de la edificación, atendiendo a las características de la vía en que se sitúa y de las edificaciones existentes o previstas por el planeamiento en las parcelas contiguas.

8.



### **TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE**



#### **Artº 182. Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable**

A excepción del suelo incluido en la Unidad de Ejecución UE-R3-01, ordenado pormenorizadamente por el Plan General, el resto del suelo urbanizable será ordenado pormenorizadamente mediante la aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector en que se encuentra incluido ese suelo.

#### **Artº 183. Cargas del suelo urbanizable exterior al propio Sector o Subsector**

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 100.c) de la LFOTyU, de Ordenación del Territorio y Urbanismo la promoción del suelo urbanizable deberá costear, y en su caso ejecutar, la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, la ampliación de esos sistemas generales.

2. En las fichas urbanísticas de los sectores se indican expresamente las cargas que suponen la conexión viaria del sector con el Sistema General Viario. En cuanto a las conexión con las conexión viaria con los sistemas generales de infraestructuras la documentación del Plan Parcial correspondiente deberá incluir en la Memoria un estudio sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes o la necesidad de su ampliación, las conclusiones de ese estudio quedarán además reflejadas en el estudio económico y financiero, al que se refiere el Artº 60.4 de la LFOTyU.

3. Los proyectos de urbanización de las unidades de ejecución que se delimiten en cada uno de los sectores, incluirán en su caso esas ampliaciones de los sistemas generales; así mismo los correspondientes proyectos de reparcelación incluirán el reparto de las cargas que supongan esas ampliaciones. Esta misma condición será aplicable al proyecto de urbanización de la unidad UE-R3-01.

#### **Artº 184. Obtención de terrenos necesarios para la ampliación de los sistemas generales**

1. El suelo necesario para la ampliación de los sistemas generales al que se refiere el artículo anterior se obtendrá mediante acuerdo de compra, y si ello no fuese posible mediante la expropiación prevista en el artículo 121.d) de la LFOTyU, siendo beneficiario la persona natural o jurídica que actúe como promotor del sector correspondiente.

2. Finalizada y puesta en funcionamiento la ampliación del sistema general la urbanización correspondiente será cedida al Ayuntamiento, de modo similar a como se actúa con los sistemas locales procedentes de la ejecución de una unidad.

9.



#### **TÍTULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE**



## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artº 185. Delimitación y categorías del suelo no urbanizable**

De conformidad con lo previsto en el Artº 94. 1 y 2 de la LFOTyU se clasifica como suelo no urbanizable:

1. Aquellos terrenos que deben ser protegidos por la legislación sectorial o por los riesgos naturales que suponen; este suelo queda incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección.

2. Los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico; o para asegurar la funcionalidad de las infraestructuras. Estos suelos quedan incluidos en la categoría de suelo no urbanizable de preservación.

### **Artº 186. Subcategorías del suelo no urbanizable**

1. Conforme a lo dispuesto en el Artº 94.3 de la LFOTyU el Plan Municipal distingue en el suelo urbanizable, sea éste de protección o de preservación, las siguientes subcategorías:

- a) Suelo de protección de valor ambiental.
- b) Suelo de protección de por riesgos naturales.
- c) Suelo de protección destinado a infraestructuras.
- d) Suelo de protección de valor cultural.
- e) Suelo de protección de valor para su explotación natural
- f) Suelo de preservación de valor ambiental
- g) Suelo de preservación de valor para su explotación natural.
- h) Suelo de preservación destinado a infraestructuras
- i) Suelo de preservación destinado a actividades especiales

2. Cuando las características de un suelo permiten su inclusión en más de una categoría o subcategoría, se ha incluido en aquella en que es más eficazmente protegido y preservado. No obstante, por las especiales condiciones que exigen determinadas subcategorías (por ejemplo, riesgo de inundabilidad, protección de zonas arqueológicas, lugar de especial interés geológico, etc.) en ocasiones es necesario incluir determinados suelos en más de una subcategoría. Cuando esto sucede, sólo podrán realizarse las actuaciones que estén autorizadas o permitidas en todas las subcategorías que se asignan a ese suelo, debiendo además cumplir las condiciones que se exijan en todas esas subcategorías.

3. Por otra parte, en aplicación de lo establecido en el POT 5, al fijar el régimen de actividades y usos en cada subcategoría, y con el fin de establecer en cada caso las condiciones más adecuadas a cada suelo dentro de las subcategoría del suelo no urbanizable se distinguen las sub-subcategorías previstas en el citado POT.

## **CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS**

### **Artº 187. Tipos de actividades y usos**

A efectos de este Plan, las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en constructivos y no constructivos; y, a su vez, en los usos no constructivos se distinguen los que exigen movimientos de tierras y los que no lo exigen. En síntesis se consideran:

- A: Actividades no constructivas, sin movimiento de tierras,
- B. Actividades no constructivas, con movimiento de tierras
- C. Actividades y usos constructivos.

#### **A. Actividades no constructivas, sin movimiento de tierras**

1. Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamiento agropecuario, transformación de regadío, concentración parcelaria, pastoreo, roturación y desecación, vallados con elementos naturales o setos.

2. Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, cortas a hecho, mejoras de la masa forestal, aprovechamiento de hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, otros aprovechamientos forestales, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y tratamiento fitosanitario.

3. Aprovechamiento de la fuerza motriz con molinos, batanes u otras estructuras existentes

4. Vertidos de aguas residuales.

5. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada, actividades comerciales ambulantes.

6. Actividades científicas y divulgativas.

B. Actividades no constructivas, con movimiento de tierras

Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que impliquen movimiento de tierra tales como explotación minera, extracción de gravas y arenas, canteras, dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, apertura de pistas o caminos y establecimiento de bancales en el terreno.

C. Actividades y usos constructivos:

1. Vivienda.

2. Construcciones e instalaciones agrícolas; tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos. Cobertizos, construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, bordas, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.

3. Construcciones vinculadas de la horticultura de ocio.

4. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.

5. Construcciones vinculadas a la actividad cinegética.

6. Construcciones ligadas a cauces, de defensa del cauce (diques, escolleras, motas etc.), centrales hidroeléctricas, piscifactorías, instalaciones vinculadas a actividades relacionadas con los cauces (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.)

7. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

8. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable; tales como, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio asociadas a ese suelo.

9. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano y urbanizable.

10. Infraestructuras.

11. Instalaciones para publicidad estática.

### **Artº 188. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa**

Para determinar el régimen de protección de las actividades y usos no enunciados de forma expresa en el anterior artículo de esta Normativa se procederá a su asimilación a otro uso o actividad recogido en el citado artículo. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el Artº 111 de la LFOTyU esta asimilación se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan de asentarse, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado el régimen de protección concreto para ese suelo.

## **CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES**

### **Artº 189. Regulación de usos**

1. Conforme a lo previsto en el Artº 110 de la LFOTyU, las actividades y usos en suelo no urbanizable se regulan como permitidos, autorizables y prohibidos, tal como se establece en los siguientes apartados de este artículo.

2. Permitidos: aquellos usos y actividades 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 causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo. En concreto, tanto en el suelo no urbanizable de protección como en el de preservación se considerarán permitidas las siguientes actividades:

a) Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requiriesen nueva demanda de servicios.

b) La construcción o implantación de instalaciones o edificaciones menores destinadas a la guarda de aperos o cobijo de animales domésticos, que en su conjunto no superen los 15 metros cuadrados de superficie.

c) Los cierres de parcela.

d) Las ampliaciones de las instalaciones agrícolas o ganaderas preexistentes que, en su conjunto, no impliquen aumento del 20 por 100 de la superficie construida con autorización del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y no requieran nueva demanda de servicios.

e) La contención, movimientos de tierras y la apertura de pistas o caminos siempre que no estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.

f) Instalaciones de riego o de drenaje de apoyo a las explotaciones agrícolas reguladas por la normativa en materia de infraestructuras agrícolas.

3. **Autorizables:** aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo no urbanizable, en determinadas condiciones y con carácter excepcional, sean 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. En concreto, cumpliendo esas condiciones, tendrán la consideración de autorizables las siguientes actividades:

a) Las constructivas, salvo aquellas señaladas como permitidas en el apartado 2 de este artículo.

b) Los cambios de uso o actividad en edificaciones preexistentes.

c) Aquellas otras expresamente reguladas por la legislación sectorial.

d) Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de esta ley foral, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros órganos o administraciones.

4. **Prohibidas:** 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. En cualquier caso, quedan prohibidas en todo el suelo no urbanizable los usos y actividades que se indican en el Artº 193 de esta Normativa.

5. A los efectos previstos en este artículo las construcciones, instalaciones y edificaciones preexistentes deberán estar en situación legal. En caso contrario, la solicitud de nueva actuación sobre las mismas deberá incluir la solicitud de legalización de los usos y actividades y edificaciones preexistentes.

#### **Artº 190. Licencia Municipal**

1. Todas las actividades y usos permitidos o autorizados en suelo no urbanizable precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección de obras en los casos en que lo exija la legislación vigente.

2. En el siguiente capítulo se establece con carácter general las condiciones de forma y de carácter técnico que han de cumplir las actividades y usos, constructivos o no, autorizadas o permitidas en las distintas categorías del suelo, para el otorgamiento de la correspondiente licencia.

3. Con independencia de estas condiciones, la protección establecida para cada categoría de suelo fija en algunos casos otras condiciones particulares que han de cumplirse también necesariamente. En caso de contradicción entre las condiciones particulares exigidas para una categoría de suelo, y las que se establecen con carácter general para un uso o construcción determinada, serán de aplicación aquéllas que se fijan particularmente para la categoría del suelo de que se trate.

#### **Artº 191. Autorización del Gobierno Foral**

1. Los usos y actividades autorizables precisarán Autorización del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros Órganos o Administraciones.

2. El procedimiento para la autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará a lo establecido en el Artº 117-119 de la LFOTyU. En concreto, en los casos que se establece en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental, deberá tramitarse la correspondiente autorización, tal como establece el artº 117.1.a) de la LFOTyU. Para ello el promotor deberá presentar ante el Ayuntamiento competente la correspondiente solicitud, junto a la documentación, exigida en la Ley Foral 4/2005, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.

3. Las autorizaciones de otros Órganos o Administraciones, que puedan ser necesarias serán solicitadas directamente por el promotor, informando al Ayuntamiento de esas solicitudes y remitiéndole en su momento copia del documento en que se le comunique la autorización.

#### **Artº 192. Posible necesidad de otras autorizaciones**

En aplicación de texto refundido de la Ley de aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca:

- a) Las actuaciones que requieran captación de aguas de cauce o vertido directo o indirecto de residuales.
- b) Las actuaciones que requieran captación de aguas de subsuelo mediante apertura de pozos.

#### **Artº 193. Prohibiciones con carácter general**

1. Con independencia del régimen de protección aplicable a cada categoría de suelo, quedan prohibidas con carácter general todas las acciones u omisiones referentes a actividades no constructivas en el suelo no urbanizable que impliquen:

- a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
- b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente Ley de Montes, sobre especies de interés forestal.
- c) Persecución, caza y captura y comercialización de los animales de especies protegidas, de sus despojos o fragmentos o de sus huevos, la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.
- d) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Aguas.
- e) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares expresamente autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos. En esta prohibición se incluye también su almacenamiento provisional, previo a su reciclaje o recogida, cuando esta situación se prolongue durante más de 30 días.
- f) En todo caso no podrá autorizarse este vertido o almacenamiento en las áreas incluidas en las categorías de suelo de valor ambiental, suelo de prevención de riesgos (cuando el motivo es la existencia de una corriente de agua), suelo destinado a infraestructuras, o en el entorno del núcleo urbano, entendiéndose como tal el que se sitúa a menos de 100 m. del límite del suelo urbano o urbanizable ya ejecutado. Queda así mismo prohibido en todo el ámbito del Plan el vertido o abandono de residuos no biodegradables.
- g) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos o la naturaleza.
- h) Circulación en los espacios naturales de interés con medios motorizados fuera de carreteras y pistas sin la autorización correspondiente.

2. Además de las condiciones exigidas en este artículo todas las actividades y usos no constructivos deberán cumplir la legislación específica que les sea de aplicación.

#### **Artº 194. Prohibición de parcelaciones urbanísticas**

1. Las parcelaciones en suelo no urbanizable exigirán en todo caso licencia municipal y deberá cumplir las condiciones de superficie que supone la unidad mínima de cultivo tal como queda establecida en el Artº 48 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras agrarias: 10 hectáreas para secano; una hectárea para regadío tradicional y 5 hectáreas para regadío a presión; en todo caso con las particularidades que ese mismo artículo prevé cuando se ha realizado o va a realizarse un proceso de concentración parcelaria.

2. En todo caso se consideran ilegales, las parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo contrarias a lo establecido en la LFOTyU y en esta normativa urbanística, de acuerdo con el artº 146 de la citada Ley.

#### **Artº 195. Edificaciones existentes en el suelo no urbanizable**

1. Las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable se consideran consolidadas cuando se encuentran en alguno de los dos supuestos siguientes:

- a) Que se trata construcciones propias del suelo rústico y que pueda acreditarse que fueron construidos antes del 1 de julio de 1987 (fecha de la entrada en vigor de la Ley 6/1987, de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio) y que el uso actual coincide con el que tenía la edificación antes de esa fecha.
- b) Que se hayan llevado a cabo con autorización previa de Gobierno de Navarra y cumpliendo con las condiciones que se les exigió

2. Las edificaciones que no se encuentren en uno de esos supuestos podrán legalizarse mediante el correspondiente expediente de legalización siempre que se ajusten a la legalidad vigente.

3. La acreditación a que se refiere el párrafo 1.a) podrá realizarse, entre otros medios, por la presentación de la escritura de propiedad o nota simple del registro de propiedad, siempre que en ese documento consten los datos necesarios para comprobar los datos que se indican en ese párrafo.

#### **Artº 196. Elementos de carácter provisional**

1. Los elementos de carácter provisional, como leñeras, cobertizos y en general todos aquellos que no contienen obras de albañilería y que, por tanto, son desmontables, deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, higiene y adecuación a su entorno, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir las medidas correctoras que en cada caso se consideren oportunas.

2. Queda prohibida la implantación de nuevos elementos provisionales, debiéndose someterse todas las nuevas actuaciones las condiciones estipuladas para los distintos tipos de edificaciones según su uso.

### **CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES**

#### **Artº 197. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable**

1. El tratamiento de los edificios con obras de albañilería encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumetría, materiales, colores y acabados.

2. Las explanaciones necesarias para realizar la edificación deberá cumplir las condiciones establecidas en el Artº 199 de esta Normativa.

3. La altura máxima autorizable de la edificación hasta la intersección del plano inferior de la cubierta con el paramento exterior será de 7 m., sin que la altura de cumbrera supere los 10 m. Sólo podrán superar esa altura los silos vinculados a explotaciones pecuarias.

4. La distancia mínima de la edificación a los linderos será de 3 m; cuando la forma o características de la parcela impida una construcción con una crujía de 6 m y con la ocupación de parcela que permite la normativa aplicable al uso a que se destinará la construcción, podrá reducirse la distancia a linderos a 1 metro, cumpliendo en todo caso las distancias que esta Normativa establece como distancia mínima a carreteras, caminos o cauces.

5. Las cubiertas han de ser inclinadas, a dos o cuatro aguas. Como materiales de acabado se autorizan: teja cerámica, placas onduladas de fibrocemento y chapa lacada, en todos los casos en colores rojos-arcilla, y arenas tonos suaves, prohibiéndose el resto de los colores; y los tonos, dentro de la gama autorizada, que puedan destacar desagradablemente del entorno.

6. Los volúmenes sencillos, con plantas rectangulares sin vuelos ni entrantes. Las fachadas se acabarán con materiales sencillos: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, bloques de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena o blanco, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva.

7. Se procurará situar la edificación en la posición que produzca un menor impacto ambiental, aprovechando para esto además de la topografía la vegetación existente. En todo caso para edificaciones de una superficie en planta mayor de 100 m<sup>2</sup>, o un frente superior a 18 m, deberá prever plantaciones de árboles o arbustos en el frente más visible.

8. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

9. Se autorizan los generadores de energía, o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como la toma de agua de la capa freática siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Si se utilizan motores de explosión, deberán aislarse acústicamente). Estas instalaciones deberán contar siempre con aprobación previa de los organismos competentes en la materia. En las instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

10. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. Se admite la práctica de saneamiento mediante fosas sépticas, reguladas por la Norma NTE-ISD.

#### **Artº 198. Cierres de finca**

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una altura de 2.00 m y tendrán las siguientes características:

2. Los cierres no constructivos serán vegetales, o compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambrada metálica. Podrán situarse sobre los linderos de la finca, salvo en los casos en que esto supusiese no cumplir las distancias mínimas que esta Normativa establece respecto a carreteras, caminos o cauces.

3. En los cierres constructivos la parte opaca será de obra y no sobrepasará la altura de 1 m., siendo obligatoria su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior, mientras que el resto se realizará mediante vegetación o cercado metálico en ningún caso no totalmente opaco, hasta alcanzar altura total de 2.00 m. Se retranquearán como mínimo 3 m desde los bordes exteriores de los caminos.

4. En las zonas inundables el cierre perimetral solo será autorizable si permite la libre circulación del agua y no contribuya a la creación de obstáculos en periodos de crecida, estando prohibidos los cerramientos exclusivamente de obra.

#### **Artº 199. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía**

1. En la solicitud de licencia de todas las actividades, constructivas o no, que supongan movimientos de tierra, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, de modo que queden integrados en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas. Sin este requisito no se concederá licencia.

2. En la modificación de la topografía deberá evitarse la aparición de muros de contención o taludes con una pendiente superior al 100% que supongan una diferencia de rasante superior a 2 m. Si se disponen varios muros o taludes deberán quedar entre sí a una distancia igual o mayor a su altura.

3. Se debe realizar un tratamiento adecuado de escorrentías superficiales para evitar afecciones a terceros.

#### **Artº 200. Almacenes agrícolas**

1. Se entiende por almacén agrícola la construcción destinada al almacenaje de materiales, productos y herramientas, con destino y uso exclusivo en las actividades agrícolas o forestales.

2. Condiciones de uso

a) Se autoriza el uso parcial o total de estos almacenes como corrales domésticos siempre que el número de espacios y tipo de ganado no exija licencia de actividad y se cumplan las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales fijadas para ellos en el Decreto Foral 148/2003, tal como ha quedado modificado por el Decreto Foral 76/2006.

b) Se prohíbe expresamente cualquier utilización para uso residencial o de recreo, por mínima que pudiera resultar en tiempo o superficie, y la utilización para ganado estabulado por periodos superiores a 6 meses al año, excepto para corral doméstico, en las condiciones que se establece en el siguiente artículo, en cuyo caso no se establece periodo de estabulación.

3. Los almacenes agrícolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

b) Edificabilidad: 50% de la parcela, siempre que no supere los 2.500 m<sup>2</sup>.

c) Edificación en planta rectangular

d) Cubierta a dos aguas

e) Distancia edificación a fincas colindantes: 6 m

f) Distancia edificación a caminos públicos: 5 m

g) Distancia edificación a carreteras: 25 m

h) Altura edificación hasta cumbre: 6 m sobre la rasante medidas en todos los puntos del perímetro de la construcción. Esta altura podrá superarse siempre que se justifique la necesidad por la altura de la maquinaria a almacenar vinculada con la explotación agrícola, quedando justificado debidamente en el Proyecto Técnico.

i) Con el objetivo de disminuir el impacto visual de la instalación, el proyecto incluirá medidas de integración paisajística como la plantación de una barrera a modo de hilera de árboles de porte adecuado en el frente de la edificación hacia el camino público, o bien en los dos laterales de mayores dimensiones de la edificación, y a distancia inferior a 5 metros de los paños de fachada.

4. Se prohíbe cualquier elemento constructivo que pudiera entenderse como impropio del uso autorizado o que pudiera identificarse con usos no autorizados, como chimeneas, dimensiones inadecuadas de huecos, etc.

### **Artº 201. Caseta de aperos**

Las casetas destinadas a la guarda de aperos de labranzas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- b) Edificabilidad 3 % de la superficie de la parcela, con una edificabilidad máxima de 25 m<sup>2</sup>.
- c) Altura máxima de la coronación de la cubierta 4 m sobre la rasante medidas en todos los puntos del perímetro de la construcción.

### **Artº 202. Corral doméstico**

1. Se considera corral doméstico la construcción destinada a albergar un número de cabezas de ganado igual o inferior a:

- 2 cabezas de ganado vacuno reproductor
- 2 cabezas de equino reproductor
- 4 cabezas de ganado vacuno de cebo menores de 1 año
- 4 cabezas de equino de cebo menores de 1 año
- 2 cerdas reproductoras
- 3 cerdos de cebo
- 5 cabezas de ganado ovino o caprino
- 10 conejas madres
- 20 aves

2. También tendrá la consideración de corral doméstico las instalaciones para cría y guarda de perros, cuando no supere la cifra de cuatro perros mayores de tres meses.

3. La superficie de la parcela en que se sitúe el corral doméstico debe tener al menos una superficie de 500 m<sup>2</sup>.

4. La construcción deberá cumplir las condiciones que se establecen en el artículo anterior para los almacenes agrícolas.

### **Artº 203. Construcciones para ganadería intensiva y granjas**

1. Queda prohibida con carácter general la ganadería porcina. Las explotaciones ganaderas de otras especies deberán cumplir las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por el Decreto Foral 148/2003, tal como ha quedado modificado por el Decreto Foral 76/2006.

2. El límite de la construcción (incluyendo tanto la zona cubierta como la descubierta) deberá cumplir la distancia a población fijadas por el Decreto Foral 148/2003, modificado por el Decreto Foral 76/2006 por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

3. La superficie mínima de la parcela será de 4.000 m<sup>2</sup>. La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 45% de la parcela.

4. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir las condiciones que dicte la legislación vigente.

5. Las actuales instalaciones ganaderas intensivas quedan consolidadas siempre que cuenten con licencia de actividad clasificada o se encuentren inscritas en el Registro de actividades a que se alude en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 148/2003, por el que se establecen las condiciones técnicas ambiental de las instalaciones ganaderas.

6. Las instalaciones ganaderas de ganado porcina podrán ampliar sus instalaciones a fin de cumplir las condiciones higiénico sanitarias, que establezcan la normativa vigente, así como otras necesidades vinculadas a la explotación, quedando no obstante prohibido aumentar el número de UGM de la explotación actual.

### **Artº 204. Construcciones para ganadería extensiva**

1. Queda prohibida con carácter general la ganadería porcina. Se considera como construcción para ganadería extensiva los refugios para ganado no estabulado.

2. La edificación constará de cubierta y, como máximo, dos cierres laterales, con posibilidad de un pequeño almacén menor de 50 m<sup>2</sup> incluido en la edificación.

3. La construcción deberá situarse al menos a la distancia que se indica en el artículo previo.

4. La superficie mínima de la parcela será de 5.000 m<sup>2</sup>. La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 15% de la parcela.

5. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir las condiciones que dicte la legislación vigente.

#### **Artº 205. Construcciones de apoyo a la horticultura de ocio:**

1. Se trata de construcciones necesarias para la práctica de la horticultura de ocio, además de servir de refugio a los usuarios de la parcela que en parte pueden tener una utilidad no meramente agrícola, sino de esparcimiento, sin que puede emplearse para usos residenciales. De hecho la concesión de licencia para estas construcciones no confieren al propietario o solicitante derecho subjetivo alguno a la prestación de servicios propios del suelo urbano o urbanizable, ni se puede otorgar a estas construcciones cédula de habitabilidad.

2. Las condiciones que se establecen en este artículo serán aplicables a las que se implanten en suelo no urbanizable de preservación.

3. Estas construcciones pueden incluir una caseta de ocio, con o sin porches, caseta de aperos y solera de hormigón o asfalto, y pavimento.

4. Se establecen los siguientes parámetros que deberán cumplir estas construcciones:

a) Superficie mínima de las parcelas: 1.000 m<sup>2</sup>, con acceso directo desde un camino público.

b) Superficie máxima ocupada por el conjunto de construcciones que se recogen en el n. 2: 80 m<sup>2</sup>.

c) Dimensiones máximas del porche 15 m<sup>2</sup>.

d) Altura máxima de la construcción: 2,5 m

e) Superficie máxima de la caseta de ocio: 40 m<sup>2</sup>.

f) La construcción estará pintada en la gama de los ocres, con carpintería con color de esa misma gama y con cubierta de teja árabe.

g) Retranqueo de los límites de la parcela al menos 3 metros.

5. Queda prohibido cualquier otro tipo de construcciones fijas o móviles tales como caravanas, autobuses o similares, piscinas o albercas, así como los frontones y cualquier otro elemento que emerja del terreno.

6. La solicitud de licencia para la construcción de una caseta de ocio, y construcciones auxiliares, deberá incluir un proyecto de jardinería que incluya una cobertura vegetal arbolada mínima al 25% de la superficie sin incluir setos. Solo podrá utilizarse especies autóctonas, como fresno, platanero, chopo, pino carrasco, acebuche, plátano, y entre las especies arbustivas: cocoja, romero, tomillo, espino negro, aladierno y jazmín. Si la parcela ya dispone de una cubierta vegetal con la características que indican, se sustituirá el proyecto de jardinería por la información gráfica, incluyendo fotografías, y escrita que muestre que se cumplen estas condiciones

7. Los propietarios que tengan más de una finca en suelos del término municipal en los que pueda implantarse una huerta de ocio, solo podrán obtener autorización para una caseta de ocio, situada en una de sus fincas.

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 d) de la Ley Foral 1/2002, de Infraestructuras Agrarias y en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, las fincas destinadas a huerta de ocio en que se haya autorizado una Caseta de ocio podrán ser excepcionalmente, y previa licencia municipal de segregación, objeto de segregación en fincas menores que la unidad mínima de cultivo, en todo caso nunca inferiores a 5.000 m<sup>2</sup>.

9. La parte segregada que careza de caseta ocio no podrá ser objeto de autorización para construir otra caseta de ocio, salvo que la titularidad haya sido obtenida por título hereditario.

#### **Artº 206. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras**

1. Las Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras se ajustarán a las siguientes condiciones.

2. El tratamiento de los edificios de obra encajará, en la medida que sea razonable, con las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados.

3. Desde cada fachada del edificio o construcción habrá una distancia superior a los 6 m. al lindero de la propia parcela.

4. La altura de las edificaciones no será superior a los 6 m. Únicamente podrá superar esta altura cuando sea imprescindible para su adecuado funcionamiento.

5. Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc. en la propia parcela, garantizándose siempre una adecuada urbanización incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a cada parcela de una zona verde en su perímetro. Con tratamiento de césped y especies arbóreas, cuyas características se determinarán en cada caso por el Ayuntamiento.

#### **Artº 207. Camping las Bardenas**

El camping las Bardenas, situado junto a la carretera NA-660 al sur de la villa tal como se refleja en los planos NOR 1, NOR 1.1N y NOR 1.1S, queda sometido al régimen urbanístico establecido en el Plan Especial aprobado por Orden Foral 407/2006, de 3 de noviembre, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda (BON n. 142, de 27.11.2006)

#### **Artº 208. Compatibilidad de usos**

La implantación en una misma finca de diferentes construcciones ha de cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se permite la construcción de más de una edificación del mismo tipo en la misma finca.
- b) Para la aplicación de las superficies permitidas en función de la superficie de la parcela, se considerará dividida la finca en las fracciones según el caso, aplicando las condiciones de superficie de parcela y edificación a cada una de esas fracciones, según los tipos de construcción de que se trate.

#### **Artº 209. Otras edificaciones**

Cuando las Normativa aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable permite o autoriza otras construcciones distintas de las recogidas en los anteriores artículos se aplicarán los criterios generales de la LFOTyU y la legislación específica vigente.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

#### **Artº 210. Régimen general del suelo protegido**

1. En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán ser autorizadas aquellas construcciones, instalaciones y usos que sean necesarias para su conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los valores específicos que motivan su protección.

2. Se presupone la incompatibilidad con los valores protegidos aquellos usos o construcciones prohibidas por la legislación sectorial o por instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal.

3. Por el contrario, se consideran compatibles con la protección los usos y construcciones que la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal, prevén para una determinada subcategoría de suelo. En este caso deberán cumplirse las determinaciones contenidas en esa legislación o instrumento de ordenación territorial, incluida la obtención de autorizaciones de los órganos de la Administración que en cada caso se indiquen.

#### **Artº 211. Suelo de protección de valor ambiental**

1. En aplicación de lo establecido en el POT 3, dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de protección de valor natural se distinguen las siguientes sub-subcategorías:

- a) Sistema de Cauces y Riberas.
- b) Zona Fluvial.
- c) Humedales
- d) Espacios naturales protegidos
- e) Lugar de Especial Interés Geológico (LEIG)

2. En los siguientes apartados de este artículo se indica para cada una de estas subcategorías las características de los suelos que se incluyen, el objetivo de su inclusión y el régimen de usos aplicable en cada caso.

3. Sistema de cauces y riberas. Incluye el cauce fluvial, el Dominio Público Hidráulico y su vegetación asociada, en especial el río Aragón , así como aquellos cauces de ríos, regatas y acequias naturalizadas de valor como conectores ecológicos locales del municipio. Su objetivo es conservar la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños y la función de estos sistemas fluviales como corredores ecológico. Se establece el siguiente régimen de uso.

## Actividades no constructivas

### Usos autorizables

- El dragado
- La limpieza de cauces y riberas
- La rectificación de cauces siempre y cuando quede justificada su realización para prevenir riesgos para personas o bienes.
- El pastoreo, incluido los vallados o cerramientos siempre y cuando no supongan un impedimento al libre discurrir de las aguas ni suponer obstáculos en períodos de crecidas.
- Los aprovechamientos madereros y de leñas
- Los aprovechamientos de setas, plantas medicinales, frutos silvestres, etc., con fines comerciales.
- El aprovechamiento de la fuerza motriz con molinos, batanes u otras estructuras, siempre y cuando la estructura sea preexistente y con concesión en vigor.
- Los vertidos de aguas residuales tratadas o sin tratar requieren autorización y medidas específicas de la autoridad competente.
- El resto de actividades y usos no constructivos que implique movimiento de tierras incluida son prohibidos.
- Por el contrario el resto de actividades y usos no constructivos que no impliquen movimiento de tierra son autorizables.

### Usos prohibidos

- La transformación o mejora del regadío.
- Cultivos madereros rápidos
- Cubrición de cauces, salvo decisión distinta del organismo de cuenca
- La concentración parcelaria
- La roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
- Vertedero
- Las actividades extractivas
- El resto de usos no constructivos con movimiento de tierras incluida en el Artº 187 no recogidos como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

## Actividades constructivas

### Usos autorizables

- Las construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc.) con justificación técnica.
- Las instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.) con justificación técnica..
- Las centrales hidroeléctricas.
- Las piscifactorías
- Las infraestructuras con justificación de la necesidad de ocupar este suelo y estableciendo las correspondientes medidas para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad

### Usos prohibidos

- La cubrición de cauces. Salvo decisión distinta del organismo de cuenca
- Los vertederos
- Los viveros e invernaderos

Equipamientos y dotaciones. Excepto los considerados de interés público y social, vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.

El resto de actividades constructivas incluida en el Artº 187 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

4. Zona fluvial. Incluye los márgenes del río Aragón que tienen vocación fluvial debido a la dinámica fluvial propia excluyendo el suelo al que se le asigna la sub-subcategoría de Dominio Público Hidráulico y su vegetación asociada. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos Autorizables

La transformación o mejora del regadío, siempre y cuando sean actuaciones compatibles con la inundación así determinadas y autorizadas por el órgano competente.

Los usos no constructivos sin movimientos de tierras, que sean coherentes con los objetivos de este suelo y no supongan una afección sobre los valores objeto de protección.

Usos Prohibidos

Las actividades extractivas.

El resto de actividades no constructivas con movimientos de tierras incluida en el Artº 187 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Las restauraciones de construcciones preexistentes ligadas a cauces, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizadas por el órgano competente.

Las construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.

Las instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.

Las centrales hidroeléctricas.

Las piscifactorías

Los equipamientos y dotaciones, siempre y cuando estén considerados de interés público y social, vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.

Las infraestructuras con justificación de la necesidad de ocupar este suelo y estableciendo las correspondientes medidas para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad.

Otras construcciones, permanentes o temporales, solo serán autorizables si resultan convenientes o necesarias para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración

Usos Prohibidos

La cubrición de cauces.

Los vertederos

Los viveros e invernaderos

El resto de actividades no constructivas con movimientos de tierras incluida en el Artº 187 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Cualquier construcción que desee realizarse en los suelos incluidos en el sistema de cauces y riberas, en la zona fluvial, o situado en la zona de policía del dominio público hidráulico, que se extiende hasta 100 metros desde el límite de dominio público hidráulico, necesita autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Esta autorización es previa a la licencia municipal.

5. Humedales. Se incluye en esta sub-subcategoría el enclave húmedo situado en el paraje de Navas de Aguasalada, que linda al oeste de la Badina Escudera. El objetivo es poner en valor y evitar el deterioro de la calidad y la cantidad de las aguas superficiales y de los ecosistemas asociados a estos medios. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos autorizables

El pastoreo

Las actividades y usos no constructivos con movimientos de tierra necesarios para el mantenimiento de la biodiversidad o de la zona húmeda.

Usos prohibidos

El resto de actividades no constructivas incluidas en el Artº 187 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

El acondicionamiento de construcciones existentes previa justificación de la relevancia de la misma, de la adecuación de su uso a un entorno húmedo y frágil y del establecimiento de criterios paisajísticos en el proyecto.

Usos Prohibidos

El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 187 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

6. Espacios naturales protegidos. Se han incluido el LIC “Tramos bajos de río Aragón y Arga, el LIC “Badina Escudera” y el Enclave Natural (EN 8) “Badina Escudera”. El objetivo es proteger los valores que han dado pie a la inclusión de estos suelos dentro de las figuras de protección ambiental correspondientes. En este suelo se aplicará el siguiente régimen general de protección:

Actividades no constructivas:

Usos prohibidos

La quema de vegetación

Movimientos de tierra masivos, abanalamientos y aterrazamientos

Explotación de minas y canteras

Circulación de vehículos a motor fuera de pistas y caminos

Acampadas y barbacoas

Vertido o depósito de residuos y escombros

Instalación de elementos de publicidad.

Extracción de gravas

Cambios de uso de zonas con vegetación autóctona.

Usos Autorizables

El resto de actividades no constructivas incluida en el Artº 187 no recogidas como prohibidas y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Infraestructuras destinadas a la educación ambiental

Las infraestructuras con justificación de la necesidad de ocupar este suelo.

#### Usos Prohibidos

El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 187 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

a) En el suelo incluido en los LIC, una vez se haya declarado como ZEC y esté aprobado el correspondiente Plan de Gestión se deberá considerar las condiciones que establezca éste. Por otro lado, de acuerdo a la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección del medio ambiente todo proyecto no incluido en los anejos de esta Ley Foral, y que no figure en los Planes de Gestión de estos LIC, estará sometido a Autorización de afecciones ambientales.

b) En el suelo delimitado por el Enclave natural, de acuerdo al artículo 12 de la Ley Foral 9/1996 de Espacios Naturales de Navarra además del régimen anterior se aplicará el siguiente régimen específico:

Actividades no constructivas:

#### Usos prohibidos

Las actividades extractivas.

La apertura de nuevas pistas

La rectificación de cauces

La roturación

La corta a hecho

Los usos no constructivos sin movimientos de tierras, que sean coherentes con los objetivos de este suelo y no supongan una afección sobre los valores objeto de protección.

El aprovechamiento cinegético

La práctica de deportes organizados y la acampada

#### Usos Autorizables

El resto de actividades no constructivas incluida en el punto 6 de este artículo recogidas como autorizables y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

7. Lugar de Especial Interés Geológico (LEIG). Se ha incluido en esta sub-subcategoría el Punto de interés Geológico "Confluencia de los ríos Arga y Aragón en Peñalén" (PIG 74) cuyo interés radica en los depósitos de barras fluviales laterales y su relevancia geomorfológica. El objetivo es proteger estos valores. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

#### Usos autorizables

Las labores de puesta en valor del lugar con fines interpretativos.

Los usos no constructivos sin movimiento de tierra que no alteren o modifiquen la singularidad de LEIG.

#### Usos Prohibidos

Los usos constructivos y los usos no constructivos con movimientos de tierra u otras actuaciones que alteren o modifiquen la singularidad y la causa de protección de estos elementos..

#### **Artº 212. Suelo de protección de valor para su explotación natural.**

1. En esta subcategoría se recogen las sub-subcategorías de regadío y de elevada calidad agrológica (SECA) dentro del término municipal de Villafranca.

2. Suelo de Elevada Calidad Agrológica (SECA). Se incluyen en esta sub-subcategoría los suelos de elevada calidad agrológica situados en la terraza aluvial de la margen izquierda del río Aragón incluidos en el POT 5. El objetivo de este suelo es la protección de la productividad de la tierra. Para ello se aplicará el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos permitidos

- Los cultivos y las huertas tradicionales
- El pastoreo
- Los cultivos madereros rápidos
- Extracción de gravas. Excepto si son necesarias para actuaciones en obras públicas
- Vertederos. Excepto si son necesarios para obras declaradas de utilidad pública o interés general, y están previstos en sus correspondientes proyectos

Usos autorizables

- La concentración parcelaria
- Las transformaciones de regadío y su modernizaciones conforme a lo establecido en la Ley Foral 1/2002, de infraestructuras agrícolas
- Las transformaciones de regadío y modernizaciones de regadío de particulares
- El resto de actividades no constructivas sin movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 de esta Normativa no recogidos como permitidas y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos prohibidos

- El resto de actividades no constructivas con movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 de esta Normativa no recogidos como autorizables y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos permitidos Los indicados en el Artº 189.2 de esta Normativa

Usos Autorizables

- Las construcciones e instalaciones destinadas y vinculadas a las explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.
- Las construcciones vinculadas a las explotaciones ganaderas siempre que se demuestre la vinculación de la explotación con esos suelos, en cuanto a suministro de materias primas para la alimentación o por incorporación de la superficie próxima en su plan de gestión de residuos ganaderos..
- Las infraestructuras y construcciones vinculadas a estas.

Usos Prohibidos

- Instalaciones agroalimentarias singulares e industrias agroalimentarias aisladas, con las excepciones que para ellas se prevé en el anexo PN3 en la ficha correspondiente al régimen de protección de los SECA, tal como ha quedado redactada tras la Primera Actualización de los POT por la Orden Foral 69/2014.
- Instalaciones energéticas
- Equipamientos y dotaciones, excepcionalmente podrán autorizarse los que se declaren de interés público y social y cuando no existan otras alternativas. En estos casos deberán aplicarse criterios de diseño de mínimo consumo del suelo, control de la contaminación del suelo, y puesta en valor del paisaje.
- Turísticas y de ocio, incluida la horticultura de ocio
- Cualquier otra actividad constructiva incluida en el Artº 187 de esta Normativa no recogida como autorizable y que contravenga los objetivos de protección de este suelo

3. Regadío. Se incluyen en esta sub-subcategoría los suelos de regadío no incluidos como SECA presentes en el término municipal. El objetivo de este suelo es la protección de la productividad de la tierra y las infraestructuras de riego. Para ello se aplicará el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos permitidos

Los cultivos y las huertas tradicionales

El pastoreo

Los cultivos madereros rápidos

Usos autorizables

La concentración parcelaria

Las transformaciones de regadío y modernizaciones de estos de acuerdo a la legislación vigente

La apertura de nuevas pistas y caminos

La quema de vegetación

La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras, siempre que se haya seguido, según las características de la explotación, los procedimientos establecidos por la Ley 4/2005 de Protección Ambiental y su Reglamento de desarrollo

El resto de actividades no constructivas sin movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 de esta Normativa no recogidos como permitidas y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos prohibidos

El resto de actividades no constructivas con movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 de esta Normativa no recogidos como autorizables y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos permitidos Los indicados en el Artº 189.2 de esta Normativa

Usos Autorizables

Las construcciones e instalaciones destinadas y vinculadas a las explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

Las construcciones vinculadas a la ganadería intensiva y extensiva y sus ampliaciones, en las condiciones que se establecen en el Artº 203 y en el Artº 204

La industria agroalimentaria aislada siempre que se justifique su ubicación por necesidades de la actividad.

Los viveros e invernaderos

Los equipamientos y dotaciones siempre que se declaren de interés público y no existan otras alternativas.

Las infraestructuras y construcciones vinculadas a estas.

Usos Prohibidos

Cualquier otra actividad constructiva incluida en el Artº 187 de esta Normativa no recogida como autorizable y que contravenga los objetivos de protección de este suelo

4. Tanto en la sub-subcategoría de Regadío como en la de Suelo de Elevada Calidad Agrológica, con el fin de asegurar la conservación de la vegetación de linderos existente cualquier uso o actividad que suponga la corta de masas situadas en linderos y/o masas arboladas o arbustivas deberá ser reemplazada por nuevas plantaciones con especies autóctonas en las parcelas. La dimensión de la nueva plantación será igual a la que se sustituye.

### **Artº 213. Suelo de protección de valor cultural**

1. En aplicación de lo establecido en el POT 5, dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de protección de valor cultural se distinguen las sub-subcategorías Vías pecuarias y yacimientos arqueológicos.

2. Vías pecuarias. Quedan incluidos los tramos de la red de vías pecuarias de Navarra que discurren por el término municipal, a los que se aplicará lo establecido por la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de vías pecuarias de Navarra. El objetivo del régimen que se establece para este suelo es garantizar la protección del valor turístico, de ocio y de corredor ecológico de la red de vías pecuarias existentes en el municipio.

3. El régimen de protección para las vías pecuarias se ajustará a lo establecido en la legislación vigente, y en concreto por la Ley Foral 19/1997 de 15 de diciembre de 1997 de vías pecuarias de Navarra y el Artº 112.2 de la LFOTyU. En concreto, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de los caminos donde las actividades constructivas que impliquen movimientos de tierras requerirán autorización. Las actividades constructivas quedarán prohibidas todas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

4. Yacimientos arqueológicos. Dentro del suelo no urbanizable de protección de valor cultural se delimitan especialmente unas áreas por su interés arqueológico. El objetivo es garantizar la protección y conservación de estos yacimientos existentes en el municipio.

5. Estas áreas quedan sometidas al régimen general que se establece en el Artº 210, con las especificaciones y excepciones que se determinan en la Normativa de Protección del Patrimonio Cultural e Histórico que se incluye en el Título V de esta Normativa. Bien entendido que las autorizaciones por parte de la autoridad foral competente en la protección del patrimonio histórico y cultural, son previas a la licencia municipal y, en su caso, a la autorización del Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra, que pueda ser exigible por imperativo de la LFOTyU.

### **Artº 214. Suelo de protección por riesgos naturales. Zona inundable**

1. En aplicación de lo establecido en el POT 5, se incluye en esta subcategoría las siguientes sub-subcategorías:

- a) Zona de Riesgo Alto
- b) Zona de Riesgo Medio
- c) Zona de Riesgo Bajo
- d) Período de retorno de 500 años
- e) Llanuras de inundación

2. Las tres primeras su-subcategorías pueden establecerse, pues se dispone de un estudio hidráulico de suficiente precisión para ello y que abarca gran parte del río Aragón a su paso por el término municipal. Sin embargo, del tramo sur, el estudio hidráulico sólo permite conocer los periodos de retorno, por lo que con ese criterio se delimita la sub-subcategoría correspondiente al periodo de retorno de 500 años. Por último, se han incluido las llanuras aluviales de aquellos cursos fluviales que no disponen de estudio de inundabilidad.

3. En los siguientes apartados de este artículo se indican las características de los suelos que se incluyen en cada subcategorías una de estas áreas y el régimen de usos aplicable en cada caso.

4. Zona de riesgo alto: Se trata de zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m) o alto (superior a 1 m), o con un periodo de retorno de entre 100 y 500 años y un calado alto (superior a 1 m). Se considera también zona de riesgo alto cuando la velocidad del agua sea igual o superior a 1 m/s. El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

#### Usos autorizables

Usos relacionados con la agricultura.

Las actividades extractivas

Las instalaciones turísticas y de ocio abiertas como parques o zonas deportivas compatibles con una inundación y que el tiempo de respuesta sea mayor de dos horas.

Las depuradoras, con medidas de drenaje, defensa y protección.

#### Usos Prohibidos

Los almacenes agrícolas, los usos y construcciones ganaderas, la industria, y el resto de actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.

1. Zona de riesgo medio: Se incluyen zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m), o con un periodo de retorno superior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m). El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

#### Usos autorizables

Usos y construcciones relacionados con la agricultura y las construcciones vinculadas a la ganadería intensiva y extensiva y sus ampliaciones, en las condiciones que se establecen en el Artº 203 y en el Artº 204

Las actividades extractivas.

La industria ligera si el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH.

Las instalaciones turísticas y de ocio abiertas como parques o zonas deportivas compatibles con una inundación

Las infraestructuras lineales siempre que permitan la preservación del régimen de corrientes.

Las depuradoras, con medidas de drenaje, defensa y protección.

#### Usos Prohibidos

Las industrias pesadas, peligrosas e insalubres y el resto de actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.

1. Zonas de riesgo bajo: Se trata de zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno superior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m). El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

#### Usos autorizables

Usos y construcciones relacionados con la agricultura y las construcciones vinculadas a la ganadería intensiva y extensiva y sus ampliaciones, en las condiciones que se establecen en el Artº 203 y en el Artº 204

Las actividades extractivas.

Las instalaciones turísticas, deportivas y de ocio, salvo los campamentos de turismo

Las infraestructuras lineales y puntuales..

#### Usos Prohibidos

Las actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.

1. Período de retorno de 500 años: Se incluye dentro de esta zona aquellas zonas identificadas como inundables para el período de retorno de 500 años pero que no disponen de estudio de riesgo.

En esta subcategoría cualquier actuación constructiva, o no constructiva con movimiento de tierras, exigirá, previamente a la concesión de la licencia, informe del Departamento del Gobierno de Navarra competente en la materia que indique la necesidad o no de realizar un estudio de inundabilidad que valore el riesgo específico.

1. Llanuras de inundación. Se incluye dentro de esta zona las llanuras aluviales de cursos fluviales que no disponen de estudio de inundabilidad.

En esta subcategoría cualquier actuación constructiva, o no constructiva con movimiento de tierras, exigirá, previamente a la concesión de la licencia, informe del Departamento del Gobierno de Navarra competente en la materia que indique la necesidad o no de realizar un estudio de inundabilidad que valore el riesgo específico.

1. En todas las sub-subcategorías incluidas en este artículo solo podrán implantarse los usos y construcciones que cumplan simultáneamente las condiciones establecidas en los puntos anteriores y las que establezcan otras subcategorías en las que se encuentre.

#### **Artº 215. Suelo de protección destinado a infraestructuras**

1. Dentro de la subcategoría de suelo de protección destinado a infraestructuras queda incluidas las siguientes sub-subcategorías:

- a) Red viaria.
- b) Red ferroviaria
- c) Caminos públicos
- d) Abastecimiento y saneamiento
- e) Red eléctrica
- f) Gasoducto

2. Red viaria. Esta sub-subcategoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización de la Red Foral de Carreteras de Navarra. El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, y en concreto por la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra o aquella que la sustituya.

a) Se establece una zona de dominio público adyacente formado por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera cuya anchura medida desde la línea exterior de la explanación es de 8 metros en la AP-15 y 3 metros en la NA-660. En esta zona y en la explanación solo serán autorizables los cruzamientos que sean imprescindibles para dar continuidad a las redes e infraestructuras de servicio y las obras de acceso a la propia carretera siempre que no perjudiquen la integridad de la carretera, la seguridad vial o su adecuada explotación. En la zona de dominio público adyacente en que existan derechos preexistentes de particulares, se permite, sin necesidad de autorización, que sus titulares realicen cultivos y labores agrícolas o ganaderas que no afecten negativamente a la seguridad vial, no siendo autorizables las plantaciones de arbolado.

b) Se establece una zona de servidumbre formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera cuya anchura medidas desde la línea exterior de la zona de dominio público adyacente es de 17 metros en la AP-15 y de 5 metros en la NA-660. En esta zona serán autorizables los usos autorizables en la zona de dominio público adyacente, las conducciones subterráneas longitudinales correspondientes a redes e infraestructuras de servicios, los cerramientos, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, los movimientos de tierra y los viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas, siempre que no perjudiquen la integridad de la carretera, la seguridad vial o su adecuada explotación. Quedan prohibidas las plantaciones de arbolado.

c) De acuerdo con el artículo 36 de la citada Ley se establece una línea de edificación situada a 25 m. de la arista exterior de la carretera para la NA-660 y de 50 m. para la AP-15. En la banda delimitada por esa línea se prohíbe cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, excepción hecha de las obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación. En cualquier caso toda actuación en el suelo situado entre la carretera y la línea de edificación que se indica debe presentar a la Dirección General de Obras Públicas la documentación necesaria para su autorización si procede.

3. Sistema General Red Ferroviario. Quedan incluidos los terrenos ocupados por el Sistema General Ferroviario compuesto por el Ferrocarril Castejón-Alsasua y el Tren de Alta Velocidad. De acuerdo a la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo aprobado por R.D. 2387/2004, se establece además una zona de dominio público, de 8 metros en suelo urbanizable y no urbanizable y 5 metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde la arista exterior de la explanación. Además se delimita una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a 70 metros en suelo urbanizable y no urbanizable y 8 metros en suelo urbano, de las aristas exteriores de la

explanación. Por último, se establece una línea límite de la edificación, a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

4. De acuerdo con lo establecido en el art. 25.1 del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387/2004 se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Para fijar esta línea en casos particulares (puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se debe tener en cuenta lo que se recoge con detalle en el citado artículo de ese Reglamento.

5. En las zonas de protección se aplicará el siguiente régimen:

a) En la zona de dominio público sólo serán autorizables obras e instalaciones, previa autorización del ADIF, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce de la zona tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

b) En la zona de protección, de acuerdo al artículo 26.2 del R.D. 2387/2004, siempre que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del ADIF, será autorizable la utilización de esta zona para los siguientes fines

Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.

Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.

Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.

Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

c) En la zona de protección los cultivos agrícolas están permitidos en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas.

6. En las construcciones e instalaciones ya existentes tan solo podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción, siendo necesaria para la realización de las mismas la previa autorización del ADIF.

7. En la línea límite de edificación queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario. También queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

Será autorizable, previa autorización del ADIF, la obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación, no pudiendo cambiarse el uso y destino de las edificaciones preexistentes.

8. Caminos públicos, se establece una zona de servidumbre será de 3 metros medidos a cada lado desde el borde exterior del camino. En esta área se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos

- La explotación minera
- La extracción de gravas y arenas
- Las canteras.
- La corta a hecho.

Usos autorizables

El resto de actividades que impliquen movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos permitido

Todas las actividades no constructivas que se recogen en el Artº 187 de esta Normativa.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Las infraestructuras

Usos Prohibidos

Todas las demás actividades constructivas que se recogen en el Artº 187 de esta Normativa y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Queda también prohibidos los cierres de finca

Condiciones de los cierres de finca, sea cual sea el tipo de cierre deberá separarse del borde del camino al menos 3 m, para dejar libre de cualquier obstáculo la zona de servidumbre., sea cual

9. Abastecimiento y saneamiento. Incluye aquellos terrenos ocupados o afectados por la localización de infraestructuras existentes de abastecimiento o saneamiento. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos

- La explotación minera
- La extracción de gravas y arenas
- Las canteras.

Usos Autorizables

El resto de actividades que impliquen movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos permitido

Todas las demás que recogen en el Artº 187 de esta Normativa y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Las infraestructuras y construcciones vinculadas a estas.

Usos Prohibidos

Todas las demás que recogen en el Artº 187 de esta Normativa y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

10. Red eléctrica Esta subcategoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización infraestructuras eléctricas y la proyección vertical de las líneas. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente se aplica el siguiente régimen de protección:

#### Usos Permitidos

Aquellas actividades y usos no constructivos y de conservación, entretenimiento y servicio de la infraestructura.

#### Usos Autorizables

Además de las infraestructuras, aquellas actividades y usos no constructivos compatibles con la infraestructura y que no supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la misma.

#### Usos Prohibidos

La plantación de arbolado y todos los demás usos constructivos y no constructivos que se recogen en el Artº 187 de esta Normativa y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

11. Gasoducto. Esta subcategoría queda constituida por una banda de 2 metros a cada lado del eje de la infraestructura. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente se aplica el siguiente régimen de protección:

#### Usos Permitidos

Aquellas actividades y usos no constructivos y de conservación, entretenimiento y servicio de la infraestructura, así como las labores agrícolas y cultivo de especies herbáceas.

#### Usos Autorizables

Además de las infraestructuras, aquellas actividades y usos no constructivos compatibles con la infraestructura y que no supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la misma.

#### Usos Prohibidos

La construcción de edificaciones, la plantación de arbolado y arbustos y el arado a una profundidad mayor de 50 cm. así como todos los demás usos constructivos y no constructivos que se recogen en el Artº 187 de esta Normativa y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

## SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

### **Artº 216. Régimen general del suelo preservado**

1. Con carácter general exigen autorización las actividades constructivas, sin perjuicio de las prohibiciones que este Plan Urbanístico Municipal establece para determinadas edificaciones y subcategorías de suelo no urbanizable de preservación.

2. Las actividades no constructivas podrán ser permitidas salvo que en el régimen específico establecido por este Plan se prohíban en determinadas subcategorías de suelo.

### **Artº 217. Suelo de preservación de valor ambiental.**

1. Dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de preservación de valor ambiental se distingue la sub-subcategoría "Formaciones arbóreo-arbustivas" y la subcategoría "forestal".

2. Formaciones arbóreo-arbustivas. Se han incluido zonas con masas arbóreo-arbustivas y herbáceas así como el arbolado singular presente en la concentración parcelaria realizada al oeste del núcleo urbano. El objetivo es evitar la pérdida de biodiversidad controlando los riesgos de erosión e incendio. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos

Los cultivos y aprovechamientos agropecuarios

Las repoblaciones para cultivos madereros rápidos

Las concentraciones parcelarias, la transformación en regadío, la roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal

Las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 187 no recogidos como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos autorizables

Los usos no constructivos sin movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 no recogidos como prohibidos y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos permitidos Los indicados en el Artº 189.2 de esta Normativa

Usos Autorizables

Construcciones e instalaciones para el apoyo a la ganadería extensiva en las condiciones que se establecen en el Artº 204

Instalaciones vinculadas al ocio y al turismo siempre que su justifique su ubicación

Infraestructuras, equipamientos y dotaciones siempre que no se justifique desde el punto de vista ambiental su ubicación.

Usos Prohibidos

El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 187 no recogidas como autorizables y contravengan los objetivos de protección de este suelo

3. En cuanto al arbolado singular se aplica el siguiente régimen de uso particular que favorezca su conservación:

a) Queda prohibido cortar total o parcialmente, realizar inscripciones y quemar o hacer fuego en el entorno próximo de este árbol. En el área de proyección de la copa queda prohibida cualquier actividad que pueda incidir negativamente sobre el ejemplar protegido.

b) Los tratamientos silvícolas y fitosanitarios para el mantenimiento del buen estado del árbol se realizarán por el Servicio de Montes del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, directamente o a través de los propietarios de los terrenos en los que se ubica el árbol. En caso de que el árbol muriese no se permitirá su corta ya que sirve de cobijo a otras especies del ecosistema

3. Forestal. Se incluyen las formaciones de pino presentes en el municipio. El objetivo de este suelo es la conservación activa mediante la ordenación de estas masas con criterios de multifuncionalidad. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección

Actividades no constructivas:

Usos autorizables

Los usos forestales y de mejora de la biodiversidad.

El pastoreo cuando se haya realizado de forma habitual, o no suponga pérdida del valor a proteger con una adecuada carga ganadera.

El aprovechamiento de leñas

Aprovechamiento de setas, plantas medicinales, frutos silvestres etc. con fines comerciales.

Los usos extractivos

El resto de actividades y otros usos no constructivos sin movimiento de tierras incluidas en el Artº 187 no recogidos como prohibidos y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos Prohibidos

Los cultivos y aprovechamientos agropecuarios

Las repoblaciones para cultivos madereros rápidos

Las concentraciones parcelarias, la transformación en regadío la roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal

El resto de actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 187 no recogidos como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Instalaciones vinculadas al ocio y al turismo

Infraestructuras, equipamientos y dotaciones de interés público cuando se justifique necesaria su ubicación en este suelo.

Usos Prohibidos

El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 187 no recogidas como autorizables y contravengan los objetivos de protección de este suelo

#### **Artº 218. Suelo de preservación de valor para su explotación natural.**

1. Dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de preservación de valor ambiental se distingue la sub-subcategoría "Cultivos".

2. Cultivos. Se incluyen los suelos ocupados por cultivos agrícolas en secano. El objetivo de estos suelos es la preservación del recurso productivo agrícola además del mantenimiento del valor paisajístico. Se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos autorizables

Los usos extractivos

El resto de actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 187 no recogidos como autorizables y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos Permitidos

Las actividades no constructivas que no impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 187 que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos permitidos Los indicados en el Artº 189.2 de esta Normativa

Usos Autorizables

Construcciones e instalaciones para el apoyo a la agricultura y las construcciones vinculadas a la ganadería intensiva y extensiva y sus ampliaciones, en las condiciones que se establecen en el Artº 203 y en el Artº 204

Las construcciones e instalaciones para usos energéticos

Las construcciones vinculadas a actividades económicas previa justificación que deban emplazarse en suelo no urbanizable, así como la ampliación de las ya existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan.

Instalaciones vinculadas al ocio y al turismo con la adopción de medidas de integración paisajística, buscando el mínimo consumo de suelo y el mínimo impacto

Infraestructuras, equipamientos y dotaciones

Usos Prohibidos

El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 187 no recogidas como autorizables y contravengan los objetivos de protección de este suelo

3. Con el fin de asegurar la conservación de la vegetación de linderos existente cualquier uso o actividad que suponga la corta de masas situadas en linderos y/o masas arboladas o arbustivas deberá ser reemplazada por nuevas plantaciones con especies autóctonas en las parcelas. La dimensión de la nueva plantación será igual a la que se sustituye.

#### **Artº 219. Suelo de preservación de infraestructuras**

1. Esta subcategoría queda constituida por los siguientes terrenos:

a) Para posible variante de la NA-660 al núcleo urbano: una banda de suelo de 50 m de ancha, 25 m a cada lado de la traza reflejada en los planos de la serie NOR 1.

b) Posible carretera de conexión del núcleo urbano con la Autopista AP-15 una banda de suelo de 50 m de ancha, 25 m a cada lado de la traza reflejada en los planos de la serie NOR 1.

c) Posible conexión de Alesves-2 con la carretera indicada en 1.b) : una banda de suelo de 30 m de ancha, 15 m a cada lado de la traza reflejada en los planos de la serie NOR 1.

d) Caminos rurales que estructuran el territorio y pueden proporcionar recorridos ciclistas y peatonales de interés. una banda de suelo limitada por una paralela a los linderos laterales del camino a una distancia de 5 m. estos caminos quedan reflejados en los planos de la serie NOR 1.2 e identificados como "caminos y conexiones de interés existentes".

e) Previsión de un conexión peatonal-ciclable (queda identificado con ese nombre en los planos de la serie NOR 1.2) permitirá unir el Ramal de Casanueva, con la zona verde, situada junto a la carretera, de Alesves-2 y a través de ella con el núcleo urbano y con la red de caminos de interés que permiten alcanzar la Badina Escudera. Incluye una banda de 7 m medida desde el límite del dominio público de la carretera NA-660-

2. En estas áreas se establece el siguiente régimen de actividades y usos:

a) Quedan permitidas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierra salvo los cierres de finca de cualquier naturaleza.

b) Exigen autorización las actividades no constructivas que supongan movimiento de tierra y las infraestructuras así como el cierre de fincas.

c) Quedan prohibidas todas las actividades constructivas, a excepción de las infraestructuras.

3. Una vez que hayan sido construidas los nuevos viales que se recogen en el n. 1 de este artículo, al suelo reservado que no quede ocupado por el vial se le aplicará el régimen de protección que corresponda, incluido la prohibición de cualquier edificación situada a una distancia menor de la fijada por esta Normativa para las carreteras o los caminos, según el tipo de vial de que se trate.

#### **Artº 220. Sistemas Generales en Suelo No urbanizable**

1. Se incluye en el Suelo No Urbanizable los siguientes Sistemas Generales, identificados en los planos de la serie NOR 1.1 con las claves que se indican:

Clave	Calificación
SG-1.	Sistema General Cementerio
SG-2	Sistema General de Equipamiento Deportivo
SG-3	Sistema General Estación Depuradora de Aguas Residuales

2. En los artículos que siguen se establece el régimen del suelo de cada uno de esos enclaves.

#### **Artº 221. Sistema General Cementerio (SG-1)**

1. Se incluye el cementerio situado en la subparcela 390-D del polígono 6 de Villafranca, Se establece el siguiente régimen de uso:

a) Se permiten los usos propios del cementerio así como los usos complementarios de mantenimiento de sus instalaciones

b) Así mismo se permite la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales propias del servicio que presta el cementerio o destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo

c) Será autorizable la ampliación del cementerio, en terrenos contiguos de la parcela 390.

d) Queda prohibido el resto de usos y actividades constructivas o no, que se incluyan en los párrafos anteriores.

2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 42.1.b) del Decreto Foral 297/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria se establece una franja de protección de 50 m de anchura medida alrededor del perímetro exterior del cementerio, que deberá quedar libre de construcciones de cualquier tipo, salvo las destinadas a usos funerarios.

#### **Artº 222. Equipamiento deportivo al aire libre (SG-2).**

Campo de fútbol al aire libre, situado en la parcela 2165 del polígono 4, identificado como SG-2 en los planos de la serie NOR 1.1. Por estar situado en zona de riesgo medio de inundación, el equipamiento no podrá incluir ninguna construcción cerrada

#### **Artº 223. Estación depuradora de aguas residuales (SG-3).**

1. Se sitúa en las parcelas 2006 y 2007 del polígono 3, en el paraje Los Avenares

2. En este suelo serán autorizables las actividades constructivas relacionadas con la estación depuradora de aguas residuales.

3. Se establece una banda de protección de un ancho de 50 m alrededor del perímetro definido por las instalaciones depuradoras. En esta banda no se permiten construcciones que conlleven permanencia estable de personas.

**ANEXO I**  
**ORDENANZAS PARTICULARES**



**ORD-1: VIVIENDA EN MANZANA**

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se le asigna esta Ordenanza en los planos de la serie NOR.3 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberán tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos normativos y en los artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario será de aplicación las condiciones generales establecidas en la Normativa del Plan Urbanístico Municipal.

Las edificaciones que se incluyen en estas manzanas combinan viviendas de diferentes tipologías con distintas disposiciones respecto de la parcela y la edificación colindante. En su mayor parte se apoyan sobre la alineación oficial y las medianeras dejando una parte de parcela libre hacia el interior de la manzana.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Condiciones de la parcela mínima edificable	7 m frente de parcela y 100 m <sup>2</sup> de superficie Las parcelas edificadas que no cumplan estas condiciones se consolidan como edificables, pero queda excluido en ellas el uso residencial si actualmente no tienen este uso.
condiciones para segregación de parcela	Las parcelas resultantes tendrán al menos 7 m de frente y 100 m <sup>2</sup> de superficie
Condiciones para agregación de parcelas	La parcela resultante tendrá un frente máximo de 25 m.

**CONDICIONES DE USO**

Uso característico	Vivienda colectiva
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar adosada o aislada
Usos compatibles	Según tabla de compatibilidad de la Normativa General, Artº 175
Usos prohibidos	Los no compatibles
Usos del sótano	Garaje, instalaciones y trasteros

**CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD**

Cuerpos edificatorios y posición de la edificación	La edificación de cada parcela puede estar formada por dos cuerpos edificatorios, continuos o separados: edificación principal y anexo. La edificación principal, deberá apoyarse en la alineación oficial y respetar las alineaciones y número de plantas que se indican en los planos de la serie NOR 3 y se dispondrá entre medianeras. No obstante en las parcelas con un frente superior a los 8 m, se permite que la edificación se apoye sólo en una de las medianeras, siempre que la fachada lateral que quede en contacto con la parcela libre tenga un acabado similar al exigible al resto de las fachadas y se separe al menos 3 m de la parcela contigua. El anexo dispondrá de una única planta, con una altura máxima en el punto más alto de la cubierta de 3,50 m. Si el anexo se apoya en el lindero de una parcela, la cubierta no podrá superar la altura del muro de separación con la parcela contigua.
Ocupación de parcela	La edificación principal deberá respetar las alineaciones máximas fijadas en los planos de la serie NOR 3. Estas alineaciones no son aplicables al anexo

ORD-1: VIVIENDA EN MANZANA		
Edificabilidad	En suelo urbano consolidado	<p>La edificabilidad (aplicable al conjunto de la edificación: principal y anexo) será la mayor de los siguientes valores:</p> <p>a) 120 m<sup>2</sup></p> <p>b) El resultado de aplicar la siguiente fórmula: <math>S \times N</math>            Donde las variables reciben los siguientes valores:            S: medida de la superficie comprendida entre la alineación oficial y una línea paralela a esta alineación a 14 m de distancia.            N: número de plantas que establece el plano de la Serie NOR.3 para la cuerpo de la edificación que da frente al espacio público.</p> <p>c) El que proporcione el cumplimiento de las alturas y alineaciones indicadas en el plano de la serie NOR 3.</p> <p>En el caso en el que la edificación existente en una parcela superen esta edificabilidad, queda consolidada la edificabilidad que supone la edificación actual.</p>
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución
Número de plantas	<p>El indicado en los planos de las serie NOR 3.</p> <p>Se permite sótano en las condiciones establecidas en la Normativa General.</p>	
Altura máxima de la planta baja	4.00 m	
altura máxima de edificación (según nº de plantas)	B+I	7 m
	B+II	10 m
	B+III	13 m
Las edificaciones existentes actualmente que no cumplan las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en esta ficha quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 165.		
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
Vuelos, balcones y retranqueos		
<p>Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 133 de la Normativa Urbanística General.</p> <p>Además, la suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones.</p> <p>No se permiten retranqueos; si las condiciones de la parcela o de las edificaciones contiguas lo aconsejan, deberá tramitarse previamente a la solicitud de la licencia un Estudio de Detalle.</p>		
Condiciones de fachada		
<p>Las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una composición homogénea, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que en las edificaciones en esquina, la composición unitaria se aplica al conjunto de la fachada, no admitiéndose testeros sin huecos, o con una proporción o tamaño de huecos completamente distintos de los de la fachada principal.</p> <p>Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, se compondrá de acuerdo con las necesidades de ese local, pero respetando la composición general de la fachada. En todo caso, aunque el cerramiento de esa parte de la fachada sea provisional, pues su destino no esté totalmente determinado, el acabado en cuanto a materiales y composición será homogéneo con el resto de la fachada.</p>		

**ORD-1: VIVIENDA EN MANZANA****Cubiertas**

La cubierta de la edificación principal se resolverá con un tejado de faldones continuos, que recogerá el agua de lluvia en las líneas de los aleros del edificio; la pendiente será la misma en toda la cubierta y estará comprendida entre 30% y 40%. Se permiten terrazas transitables en cubierta siempre que estén retranqueadas 2 metros respecto de la fachada de la edificación.

Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas.

Podrán disponerse en las cubiertas buhardillas o lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 120. Quedan prohibidas las mansardas.

En los anexos se permite la cubierta plana, o inclinada en las condiciones establecidas para la edificación principal.

**Cierres de parcela**

Se permitirán cierres mixtos o macizos, con las condiciones establecidas en el Artº 131 de la Normativa General y con una altura máxima de 2 m hacia la calle. En los linderos con las parcelas contiguas los cierres serán macizos con las condiciones establecidas en el Artº 131 de la Normativa General y tendrán una altura máxima de 3 m. En los cierres mixtos la altura máxima de la parte maciza será 1m.

**Condiciones particulares para algunas parcelas**

Polígono 4 parcela 1709, esta parcela -procedente de la unidad UR-10 de las NNSS- es de uso y dominio público, no se podrá cerrar y será no edificable.

**ORD-2: VIVIENDA EN BLOQUE**

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en los planos de la serie NOR 3 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

Las edificaciones previstas en estas parcelas incluyen siempre varias viviendas, y en ocasiones locales comerciales en planta baja. Los edificios tienen plantas en "I", "L" o "C"; dejando, en algunos casos, parte de la parcela libre.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Condiciones de parcela mínima edificable	10 m de frente de parcela y 150 m <sup>2</sup> de superficie
Condiciones para segregación de parcela	10 m de frente de parcela y 150 m <sup>2</sup> de superficie
Condiciones para agregación de parcelas	La parcela resultante tendrá un frente máximo de 25 m.

**CONDICIONES DE USO**

uso característico	Vivienda colectiva
usos compatibles	Según tabla compatibilidad incluida en el Artº 175 de la Normativa Urbanística
usos prohibidos	Los no compatibles
usos del sótano	Garaje, instalaciones y trasteros

**CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD**

ocupación de parcela	La que determina la alineaciones fijadas en la serie de planos NOR 3	
edificabilidad	En suelo urbano consolidado	Según la ocupación máxima que determinan las alineaciones máximas y el número de plantas que se establecen a través de los planos de la serie NOR.3.
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución
nº máximo de plantas	Según se indica en los planos de la Serie NOR 3 En todos los casos se permite sótano	
altura máxima de la planta baja	4.00 m	
altura máxima de edificación	B+I	7,0 m
	B+II	10,0 m
	B+III	13,0 m
Cuerpos edificatorios y posición de la edificación	Se prevé una única edificación por parcela que además deberá respetar las alineaciones establecidas en los planos de las serie NOR 3.	

Las edificaciones existentes actualmente que no cumplan las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en esta ficha quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 165.

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

Vuelos, balcones y retranqueos	
Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 133 de la Normativa General. Los vuelos computan edificabilidad según los criterios establecidos en el Artº 110 de la Normativa General.	
Se permiten retranqueos respecto a las alineaciones obligatorias, siempre que el frente de los retranqueos situados en una fachada no supere la tercera parte de la dimensión total de la fachada.	

**ORD-2: VIVIENDA EN BLOQUE****Condiciones de fachada**

Las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una composición homogénea, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente. En el caso de edificios en bloque esta composición alcanzará también a los testeros, en los que deberán abrirse huecos similares a los previstos en la fachada principal.

Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, se compondrá de acuerdo con las necesidades de ese local, pero atendiendo a la composición general de la fachada. En todo caso, aunque el cerramiento de esa parte de la fachada sea provisional, pues su destino no está totalmente determinado, el acabado en cuanto a materiales y composición será homogéneo con el resto de la fachada.

**Cubiertas**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En las cubiertas planas no transitables, la altura del murete perimetral no podrá superar los 60 cm medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

Si las cubiertas son transitables, deberán disponer de un murete de protección contra las caídas de la altura exigida por el CTE; en este caso, la altura total de la fachada, incluyendo este murete de protección no superará en más de 60 cm, el que se establece en condiciones de forma de esta ficha.

Las cubiertas inclinadas se dispondrán a 4 aguas y en todo caso sin hastiales, vertiendo hacia la línea de fachada, con una pendiente máxima del 35%. Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas.

En las cubiertas inclinadas podrán disponerse buhardillas o lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en Artº 120 de la Normativa General. Quedan prohibidas las mansardas.

**Cierres de parcela**

Se permitirán cierres mixtos con las condiciones establecidas en el Artº 131 de la Normativa General y con una altura máxima hacia la calle de 1,80 m y en los linderos con las parcelas contiguas tendrán una altura máxima de 3 m. En los cierres mixtos la altura máxima de la parte maciza será 80 cm.

**Condiciones particulares para algunas parcelas**

Polígono 4 parcela 1709, esta parcela -procedente de la unidad UR-10 de las NNSS- es de uso y dominio público, no se podrá cerrar y será no edificable.



**ORD-3: VIVIENDA ADOSADA DE BAJA DENSIDAD**

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se le asigna esta Ordenanza en los planos de la serie NOR.3 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberán tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos normativos y en los artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario será de aplicación las condiciones generales establecidas en la Normativa del Plan Urbanístico Municipal.

Las edificaciones que se incluyen en esta ordenanza mantienen un carácter intermedio entre las viviendas en manzana y las adosadas de media densidad. Originalmente, en su mayor parte, estaban formados por viviendas pareadas, apoyadas sobre la alineación oficial pero sin ocupar todo el frente de las parcelas, con un jardín privado en su parte trasera. Actualmente muchas de ellas se han ido ampliando llegando a ocupar todo el frente de la parcela y se han completado con anexos en la parte posterior del jardín, apoyados sobre los linderos.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Condiciones de la parcela mínima edificable	m frente de parcela y 100 m <sup>2</sup> de superficie Las parcelas edificadas que no cumplan las condiciones de parcela mínima edificable se consolidan como edificables, pero queda excluido en ellas el uso residencial si actualmente no tienen este uso.
Condiciones para segregación de parcela	Las parcelas resultantes tendrán al menos 7 m de frente y 100 m <sup>2</sup> de superficie.
Condiciones para agregación de parcelas	La agregación de parcelas exige la previa tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá valorar el efecto de esa agregación en el conjunto de las fachadas situadas en el mismo tramo de la calle; cuando en ese tramo las fachadas presenten un ritmo determinado, en cuanto altura, retranqueos, etc. el estudio de detalle deberá establecer las condiciones necesarias para que ese ritmo se mantenga.

**CONDICIONES DE USO**

Uso característico	Vivienda unifamiliar pareada
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar adosada
Usos compatibles	Según tabla de compatibilidad Artº 175 de la Normativa General
Usos prohibidos	Los no compatibles

**CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD**

Cuerpos edificatorios y posición de la edificación	<p>La edificación de cada parcela puede estar formada por dos cuerpos edificatorios separados: edificación principal y anexo.</p> <p>La edificación principal, deberá apoyarse en la alineación oficial y al menos en una de las medianeras</p> <p>La edificación principal no podrá disponer en plantas elevadas más de 35 m de longitud a la calle, debiendo interrumpirse al menos en las plantas altas en un frente de al menos 3 m.</p> <p>El anexo dispondrá de una única planta con una altura máxima en el punto más alto de la cubierta de 3,50 m, si se apoya en el lindero de la parcela contigua, no podrá superar en esa zona la altura de 3 m.</p>	
Ocupación de parcela	<p>La edificación principal respetará las alineaciones máximas fijadas en la serie de planos NOR. 3.</p> <p>El anexo podrá ocupar el 30% de la superficie que deja libre la edificación principal.</p>	
Edificabilidad	En suelo urbano consolidado	1 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución

<b>ORD-3: VIVIENDA ADOSADA DE BAJA DENSIDAD</b>		
Nº Plantas	El indicado en los planos de las serie NOR 3. No se permite la construcción de sótano en las parcelas que tienen en alguno de sus laterales una parcela ya edificada. En los demás casos cuando el sótano se quiera destinar a garaje, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que establezca las condiciones de las fachadas y del acceso de los vehículos al sótano.	
Altura máxima de la planta baja	4 m	
Altura máxima de edificación principal	B B+I	3.5 m 7 m
Quedan consolidadas las edificaciones existentes con las condiciones establecidas en el Artº 165.		
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
Vuelos, balcones y retranqueos		
<p>Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 133de la Normativa Urbanística General.</p> <p>Además, la suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones.</p> <p>Se permiten retranqueos en planta baja, para dejar a cubierto la zona de entrada, a modo de zaguán abierto.</p>		
Condiciones de fachada		
<p>Las fachadas exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados o ladrillo caravista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, en tonos claros u ocres. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares.</p> <p>Independientemente de los materiales a emplear, las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una composición homogénea, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente.</p> <p>En todo caso, debe tenerse en cuenta que en las edificaciones en esquina, la composición unitaria se aplica al conjunto de la fachada, no admitiéndose testeros sin huecos, o con una proporción o tamaño de huecos completamente distintos de los de la fachada principal.</p>		
Cubiertas		
<p>La cubierta de la edificación principal se resolverá con un tejado de faldones continuos, que recogerá el agua de lluvia en las líneas de los aleros del edificio; la pendiente será la misma en toda la cubierta y estará comprendida entre 30% y 40%. Se permiten terrazas transitables en cubierta siempre que estén retranqueadas 2 metros respeto de la fachada de la edificación.</p> <p>Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas.</p> <p>Podrán disponerse en las cubiertas buhardillas o lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 120. Quedan prohibidas las mansardas.</p> <p>En los anexos se permite la cubierta plana, o inclinada en las condiciones establecidas para la edificación principal.</p>		
Cierres de parcela		
Se permitirán cierres mixtos o macizos, con las condiciones establecidas en el Art.º Artº 131 de la Normativa General y con una altura máxima de 2 m hacia la calle. En los linderos con las parcelas contiguas los cierres serán macizos con las condiciones establecidas en el Artº 131 de la Normativa General y tendrán una altura máxima de 3 m. En los cierres mixtos la altura máxima de la parte maciza será 1 m.		

**ORD-4: VIVIENDA ADOSADA DE MEDIA DENSIDAD**

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en los planos de la Serie NOR 3 (Ordenación pormenorizada: uso y forma).

En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

Esta ordenanza se aplica a las parcelas residenciales de media densidad, que incluyen edificaciones unifamiliares con parcela libre privada en la parte trasera de la parcela que se caracterizan por situarse anexas unas a otras bien situándose sobre la alineación oficial o retranqueadas respecto a esta alineación dejando un pequeño jardín delantero.

Tal como se indica en los apartados correspondientes junto con las condiciones generales de forma y edificabilidad se establecen otras condiciones particulares aplicables a las áreas A y B delimitadas en los planos de las serie NOR-3.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Condiciones de la parcela mínima edificable	7 m de frente y 120 m <sup>2</sup> de superficie Las parcelas edificadas que no cumplan estas condiciones se consolidan como edificables, pero queda excluido en ellas el uso residencial si actualmente no tienen este uso.
Condiciones para proyectos de reparcelación, segregación o agragación de parcelas	Si la parcelas resultantes se destinan a un única vivienda su frente sobre el espacio público igual o mayor de 7 m y menor o igual a 10 m; Sin embargo se permite la agregación para obtener una parcela con más frente siempre que se destine a la construcción de un complejo inmobiliario (artº 24 de la Ley 49/1960 de la propiedad horizontal) formado por varias viviendas adosadas, en este caso cada vivienda deberá disponer de un frente sobre el espacio público igual o mayor de 7 m y menor o igual a 10 m; sin que puedan disponerse más de seis viviendas adosadas contiguas sobre el mismo frente.
Normalización de fincas	El Plan establece una normalización de fincas entre las parcelas 9 y 1022. (situadas entre la Calle Tudela y Calle Río de Aragón) de modo que, tal como se refleja en los planos de las serie NOR 3 se obtengan dos parcelas adecuadas a la edificación prevista en la Ordenanza aplicable.

**CONDICIONES DE USO**

uso característico	Vivienda adosada
usos compatibles	Según la tabla compatibilidad incluida en el Artº 175 de la Normativa General
usos prohibidos	Los no compatibles
usos del sótano	Garaje, instalaciones, trasteros y ampliaciones de la vivienda, quedando prohibidos los dormitorios.

**CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD**

En la aplicación de la Ordenanza ORD-4 hay que distinguir entre las condiciones generales de forma y edificabilidad aplicables a todas las parcelas a las que se asigna esta ordenanza y las condiciones particulares aplicables a las parcelas incluidas en las áreas delimitadas en los planos de la serie NOR-3 como Área A y Área B; en estas áreas, y en todo lo que no se oponga a las condiciones particulares que se establecen para cada una de ellas, serán de aplicación las condiciones generales de ORD-4.

En siguiente apartado se recogen las condiciones generales, y en los siguientes las condiciones particulares de cada una de estas áreas.

**ORD-4: VIVIENDA ADOSADA DE MEDIA DENSIDAD**

Condiciones generales		
Cuerpos edificatorios y posición de la edificación	<p>La edificación de cada parcela puede estar formada por dos cuerpos edificatorios, continuos o separados: edificación principal y anexo. El anexo sólo será posible cuando no lo impidan las alineaciones máximas establecidas para todas las plantas en los planos de la serie NOR 3.</p> <p>La edificación principal se dispondrán entre medianeras y se apoyará en la alineación oficial.</p> <p>El anexo dispondrá de una única planta con una altura máxima en el punto más alto de la cubierta de 3,50 m, si se apoya en el lindero de la parcela contigua, no podrá superar en esa zona la altura de 3 m.</p>	
Ocupación de parcela	<p>La edificación principal respetará las alineaciones máximas fijadas en la serie de planos NOR. 3.</p> <p>El anexo -cuando las alineaciones establecidas en la serie de planos NOR 3 lo permita- podrá ocupar el 30% de la superficie de la parcela situada tras la fachada trasera de la edificación principal.</p>	
Edificabilidad	En suelo urbano consolidado	La que permite las condiciones de ocupación de parcela establecidas en esta ficha.
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución
Nº Plantas	<p>El indicado en los planos de las serie NOR 3.</p> <p>Se permite el sótano en las parcelas aún no edificadas en la entrada en vigor de este Plan. Sin embargo, queda prohibido en las parcelas ya edificadas, aun cuando se realicen en ellas obras de sustitución.</p>	
Altura máxima de la planta baja	4,00 m	
Altura máxima de edificación	B+I	7,00 m
Las edificaciones existentes actualmente que no cumplan las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en esta ficha queda consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 165.		
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA A		
<p>El área A comprende las siguientes parcelas</p> <p><u>del polígono 1:</u> 314-319 y 320-331, situadas entre las calles San Fermín y San Francisco</p> <p><u>del polígono 2:</u> 1058-1068: situadas en la manzana delimitada por las calles Tudela, Río de Aragón y Iñigo Arista 1047-1057: entre las calles Río de Aragón y Ribera Navarra 959-968: entre las calles Arrieta y Camino del Palomar</p> <p><u>del polígono 4:</u> 246-283 situadas en la calle Alesves</p> <p>En el área A queda consolidada la volumetría de la edificación existente de modo que los volúmenes de una planta que se apoyan en la fachada principal no podrán elevar su altura ni, en el caso de que se trate de porches, cerrar los huecos existentes.</p> <p>Las actuaciones que se deseen realizar en una de las viviendas, y que afecten el exterior: fachada, cubierta, etc.- deberán mantener la homogeneidad de la composición del tramo en que se sitúan.</p>		

**ORD-4: VIVIENDA ADOSADA DE MEDIA DENSIDAD****CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA B**

El área B comprende las parcelas 1680-1697 del polígono 3, situadas en la calle Bajo el Arco.

En esta área queda consolidada la volumetría de la edificación actual con el carácter de edificación principal.

La posibilidad de construcción de anexos en las condiciones establecidas con carácter general por la ordenanza ORD-4, queda condicionada a la realización de la urbanización prevista en la Unidad de Urbanización UU-3.1.

Las actuaciones que se deseen realizar en una de las viviendas, y que afecten el exterior: fachada, cubierta, etc.- deberán mantener la homogeneidad de la composición del conjunto de viviendas situadas en esta área B.

**CONDICIONES ESTÉTICAS****Vuelos y balcones**

Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 133 de la Normativa Urbanística General.

Además, la suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones.

Se permiten retranqueos en planta baja, para dejar a cubierto la zona de entrada, a modo de zaguán abierto.

**Condiciones de fachada**

Las fachadas exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados o ladrillo caravista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, en tonos claros u ocres. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares. Independientemente de los materiales a emplear, las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una composición homogénea, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que en las edificaciones en esquina, la composición unitaria se aplica al conjunto de la fachada, no admitiéndose testeros sin huecos, o con una proporción o tamaño de huecos completamente distintos de los de la fachada principal.

**Cubiertas**

La cubierta de la edificación principal será inclinada, de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas. La pendiente máxima admisible será del 40%.

Se admiten terrazas transitables en cubierta siempre que estén retranqueadas 2 metros respecto de la fachada de la edificación.

Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas.

En las cubiertas inclinadas podrán disponerse buhardillas o lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 120 de la Normativa General. Quedan prohibidas las mansardas.

La cubierta de los anexos de una planta que pueden construirse en los patios de manzana tendrá una pendiente inferior al 40% y podrá ser de teja de las mismas características que las que se exigen para las cubiertas.

**Cierres de parcela**

Los cerramientos de la parcela serán de tipo mixto, tal como se fija en el Artº 131 de la Normativa General.

En la parcela libre en contacto con el espacio público la parte maciza tendrá una altura máxima de 80 cm, siendo la altura máxima del cerramiento de 160 cm.

En los linderos con otras parcelas, la altura máxima de la parte maciza será de 100 cm, y la altura máxima total del cerramiento 2.50 m



**ORD-5: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA**

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en los planos de la Serie NOR 2.2 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

Esta ordenanza se aplica a las parcelas residenciales que incluyen edificaciones unifamiliares caracterizadas por situarse dentro de la parcela, retiradas tanto de la alineación oficial como de los linderos de las parcelas contiguas. Toda la construcción existente en la parcela se agrupa en una única edificación formada por uno o más cuerpos edificatorios. El conjunto de la edificación construida en una parcela puede albergar viviendas aisladas, pareadas o bifamiliares, siempre que la parcela correspondiente cumpla las condiciones que se establece para cada tipología en los siguientes apartados.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Condiciones para la parcela mínima edificable	<u>Unifamiliar</u> : 12 m de frente de parcela y 200 m <sup>2</sup> de superficie	
	<u>Conjunto de dos pareadas</u> : 19 m de frente de parcela y 400 m <sup>2</sup> de superficie	
Condiciones para la parcela mínima edificable	<u>Bifamiliar</u> : 12 m de frente de parcela y 400 m <sup>2</sup> de superficie	
	Las parcelas actualmente edificadas que no cumplan las condiciones de parcela mínima edificable se consolidan como edificables, pero queda excluido en ellas el uso residencial si actualmente no tienen este uso.; en consecuencia, en estos casos el uso residencial queda condicionado a la agregación a una parcela contigua, de modo que la parcela resultante cumpla las condiciones de parcela mínima edificable.	
Condiciones para segregación de parcela	En suelo urbano consolidado	Unifamiliar: 12 m de frente y 200 m <sup>2</sup> de superficie Conjunto de dos pareadas: 19 m de frente y 400 m <sup>2</sup> de superficie Bifamiliar: 12 m de frente y 400 m <sup>2</sup> de superficie
	En suelo urbano no consolidado	Las que se especifiquen en las fichas de las Unidades de Ejecución correspondientes
Condiciones para la agregación de parcelas	En suelo urbano consolidado	Se permitirá la agregación siempre que el frente de la parcela resultante no supere los 25 m de longitud.

**CONDICIONES DE USO**

Uso característico	Vivienda aislada: unifamiliar, pareada o bifamiliar. Para la construcción de viviendas pareadas debe tenerse en cuenta lo establecido en el Artº 41 de la Normativa General	
Usos compatibles	Según la tabla compatibilidad incluida en el Artº 175 de la Normativa General	
Usos prohibidos	Los no compatibles	
usos del sótano	Garaje, instalaciones, trasteros y ampliaciones de la vivienda, quedando prohibidos los dormitorios.	

**CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD**

Ocupación de Parcela	La edificación respetará las alineaciones fijadas en los planos de la Serie NOR 3. Se establece una ocupación máxima de parcela del 40%. Esta ocupación deberá ser respetada por el conjunto de la edificación, es decir, tanto la principal como el anexo.  Si la edificación existente supera la ocupación establecida para la parcela queda consolidada en las condiciones establecidas en el Artº 165.	
Edificabilidad	En suelo urbano consolidado	0,8 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s.  Si la edificación existente supera la edificabilidad establecida para la parcela queda consolidada en las condiciones establecidas en el Artº 165.

<b>ORD-5: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA</b>		
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución
Número máximo de plantas	El indicado en los planos de las serie NOR 3. Se permiten los sótanos.	
Altura máxima de la planta baja	4,00 m	
Altura máxima de edificación	B+I B+I+BC	7,00 m 10,00 m
Cuerpos edificatorios y posición de la edificación	<p>La edificación de cada parcela puede estar formada por dos cuerpos edificatorios, continuos o separados: edificación principal y anexo.</p> <p>La edificación principal, además de cumplir las alineaciones marcadas en los planos de la serie NOR 1, deberá separarse al menos 3 m de los linderos con otras parcelas.</p> <p>En los casos en que no se fijan alineaciones, o ésta no lo impide la edificación podrá apoyarse en la alineación oficial.</p> <p>El anexo deberá cumplir las siguientes condiciones:</p> <p>No podrá ocupar la zona comprendida entre la alineación oficial y la fachada de la edificación principal que da frente a esa alineación oficial. En las parcelas en esquina, esta condición se aplicará a la alineación oficial en que se sitúe el acceso principal a la vivienda.</p> <p>Dispondrá de una única planta, con una altura máxima en el punto más alto de la cubierta de 3,50 m.</p> <p>Sólo podrá apoyarse en el lindero de una parcela contigua, cuando conste documentalmente la autorización del propietario de esa parcela.</p> <p>Los anexos existentes que no cumplan estas condiciones se consolidan en la situación actual, pero no podrán ser ampliados.</p>	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
<b>Vuelos y balcones</b>		
<p>Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 133 de la Normativa Urbanística General.</p> <p>La suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones.</p> <p>Además, los vuelos deberán respetar el retranqueo de 3,00 m respecto a los linderos de las parcelas contiguas.</p>		
<b>Condiciones de fachada</b>		
<p>Los cerramientos exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados, ladrillo caravista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, en tonos claros o tonos ocres. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares. Independientemente de los materiales a emplear, el tratamiento del color del conjunto de la fachada será homogéneo. Se prohíben recercados de huecos pintados imitando otros materiales</p>		
<b>Cubiertas</b>		
<p>La pendiente máxima admisible será del 40%. Se admiten cubiertas planas, si son transitables (terrazas) el murete de protección contra caídas no superará la altura mínima exigida por el CTE.</p> <p>En las cubiertas inclinadas podrán disponerse lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 120 de la Normativa General. Las buhardillas sólo se permiten si la edificación cuenta con una planta bajo cubierta que cumple las condiciones que se establecen en la Normativa General y que, en consecuencia computa edificabilidad. Quedan prohibidas las mansardas.</p>		

**ORD-5: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA****Cierres de parcela**

Los cerramientos de la parcela serán de tipo mixto, tal como se fija en el Artº 131 de la Normativa General.

En la parcela libre en contacto con el espacio público la parte maciza tendrá una altura máxima de 60 cm, siendo la altura máxima del cerramiento de 160 cm.

En los linderos con otras parcelas, la altura máxima de la parte maciza será de 100 cm, y la altura máxima del cerramiento 2,50 m



**ORD-6: EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA**

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en los planos de la Serie NOR 3 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

Esta ordenanza se aplica a las parcelas industriales que incluyen edificaciones industriales aisladas y adosadas. Aisladas son aquellas que se disponen separándose de los linderos y de las alineaciones oficiales. Adosadas son aquellas edificaciones que se encuentran adosadas a dos edificaciones, una a cada lado de la fachada, con una medianera común.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Condiciones para la parcela mínima edificable	En suelo urbano consolidado	Adosada: 15 m de frente de parcela y 300 m <sup>2</sup> de superficie. Aislada: frente mínimo 20 m y 900 m <sup>2</sup> de superficie Las parcelas actualmente edificadas que no cumplan estas condiciones quedan consolidadas .
	En suelo urbano no consolidado	Las que se especifiquen en las fichas de las Unidades de Ejecución correspondientes.
Condiciones para segregación de parcela	En suelo urbano consolidado	Condiciones de parcela mínima edificable tanto para las adosadas como para las aisladas.
	En suelo urbano no consolidado	Las que se especifiquen en las fichas de las Unidades de Ejecución correspondientes.

**CONDICIONES DE USO**

Uso característico	Actividad económica
Usos compatibles	Los que cumplen las condiciones que se establecen en el Artº 179 de la Normativa General
Usos prohibidos	Los no compatibles

**CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD**

Edificabilidad	En suelo urbano consolidado	Quedan establecidas en la ficha del Sector correspondiente (SE-1 o SE-2)
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución
Número máximo de plantas	Se permiten una entreplanta con las condiciones establecidas en el Artº 118 de la Normativa General.	
Altura máxima	8m	

Las edificaciones actuales que no cumplan las determinaciones que se establecen en estas ordenanzas quedan consolidadas en las condiciones que se indican en el Artº 195

**CONDICIONES ESTÉTICAS****Condiciones de fachada**

Se exige una buena presencia estética de todas las fachadas y paramentos visibles desde el espacio público, incluidos los cierres de parcela.

Los materiales a utilizar en las fachadas de los edificios –incluidas las que se enfrenten a viales accesorios- serán de buena calidad con acabado mínimo enlucido y pintado final o bloque prefabricado de hormigón especial cara vista.

En la tipología adosada, cuando en el momento de la construcción alguna de las parcelas a las que se adosa no esté aún construida, el cerramiento situado junto al lindero de esa parcela deberá quedar acabado con las condiciones que en el párrafo anterior se exige para las fachadas.

Se permite retranqueos con la condición de que tengan un frente superior a su fondo, y en el caso de la tipología adosada se separe de los medianiles al menos 3m

## ORD-6: EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA

### Cubiertas

La volumetría de la cubierta es libre, pero los cerramientos perimetrales deberán tener la misma altura que la cumbrera de la cubierta. Se exceptúa de esa condición las cubiertas cuya pendiente no supere el 30%.

Por encima de la cubierta sólo podrán situarse las siguientes construcciones: las chimeneas, los conductos para ventilación y las instalaciones especiales (p. ej., antenas y dispositivos generadores de energía limpia).

La autorización para situar por encima de la cubierta de estas instalaciones especiales deberá tomar en consideración su efecto visual desde el espacio público o desde el territorio. En todo caso sólo podrán autorizarse:

- Cuando no es posible situarlas por debajo de la cubierta, o en un lugar menos visible desde el exterior, sin comprometer su rendimiento técnico.
- Cuando su límite físico dista al menos 3 metros del perímetro de la edificación.
- Cuando no perjudica gravemente la imagen de la población. La concesión de la licencia podrá incluir medidas que minimicen el impacto de las instalaciones que se deseen colocar sobre la cubierta para poder autorizarlos.

### Cierres de parcela

El cierre de parcela sobre la alineación oficial será mixto, con las características que se establecen en el Artº 131 con una altura máxima, la parte maciza de 100 cm y elevándose el cierre ligero hasta 2,50. m de altura sobre la rasante. Los medianiles de separación entre parcelas se resolverán de modo análogo a los cierres de la alineación oficial, pudiéndose reducir la altura de la parte maciza o los materiales utilizados siempre que proporcionen una buena presencia tal como se establece con carácter general en esta ordenanza en el apartado "condiciones estéticas: condiciones de fachada".

Todos los cerramientos de las parcelas, tanto los de los frentes, a viales principales y accesorios o como las de los frentes a linderos, se dispondrán en tramos. La longitud de los tramos será tal que la diferencia entre la altura del cerramiento en cada uno de los extremos del tramo no sea mayor de 40 cm. Bien entendido que las alturas máximas indicadas en el n.1 (tanto para el zócalo como para el cierre total) se mide en el punto medio de cada uno de los tramos.

La zona de parcela libre situada en contacto con el espacio público deberá disponerse de modo que no sobresalga por encima de la zona maciza del cierre de parcela

### Rótulos y logotipos

Los rótulos y logotipos de las empresas se colocarán sobre las fachadas de las empresas con frente a los viales principales.

No podrán sobresalir sobre la línea de fachada más de 10 cm y quedan prohibidos los rótulos en bandera.

También se podrán colocar rótulos o logotipos sobre los cierres de parcela, en todo caso sin superar los límites de éste.

En todos los casos el diseño y materiales deberán incluirse en el proyecto de edificación; o si se trata de poner unos rótulos en un edificio ya construido, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de un anexo que defina las características del rótulo.

### Marquesinas

Se podrán disponer marquesinas sobre los espacios privados, sin superar, en ningún caso, las alineaciones oficiales, su fondo máximo será de 5 m, y se apoyarán en una o dos filas de pilares metálicos.

**ANEXO I=**  
**FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES**



<b>SR-1</b>		
<p>El Sector SR-1 se corresponde con el Casco Histórico de la población. Incluye el núcleo original de Villafranca, que mantiene un parcelario menudo sobre unas calles de trazado irregular con las de mayor longitud en dirección norte-sur. La ampliación de ese núcleo hacia el sureste proporciona un viario más regular, en malla en retícula con parcelación gótica, interrumpida por una calle en diagonal -testigo de un antiguo camino. Las Normas Subsidiarias de 1992 proponían la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior para este ámbito, que fue aprobado en 2007. Atendiendo a la fecha de este PERI, el Plan Urbanístico Municipal se limita a reordenar la zona de la calle Castillo, para evitar los problemas de gestión que se han detectado en la ordenación prevista en el PERI.</p>		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO		
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSR-1.0
	Sectorizado	Subsector sSR-1.1
ÁREA DE REPARTO		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano		
USO GLOBAL		
Residencial		
SISTEMAS GENERALES		
SG de equipamientos	IT1: Institucional público: Casa Consistorial RG1: Religioso: Iglesia parroquial	
SG de espacios libres	SGEL.1: Conjunto formado por la Plaza Nueva y el paseo Marqués de Vadillo SGEL.2: Plaza España en el sector SR-1 SGEL.2: Plaza Calahorra	
SG viario	La ronda al Casco Histórico (Sector SR.1) formada por las calles La Cava, Río Grande y Bajo el Arco	
DESARROLLO DEL SECTOR		
El ámbito del Sector queda ordenado pormenorizadamente por el PERI del Casco Antiguo vigente (Orden Foral 38/2007, publicada en BON n. 29 de 3/03/2007), con la excepción ámbito en que el PERI delimitaba la unidad de ejecución UE-1		
En ese ámbito el Plan delimita la unidad UE-R1.1 estableciendo su ordenación pormenorizada, tal como se refleja en esta misma ficha.		
Como determinación estructurante del Sector se asumen los criterios que de ordenación que refleja el PERI: rehabilitación de la edificación y regeneración del tejido urbano, protección de los valores del patrimonio arquitectónico y cultural.		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUBSECTOR sSR-1.1)</b>		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-R1.01	4.223 m <sup>2</sup> residencial	3,54 UAs/m <sup>2</sup>
COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES		
Los establecidos en el Artº 148.1 de la Normativa Urbanística		
PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN		0%
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>		
La ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano consolidado queda establecida por el PERI del Centro Antiguo de Villafranca; a excepción del ámbito en el que el PERI delimita la unidad UE.1		
En esta ámbito la ordenación pormenorizada que da establecida en la ficha urbanística de la nueva unidad UE-R1.1		
Además se establecen las siguientes determinaciones para la parcela 298 del polígono 3, que el PERI incluía en la UE-1, y que el Plan excluye de la unidad UE-R1.1. _Altura de la edificación 7 m, con una planta de sótano y baja más una (S+B+I) _Superficie construida: 427 m2 (en esa superficie se incluye la que se disponga en sótano; no se establecen condiciones respecto a la distribución de los metros construidos en entre las distintas plantas, salvo la exigencia de que la superficie del sótano ha de ser igual o mayor a la superficie de cualquiera de las otras dos plantas). Por otra parte, serán de aplicación a esta parcelas el título VI. Normas Generales de la Edificación del PERI del Casco Antiguo, en todo lo que no se oponga a las determinaciones particulares que aquí se establecen		



<b>SR-2</b>			
<p>El Sector SR-2 incluye el desarrollo urbano producido en la segunda mitad del siglo XX al norte del casco histórico en una zona de menor altitud y prácticamente llana. En 1956, tal como muestran las fotografías aéreas disponibles, salvo una primera línea de edificaciones en que se alternaban viviendas y construcciones agrícolas, el resto estaba ocupado por huertas, y alguna edificación aislada.</p> <p>Las Normas Subsidiarias de 1992 ordenaron toda esta zona hasta el límite que establecía una larga hilera de viviendas adosadas en la calle Alesves. Incluía la ordenación varias reservas para equipamientos deportivo y escolar que han sido ya utilizadas. En los suelos no consolidado preveía varias unidades de actuación; en su mayor parte han sido ya ejecutadas, o -al menos se ha iniciado su ejecución mediante la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación. Por otra parte, el estudio de inundabilidad en los tramos de confluencia del Arga y el Aragón identifican como área de alto riesgo la zona situada al norte de la hilera de adosadas en la calle Alesves.</p> <p>En este sentido la ordenación propuesta por el Plan Urbanístico Municipal se limita a la ordenación de superficie de suelo relativamente reducida de suelo no consolidado, ampliando algunos viales y tratando de dar una mayor permeabilidad a algunas zonas del Sector. Además, se sistematizan las condiciones de forma y uso, de modo que -en la medida en que sea posible vayan sustituyéndose algunos almacenes por usos residenciales.</p>			
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>			
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>			
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSR-2.0	
	No consolidado	Subsector sSR-2.1	
<b>ÁREA DE REPARTO</b>			
No se delimita área de reparto para el suelo urbano			
<b>USO GLOBAL</b>			
Residencial			
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG de equipamientos	D1: Deportivo IF1: Infraestructura: Estación de ferrocarril		
SG viario	Avenida Miguel de Cervantes Tramo en el SR-2 del vial, incluido el puente sobre la vía férrea que une la Travesía de la NA-660 con la Avenida Miguel de Cervantes		
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>			
El Sector queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General			
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUBSECTOR sSR-2.1)</b>			
Sin perjuicio de la posible modificación de distribución del suelo urbano no consolidado a través de la delimitación de unidades de ejecución distintas de las que se incluye en la ordenación pormenorizada del Plan General, tiene carácter de determinación estructurante los valores que se incluyen en la siguiente tabla			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO		APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-R2.01	2.898 m <sup>2</sup> residencial		1,58 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R2.02	615 m <sup>2</sup> residencial		1,42 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R2.03	900 m <sup>2</sup> residencial		1,39 UAs/m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>			
Los establecidos en el Artº 148.1 de la Normativa Urbanística			
<b>PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>			0%
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>			
La ordenación pormenorizada del suelo urbano del Sector queda establecida a través de las condiciones de forma (alineaciones y alturas) que se establecen en los planos de la serie NOR 3 y de las fichas urbanísticas correspondientes a las ordenanzas a las que remiten esos mismo planos. Además en el caso del suelo urbano no consolidado deberá tenerse en cuenta las fichas de las Unidades de Ejecución que se delimitan en la serie de planos NOR.4			
A continuación se indican las condiciones que han de cumplir las dotaciones y equipamientos de carácter local, situadas en el Sector			
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN DE PARCELA	ALTURA MÁXIMA
D1: Deportivo	0.4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%	15 m
D2: Deportivo	0.4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35%	15 m
E1 y E2: Educativo	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	70%	12 m
IF1: Infraestructuras (estación de ferrocarril)	No se establecen determinaciones especiales condiciones de forma		

<b>SR-3</b>		
<p>El Sector SR-3 ocupa la zona sur oeste de la loma sobre la que se sitúa el Casco Histórico de Villafranca. Desde finales del siglo XIX, sobre el camino que salía hacia el sur y la prolongación de la calle Bajo el Arco se fueron construyendo edificaciones de distintos usos (viviendas, almacenes agrarios, algunos talleres) de modo que en la primera mitad del siglo XX ya se había consolidado varias manzanas: algunas de una dimensión apreciable, con la ocupación de las parcelas por la edificación es irregular, en parte por la tipografía sobre la que se asientan; otras manzanas son más reducidas y con una edificación más densa.</p> <p>Las Normas Subsidiarias de 1992 consolidaron estas manzanas, estableciendo unas alineaciones acordes con su geometría, y tendentes a mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones. En la práctica las edificaciones renovadas son mínimas, sin que se haya llegado a obtener la mejora que pretenden las alineaciones previstas. Dos modificaciones de las Normas han ampliado la calificación residencial: una de ellas en suelo urbano en la calle Bajo el Arco (Orden Foral 258/2002) ha permitido la construcción de unas viviendas adosadas, en una zona ocupada por unos almacenes, la otra mediante la clasificación de un suelo urbanizable (Orden Foral 12/2007) pretende extender hacia el sur el núcleo residencial, delimita para ello una unidad que no ha llegado a ejecutarse.</p> <p>El Plan mantiene básicamente las previsiones del planeamiento vigente y clasifica como suelo urbanizable un área que colaborará a la integración en el conjunto de la estructura urbana de Villafranca de las viviendas existentes y previstas en el extremo sur del sector.</p>		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>		
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSR-3.0
	No Consolidado	Subsector sSR-3.1
Suelo urbanizable	Sectorizado	Subsector sSR-3.2
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano.		
El suelo urbanizable sectorizado se establecen dos áreas de reparto: AR-3A corresponde al suelo clasificado como urbanizable por la Modificación de las NNSS (Orden Foral 12/2007) AR-3B corresponde al resto del suelo urbanizable con derecho a aprovechamiento		
<b>USO GLOBAL</b>		
Residencial		
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
SG espacios libres	SGEL 5: Parque	
SG viario	Calle Bajo el Arco Avenida Miguel de Cervantes	
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		
Tanto el Subsector de suelo urbano consolidado (sSR-3.0) como el Subsector de suelo urbano no consolidado (sSR-3.1) queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General.		
En el suelo urbanizable se distinguen tres zonas, para su desarrollo se deberán tener en cuenta los instrumentos que se indican a continuación:		
<p>1) El Sistema General de Espacios Libres, se sitúa sobre suelo propiedad del Ayuntamiento, mediante cesión condicionada a su destino dotacional. Su desarrollo podrá realizarse mediante Plan Especial o Proyecto de Urbanización.</p> <p>2) La Unidad de Ejecución UE-R3.01 (coincide con AR-3A) incluye un suelo clasificado como urbanizable y ordenada pormenorizadamente mediante la Modificación de las NNSS aprobadas por Orden Foral 12/2007 pormenorizada. El Plan asume las determinaciones establecidas en esa modificación, sin perjuicio del deber de participar en las cargas del subsector SR-3.2 que se identifican en el siguiente apartado de esa ficha.</p> <p>3) El resto del Subsector SR-3.2 (coincide con AR-3B) se desarrollará mediante un Plan Parcial, que deberá respetar, además del aprovechamiento máximo (m<sup>2</sup> de uso residencial) y el aprovechamiento urbanístico (UAs) que se establece en esta ficha, los siguientes criterios de ordenación:</p> <p>a) Un vial perimetral unirá el inicio noroeste de la calle Bajo el Arco, con carretera NA360</p> <p>b) La trama urbana se estructurará a partir de un sistema local de espacios libres que, con una posición similar a la reflejada en el plano NOR 3.1, conecta con el Sistema General de Espacios libres situado en el Sector.</p>		
<b>CARGAS DEL SUBSECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>		
De acuerdo con lo previsto en el Artº 100.c) de la Ley Foral 35/2002, la promoción del Subsector sSR-3.2 deberá costear y ejecutar la infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación. Por lo que se refiere al sistema viario esa conexión incluye		
<p>1) La construcción y ampliación de os tramos que se reflejan en el plano NOR 2, entre los puntos A y B y entre C y D que en ese mismo plano se indican. Esa carga se repartirá entre la UE-R.3.1 y el resto del Subsector, en proporción a los aprovechamientos urbanístico de uno y otro.</p> <p>2) Los costos que suponga la rotonda prevista en el cruce con la carretera NA-660, se distribuirá entre los Subsectores sSR-3.2 y sSR-5.2, en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada uno.</p> <p>El proyecto de urbanización del tramo CD incluirá la ampliación del gálibo y anchura del paso bajo el ferrocarril, en las dimensiones que el estudio del tráfico previsto aconseje.</p>		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUBSECTOR SR-3.1)</b>		
Sin perjuicio de la posible modificación de distribución del suelo urbano no consolidado a través de la delimitación de unidades de ejecución distintas de las que se incluye en la ordenación pormenorizada del Plan General, tiene carácter de determinación estructurante los valores que se incluyen en la siguiente tabla		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-R3.02	3.528 m <sup>2</sup> residencial	0,49 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R3.03	1.512 m <sup>2</sup> residencial	0,42 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R3.04	1.512 m <sup>2</sup> residencial	0,42 UAs/m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 148.1 de la Normativa Urbanística		
<b>PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>		0%
<b>CONTINÚA</b>		

<b>SR-3</b>		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y TIPO EN EL SUBSECTOR sSR-3.2</b>		
APROVECHAMIENTO MAXIMO	23.983 m <sup>2</sup> residencial	
En cuanto al Aprovechamiento tipo, al existir dentro del suelo urbanizable una unidad de ejecución ordenada mediante Modificación de las Normas Subsidiarias (Orden Foral 1272007), se delimitan dos áreas de reparto: la AR-R3A, correspondiente a la unidad UE-R3.01; y la AR-R3B, correspondiente al resto del Subsector		
<b>DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES AL ÁREA AR-R3A</b>		
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	9.145 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO DE AR-R3A	0,57 UAs/m <sup>2</sup>	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	16 viviendas	50,00%
de ellas VPO	8 viviendas	
Los porcentajes corresponden al número total de 119 viviendas. En todo caso, en cuanto a esta cifra, debe tenerse en cuenta lo que se establece en el Artº 146.6 de la Normativa Urbanística.		
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 148.2 de la Normativa Urbanística		
<b>DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES AL ÁREA AR-R3B</b>		
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	53.364 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO DE AR-R3B	0,32 UAs/m <sup>2</sup>	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	84 viviendas	70,59%
de ellas VPO	0 viviendas	
Los porcentajes corresponden al número total de 14 viviendas. En todo caso, en cuanto a esta cifra, debe tenerse en cuenta lo que se establece en el Artº		
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 148.1 de la Normativa Urbanística		
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO</b>		
La ordenación pormenorizada del suelo urbano del Sector queda establecida a través de las condiciones de forma (alineaciones y alturas) que se establecen en los planos de la serie NOR 3 y NOR.4 y de las fichas urbanísticas correspondientes a las ordenanzas a las que remiten los planos de la serie NOR.3. Además en el caso del suelo urbano no consolidado deberá tenerse en cuenta las fichas de las Unidades de Ejecución que se delimitan en la serie de planos NOR.4		
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANIZABLE</b>		
El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-R3.01 delimitada en el plano NOR 3 queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General a través de la ficha urbanística de esa Unidad, de los planos condiciones de forma (alineaciones y alturas) que se establecen en los planos de la serie NOR 3 y de las fichas urbanísticas correspondientes a las ordenanzas a las que remiten esos mismo planos.		

<b>SR-4</b>		
<p>El Sector SR-4 se sitúa al este de la travesía de la carretera NA-660, tiene su origen en un barrio de Casas Baratas construido a mediados del siglo XX, a lo largo de la segunda mitad de ese siglo se ha ido desarrollando hacia el noroeste -prácticamente hasta la travesía- y hacia el sur, hasta alcanzar la calle Camino el Palomar.</p> <p>Las Normas Subsidiarias de 1992 ordenaron mediante distintas Unidades de Actuación algunos suelos que habían quedado edificar en la parte norte del inicio de la calle El Palomar; el borde sur de esta calle en la zonas sin consolidar y el borde este de las manzanas que se habían ido construyendo al sur del barrio de las Casas Baratas. La zona intermedia ha sido edificada, salvo una Unidad de Actuación; el resto de las previsiones no han llegado a construirse. El Plan mantiene básicamente la ordenación prevista por las Normas Subsidiarias, previendo con las reservas de sistema local un bulevar en el límite este del suelo urbano, que será completado con el desarrollo del suelo que se clasifica como urbanizable, a continuación de este bulevar.</p>		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>		
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSR-4.0
	No Consolidado	Subsector sSR-4.1
Suelo urbanizable	Sectorizado	Subsector sSR-4.2
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano.		
El suelo urbanizable sectorizado queda incluido en una única Área de reparto: AR-R4		
<b>USO GLOBAL</b>		
Residencial		
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
SG de espacios libres	SGEL 4: Parque Félix Rodríguez de la Fuente	
SG viarios	Calle Camino el Palomar	
SG de infraestructuras	IF2: Infraestructuras, tratamiento y depósitos para distribución de agua	
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		
Tanto el Subsector de suelo urbano consolidado (sSR-4.0) como el Subsector de suelo urbano no consolidado (sSR-4.1) queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General.		
En la calle Camino el Palomar se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea, interrumpida cada 15 m aproximadamente, para disponer alcorques de modo que en cada uno se plantará un árbol de porte medio. Los badenes para entrada a los garajes se agruparán de modo que no se reduzcan innecesariamente el número de aparcamientos		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUBSECTOR SR-4.1)</b>		
Sin perjuicio de la posible modificación de distribución del suelo urbano no consolidado a través de la delimitación de unidades de ejecución distintas de las que se incluye en la ordenación pormenorizada del Plan General, tiene carácter de determinación estructurante los valores que se incluyen en la siguiente tabla		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-R4.01	1.355 m <sup>2</sup> residencial	0,58 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.02	2.154 m <sup>2</sup> residencial	0,59 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.03	3.148 m <sup>2</sup> residencial	0,67 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.04	3.267 m <sup>2</sup> residencial	0,67 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.05	2.638 m <sup>2</sup> residencial	0,66 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.06	734 m <sup>2</sup> residencial	0,64 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.07	5.164 m <sup>2</sup> residencial	0,63 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.08	513 m <sup>2</sup> residencial	0,61 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.09	482 m <sup>2</sup> residencial	0,62 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.10	565 m <sup>2</sup> residencial	0,60 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.11	519 m <sup>2</sup> residencial	0,61 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.12	497 m <sup>2</sup> residencial	0,65 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.13	1.399 m <sup>2</sup> residencial	0,66 UAs/m <sup>2</sup>
UE-R4.14	4.536 m <sup>2</sup> residencial	1,06 UAs/m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 148.1 de la Normativa Urbanística		
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	62 viviendas	46,97%
de ellas VPO	62 viviendas	
Los porcentajes corresponden al número total de 132 viviendas. 149 de la Normativa Urbanística.		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE (Subsector sSR-4.2)</b>		
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	50.812 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO	18.469 m <sup>2</sup> residencial	
APROVECHAMIENTO TIPO DE AR-R4	0,34 UAs/m <sup>2</sup>	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	76 viviendas	49,35%
de ellas VPO	76 viviendas	
Los porcentajes corresponden al número total de 154 viviendas. En todo caso, en cunato a esta cifra, ha de tenerse en cuenta lo que se establece en el 146.6 de la Normativa Urbanística.		
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 148.1 de la Normativa Urbanística		

CONTINUÁ

## SR-4

**DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO**

La ordenación pormenorizada del suelo urbano del Sector queda establecida a través de las condiciones de forma (alineaciones y alturas) que se establecen en los planos de la serie NOR 3 y NOR.4 y de las fichas urbanísticas correspondientes a las ordenanzas a las que remiten los planos de la serie NOR.3. Además en el caso del suelo urbano no consolidado deberá tenerse en cuenta las fichas de las Unidades de Ejecución que se delimitan en la serie de planos NOR.4

En el suelo urbano consolidado las actuaciones tendrán el carácter de asistemáticas, sin perjuicio de los deberes de urbanización que les corresponda a aquellas parcelas que quedan incluidas en una de las unidades de urbanización que se incluyen en el plano NOR 5.2, aplicando los criterios que se recogen en el Artº 167 de la Normativa Urbanística.

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN DE PARCELA	ALTURA MÁXIMA
CS: Sanitario	568 m2	100%	B
IT2: Institucional (cuartel de la Guardia Civil)	742 m2	70%	B+II
IF3: Infraestructuras (parada de autobús)	No se establecen especiales condiciones de forma		
P1: Polivalente (antiguo silo)	No se establecen especiales condiciones de forma		



<b>SR-5</b>			
El Sector SR-5 incluye la zona situada al sur de la calle El Palomar, hasta la NA-660 y el camino del Barbal. la travesía de la carretera NA-132. Queda excluido de este Sector el suelo consolidado al sur de la calle El Palomar.			
Las Normas Subsidiarias de 1992 clasificaron como suelo urbano una banda al sur de la calle El Palomar con un fondo de unos 100 m; salvo una zona ya consolidada, en el resto se preveían varias unidades de ejecución que, a pesar de su buena posición relativa, no se ha llegado en realizar, posiblemente por las dificultades de gestión que supone una parcelación menuda y la existencia de varias edificaciones agropecuarias.			
El Plan ha reducido el suelo clasificado como urbano, ajustándose a los criterios que establece la legislación vigente; ese suelo urbano queda incluido en el Sector SR-4, de modo que el SR-5 queda clasificado en su totalidad como suelo urbanizable.			
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>			
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO			
Suelo urbanizable		Sectorizado	Subsector sSR-5.2
ÁREA DE REPARTO			
El suelo urbanizable sectorizado queda incluido en una única Área de reparto: AR-R5			
USO GLOBAL			
Residencial			
DESARROLLO DEL SECTOR			
El Subsector de suelo urbano queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General			
En el Suelo Urbanizable se incluye un Sistema General de Equipamiento, el resto del suelo urbanizable se desarrollará mediante un Plan Parcial. El Plan Parcial deberá respetar, además del aprovechamiento máximo (m <sup>2</sup> de uso residencial) y el aprovechamiento tipo que se establece en esta ficha, los siguientes criterios de ordenación:			
a) Incluirá un vial, en la posición orientativa que se refleja en los planos NOR 3.1D y NOR 4.1D, que conecte el final del vial del Subsector sSR-4.1, que forma parte del bulevar previsto en el Sector SR-4, con la carretera NA-660.			
b) En la conexión de este vial con la carretera se dispondrá una rotonda			
c) El Sistema Local de Espacios Libres se situará en la posición orientativa que se refleja en los planos NOR 3.1D y NOR 4.1D..			
La delimitación del Sistema General de Equipamiento queda incluido en la ordenación estructurante del Plan; no obstante el Plan Parcial que desarrolle el resto del Subsector podrá ajustar el límite oeste del Sistema General teniendo en cuenta el trazado del vial que se incluye como criterio de ordenación del Plan Parcial.			
CARGAS DEL SUBSECTOR DE SUELO URBANIZABLE			
De acuerdo con lo previsto en el Artº 100.c) de la Ley Foral 35/2002, la promoción del Subsector sSR-5.2 deberá costear y ejecutar la infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación. Por lo que se refiere a la rotonda que se incluye entre los criterios de ordenación que ha de respetar el Plan Parcial, los costos que suponga la rotonda se distribuirán entre los Subsectores sSR-5, 2 y sSR-3,2 en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada uno de ellos.			
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y TIPO EN EL SUBSECTOR sSR-5.2</b>			
SUPERFICIE TOTAL DEL SUBSECTOR			
Atendiendo a la distinta topografía del terreno incluido en el Subsector y de la servidumbre y línea de edificación que establece la Ley Foral de carreteras de Navarra para la NA-660, se diferencia subsector dos zonas con la superficie y coeficiente de zona que se indica para cada una.			
ZONA	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE ZONA	SUPER. EQUIVALENTE
Parcelas 90 y 1111	20.335 m <sup>2</sup>	0,49689	10.104 m <sup>2</sup>
Resto del subsector	70.424 m <sup>2</sup>	1	70.424 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EQUIVALENTE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO		80528 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MAXIMO		23.240 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO DE AR-R4		0,29 UAs/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES			
Los establecidos en el Artº 148.1 de la Normativa Urbanística			
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	306 viviendas		50,75%
de ellas VPO	214 viviendas		
Los porcentajes corresponden al número total de 726 viviendas. En todo caso, en cuanto a esta cifra, debe tenerse en cuenta lo que se establece en el Artº 146.6 de la Normativa Urbanística.			
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO</b>			
La ordenación pormenorizada del suelo urbano del Sector queda establecida a través de las condiciones de forma (alineaciones y alturas) que se establecen en los planos de la serie NOR 3 y NOR.4 y de las fichas urbanísticas correspondientes a las ordenanzas a las que remiten los planos de la serie NOR.3			



<b>SE-1</b>		
<p>El Sector SE-1 se sitúa en el paraje Nava Las Eras, al este de la carretera NA-660 y al norte de la parte del núcleo urbano que se desarrolla junto a la barriada de Casas Baratas. En él se sitúan algunos almacenes y pequeñas industrias, en una zona con una urbanización deficiente. En el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias de 1992, había en esta área varias edificaciones destinadas a almacenes, talleres y pequeñas industrias, de variada morfología y dispuestas junto a la carretera o apoyadas en los caminos existentes. La Orden Foral 138/1992 indicaba la necesidad de limitar la clasificación de suelo urbano al que realmente contase con los servicios urbanísticos necesarios; no obstante el Texto Refundido no llegó a clasificar ningún suelo como urbanizable, aunque estableció -además de algunas Unidades Consolidadas (UC), seis Unidades de Ordenación (UO). en dos de estas UO se ha construido un total de cinco construcciones, pero sin que se haya completado la urbanización, ni organizado el viario tal como prevén las Normas.</p> <p>La regeneración del área requiere, por una parte, la efectiva urbanización de los viales en que se apoyan las edificaciones existentes, para lo que el Plan delimita Unidades de Urbanización; reordenar mediante Unidades de Ejecución el suelo vacante interior a las parcelas ya edificadas, y prever en la zona exterior un suelo clasificado como urbanizable cuya ordenación mediante un Plan parcial permita dotar a toda el área de una estructura viaria clara que evite interferir con la circulación propia del área residencial contigua.</p>		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>		
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSE-1.0
	No Consolidado	Subsector sSE-1.1
Suelo urbanizable	Sectorizado	Subsector sSE-1.2
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano.		
El suelo urbanizable sectorizado queda incluido en una única Área de reparto: AR-E1		
<b>USO GLOBAL</b>		
Actividad económica		
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		
Los Subsectores de suelo urbano consolidado, sSE-1.0, y no consolidado, sSE-1.1, quedan ordenados pormenorizadamente por el Plan General		
El Subsector del Suelo Urbanizable sSE-1.2, se desarrollará mediante un Plan Parcial que deberá respetar, además del aprovechamiento máximo (m <sup>2</sup> de edificación de actividad económica) y del Aprovechamiento tipo del área de reparto, los siguientes criterios de ordenación:		
a) Incluirá un vial principal que conectará el final del bulevar situado en el Sector SR-4 y con la carretera NA-660, donde dispondrá una rotonda.		
b) El viario interior deberá garantizar la integración del conjunto del sector, facilitando la conexión con el este vial principal de las edificaciones situadas en el suelo urbano del propio Sector.		
<b>CARGAS DEL SUBSECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>		
De acuerdo con lo previsto en el Artº 100.c) de la Ley Foral 35/2002, la promoción del Subsector sSE-1 deberá costear y ejecutar la infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación. En concreto, la promoción de sector deberá hacerse cargo del 50% de la rotonda prevista en la carretera (el otro 50% será asumido por el Ayuntamiento) y lde a conexión viaria con el final del bulevar del Sector SR-3.		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUBSECTOR SE-1.1)</b>		
Sin perjuicio de la posible modificación de distribución del suelo urbano no consolidado a través de la delimitación de unidades de ejecución distintas de las que se incluye en la ordenación pormenorizada del Plan General, tiene carácter de determinación estructurante los valores que se incluyen en la siguiente tabla.		
El aprovechamiento máximo se mide en m <sup>2</sup> de edificación destinada a actividades económicas.		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-E1.01	6.474 m <sup>2</sup> de edificación de actividad económica	0,49 UAs/m <sup>2</sup>
UE-E1.02	838 m <sup>2</sup> de edificación de actividad económica	0,43 UAs/m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y TIPO EN EL SUBSECTOR sSE-1.2</b>		
SUPERFICIE DEL SUBSECTOR	80.994 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	42.500 m <sup>2</sup> de edificación de actividad económica	
APROVECHAMIENTO TIPO DE AR-E1	0,60 UAs/m <sup>2</sup>	
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 149 de la Normativa Urbanística		
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO</b>		
Todo el suelo urbano del Sector queda sometido a las condiciones de forma (alineaciones y alturas) que se establecen en el plano NOR 3.1B y a las condiciones de forma y uso que se fijan en la ficha de las Ordenanzas ORD-6.		
Por otra parte el plano NOR 4.1B distribuye el suelo urbano del sector entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. En los siguientes apartados se indican las demás condiciones que deben cumplir las actuaciones según se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado.		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
Las condiciones de gestión y los aprovechamientos y edificabilidad del suelo urbano no consolidado, quedan establecidos a través de las fichas de las unidades de ejecución correspondientes (UE-E1.01 y UE-E1.02)		
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		
En el suelo urbano consolidado las actuaciones tendrán el carácter de asistemáticas, sin perjuicio de los deberes de urbanización que les corresponda según la unidad de urbanización en que se incluyen en el plano NOR 5.1B, aplicando los criterios que se recogen en el Artº 161 de la Normativa Urbanística.		
CONTINÚA		

SE-1			
Nº de parcela del polígono	Edificabilidad	Tipología de la edificación	Unidad de Urbanización
41	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela	Nave aislada	UU-E1.03
39	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> /parcela	Nave adosada	UU-E1.02
304	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> /parcela	Nave adosada	UU-E1.01
310	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela	Edificación aislada	UU-E1.08
668	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela	Edificación aislada	UU-E1.07
687 a 691	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> /parcela	Nave adosada	UU-E1.06
696	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> /parcela	Nave adosada	UU-E1.07
702	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela	Edificación aislada	UU-E1.04
711	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> /parcela	Nave adosada	UU-E1.07
712	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> /parcela	Nave adosada	UU-E1.07
720	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela	Nave aislada	UU-E1.05
721	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela	Nave aislada	UU-E1.05
722	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela	Nave aislada	UU-E1.05

<b>SE-2</b>		
<p>El Sector SE-2 corresponde la zona Industrial III, situado al oeste de la carretera NA-660 en la salida de Villafranca hacia Cadreira. Fue desarrollado de acuerdo con las previsiones de las NNSS de Villafranca, aprobadas por Orden Foral 138/1992, denominado actualmente Alesves-1. Queda situado al sur del núcleo urbano entre la carretera NA-660 y la vía férrea. Las Normas asumían la ordenación procedente de la edificación autorizada por Resolución 382/1991 en la parcela 981 del polígono 2, y ordenaban dos unidades más de suelo urbano, dejando entre ellas una zona no urbanizable, que fue posteriormente incorporada al suelo industrial mediante una modificación aprobada por Orden Foral 29/1994, del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, publicada en BON nº 16 del 7/02/1994.</p> <p>Actualmente el acceso a este Sector desde la carretera se realiza a través de la rotonda -ya construida- prevista en la Modificación de las NNSS aprobada por Orden Foral 127/2004 que ordena pormenorizadamente el polígono industrial Alesves-2. Se dispone así de un vial de servicio paralelo a la carretera completado con otro vial en la zona posterior, paralelo a la vía férrea.</p> <p>El Sector está ocupado en su mayor parte, aunque hay alguna parcelas sin ocupar y parte del viario sin urbanizar; para ese suelo se delimita una Unidad de Ejecución y una Unidad de Urbanización.</p>		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>		
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSE-2.0
	No Consolidado	Subsector sSE-2.1
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano.		
<b>USO GLOBAL</b>		
Actividad económica		
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		
El suelo urbano consolidado queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General,		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUBSECTOR SE-2.1)</b>		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-E2.01	4.167 m <sup>2</sup> de edificación de actividad económica	0,75 UAs/m <sup>2</sup>
UE-E2.02	391 m <sup>2</sup> de edificación de actividad económica	0,46 UAs/m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 149 de la Normativa Urbanística		
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO</b>		
<p>Todo el suelo urbano del Sector queda sometido a las condiciones de forma (alineaciones y alturas) que se establecen en el plano NOR 3.2 y a las condiciones de forma y uso que se fijan en la ficha de las Ordenanzas ORD-6.</p> <p>Por otra parte el plano NOR 4.1B distribuye el suelo urbano del sector entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. En los siguientes apartados se indican las demás condiciones que deben cumplir las actuaciones según se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado.</p>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
Las condiciones de gestión y los aprovechamientos y edificabilidad del suelo urbano no consolidado, quedan establecidos a través de las fichas de las unidades de ejecución correspondientes (UE-E2.01 y UE-E2.02)		
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		
<p>Todas las parcelas son edificables e indivisibles.</p> <p>Se permite la agregación de parcelas, en cuyo caso la edificabilidad de la parcela resultante de la suma de las edificabilidades de las parcelas originales, manteniéndose en cada zona de la parcela la tipología original; a través de un estudio de detalle podrán establecerse condiciones de forma específicas para la nueva parcela, sin atenerse a la tipologías originales, pero atendiendo al contexto urbano en que se sitúan.</p> <p>En la siguiente tablas se indica para cada parcela su edificabilidad, la tipología de la edificación y la Unidad de Urbanización en que quedan incluidas con las consecuencias que se indican en el Artº 161 de la Normativa Urbanística.</p>		
Nº de parcela del polígono	Tipología de la edificación	Unidad de Urbanización
981	Edificación aislada	-
1006	Edificación aislada	-
1029	Nave adosada	-
1092 y 1093	Nave adosada	UU-E2.02
1095	Nave adosada	UU-E2.02
1096	Nave adosada	UU-E2.01
1097 a 1101	Nave adosada	UU-E2.01
1104	Nave adosada	UU-E2.02
1105 (este) (*)	Nave adosada	UU-E2.02
1105 (oeste) (*)	Nave adosada	UU-E2.01
1106 y 1107	Nave adosada	UU-E2.02
1128	Nave adosada	UU-E2.02
1129	Nave adosada	UU-E2.01
1155	Nave adosada	-
1156	Nave adosada	-
(*) La delimitación entre la zona este y oeste de la parcela 1105 queda determinada por la prolongación del lindero que separa las restantes parcelas incluidas en UU-E2.01 y UU-E2.02		



<b>SE-3</b>		
El Sector SE-3 corresponde al polígono Alesves 2, situado al este de la carretera NA-660 en la salida de Villafranca hacia Cadreita.. Fue ordenado mediante la Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada por la Orden Foral 127/2004.		
Se ha ejecutado ya una de las unidades de ejecución previstas, y la conexión con la carretera mediante el vial principal, habiéndose construido en esa intersección una rotonda que da también acceso al Sector SE-2 (Alesves 1).		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>		
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSE-3.0
Suelo urbanizable	Sectorizado	Subsector sSE-3.2
El suelo urbano consolidado (sSE-3.0) incluye las parcelas que cuentan ya con los servicios urbanísticos, encontrándose por tanto en la situación prevista en el Artº 92.1.e) de la LFOTyU.		
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano.		
El suelo urbanizable sectorizado queda incluido en una única Área de reparto: AR-E3		
<b>USO GLOBAL</b>		
Actividad económica		
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		
El suelo urbano queda ordenado pormenorizadamente por la Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada por Orden Foral 127/2004.		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y TIPO EN EL SUBSECTOR sSE-3.2)</b>		
SUPERFICIE DEL SUBSECTOR	211.778 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	179790 m <sup>2</sup> de edificación de actividad económica	
APROVECHAMIENTO TIPO DE AR-E3	0,94 UAs/m <sup>2</sup>	
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 149 de la Normativa Urbanística		
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>		
Queda establecida mediante la Modificación de las Normas Subsidiarias, cambio de Suelo No Urbanizable a suelo Urbanizable Ordenado Industrial, en parajes Dehesa, Barbal y Navizuela, aprobada por Orden Foral 127/2004, de 11 de febrero del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, publicada en el BON n. 108, de 8/09/2006) tras Resolución 1186/2006 del Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.		



<b>SE-4</b>		
<p>El Sector SE-4 corresponde la zona industrial II delimitada por la anteriores Normas Subsidiarias y situada a la entrada norte al término municipal por la carretera NA-660. Las Normas clasificaban como urbano consolidado parte del polígono y como urbanizable el resto. El conjunto del suelo es propiedad de una industria agroalimentaria que desarrolla allí su actividad productiva. Actualmente se está tramitando, promovida por esta empresa, una Modificación de las Normas que incluye la ordenación pormenorizada de todo el Sector. El Plan General se limita a establecer la ordenación estructurante, remitiendo la pormenorizada a la citada Modificación o al planeamiento de desarrollo que pueda aprobarse.</p>		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>		
Suelo urbano	Consolidado	Subsector sSE-4.0
Suelo urbanizable	Sectorizado	Subsector sSE-4.2
<p>El suelo urbano consolidado (sSE-3.0) incluye el suelo que cuenta ya con los servicios urbanísticos, encontrándose por tanto en la situación prevista en el Artº 92.1.e) de la LFOTyU.</p> <p>El resto del Sector (sSE_3.2) mantiene su clasificación como suelo urbanizable</p> <p>El subsector sSE-4.2 queda distribuido entre dos zonas discontinuas: una al norte del suelo urbano con una superficie de 76.334,80 m² y otra al sur del suelo urbano, con una superficie de 72.042,90 m², la superficie total del suelo urbanizable es de 148.377,70 m²</p>		
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano.		
El suelo urbanizable sectorizado queda incluido en una única Área de reparto: AR-E4		
<b>USO GLOBAL</b>		
Actividad económica		
<b>CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN</b>		
<p>Atendiendo al origen del sector y a su posición alejada del núcleo urbano, se mantendrá el carácter unitario de la actividad económica desarrollada, sin perjuicio de que empresarialmente interese a la propiedad gestionar la actividad a través de distintas sociedades. De acuerdo con este criterio el único vial de uso y dominio público incluido en el Sector será el tramo viario que conecta la carretera NA-660 con el camino Villafranca-Espeñuelas; vial que tendrá carácter estructurante.</p>		
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		
La ordenación pormenorizada quedará establecida por la Modificación de junio de 2014, actualmente en trámite, o por el Plan Especial o Plan Parcial que se pueda aprobar posteriormente		
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y TIPO EN EL SUBSECTOR sSE-4.2)</b>		
SUPERFICIE DEL SUBSECTOR	148.378 m²	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	179.790 m² de edificación de actividad económica	
APROVECHAMIENTO TIPO DE AR-E4	0,45 UAs/m²	
<b>COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES</b>		
Los establecidos en el Artº 149 de la Normativa Urbanística		
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>		
Queda establecida mediante la Modificación de las Normas Subsidiarias, cambio de Suelo No Urbanizable a suelo Urbanizable Ordenado Industrial, en parajes Dehesa, Barbal y Navizuela, aprobada por Orden Foral 127/2004, de 11 de febrero del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio		



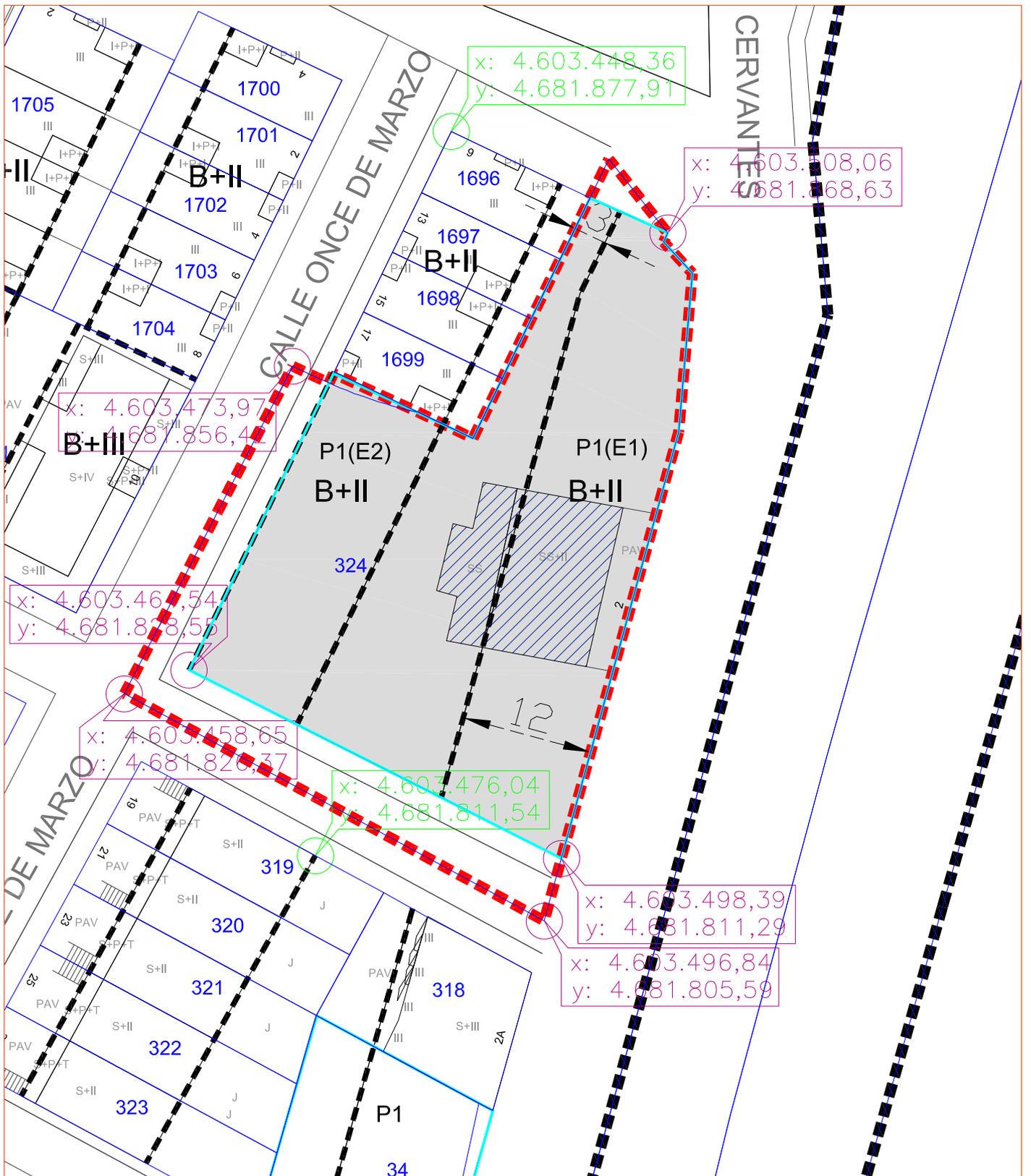
<b>SE-5</b>		
El Sector SE-5 queda formado por cuatro ámbitos discontinuos que las NNSS vigentes clasificaban como suelo urbano industrial delimitando en cada uno de estos ámbitos una Unidad Consolidada.		
Atendiendo a la clasificación que le otorgaban las NNSS, y que cada uno de estos tres ámbitos incluyen edificaciones existentes ya antes de la aprobación de las NNSS, y que han mantenido desde entonces su uso, el Plan General Municipal clasifica esos suelos como urbano consolidado, manteniendo la ordenación pormenorizada de las NNSS, introduciendo solo los cambios que exigen los retiros mínimos a la carretera y al ferrocarril que establece la legislación sectorial aplicable.		
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>		
Suelo urbano consolidado		
El Sector queda distribuido en tres zonas discontinuas, tal como se refleja en el plano NOR 2.4 y NOR 3.3, identificadas como SE-5.1, SE-5.2 y SE-5.3		
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		
No se delimita área de reparto para el suelo urbano.		
<b>USO GLOBAL</b>		
Actividad económica		
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		
La ordenación pormenorizada queda establecida por el Plan General, mediante la determinaciones que se incluyen a continuación en esta misma ficha, y en el plano NOR 3.3.		
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>		
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>		
Las actuaciones que supongan aumento de la edificabilidad, hasta alcanzar la edificabilidad máxima permitida se llevarán a cabo mediante actuaciones de dotación, aplicando las disposiciones que al respecto establezca la legislación vigente en el momento de la actuación.		
<b>CONDICIONES DE FORMA</b>		
SE-5.1	parcelas	Polígono 6 parcela 14
	Edificabilidad máxima	3.200 m2
	Alineaciones máximas, tal como se reflejan en el plano NOR 3.3:	
	Al este a 25 m de la calzada de la carretera	
	Al norte, sur y oeste a 3 m de los linderos	
	Altura máxima	4 m2.
SE-5.2	parcelas	Polígono 6 parcelas 5 y 550
	Edificabilidad máxima	9.000 m2
	Alineaciones máximas, tal como se reflejan en el plano NOR 3.3:	
	Al oeste a 50 m de la arista de la plataforma del ferrocarril	
	Al este a 25 m de la calzada de la carretera	
	Al norte y al sur a 3 m de los linderos	
	Altura máxima	4 m2.
SE-5.3	parcelas	Polígono 6 parcela 388
	Edificabilidad máxima	7.100 m2
	Alineaciones máximas, tal como se reflejan en el plano NOR 3.3:	
	a 3 m de todos los linderos norte	
		Altura máxima
<b>Otras condiciones de forma:</b>		
En las edificaciones del Sector será de aplicación las condiciones de forma que se establecen en la ordenanza ORD-6. En caso de actuaciones de sustitución de la edificación actual o ampliación se aplicará en toda su extensión la ORD-6. En obras de reforma, las ordenanzas serán de aplicación en aquellos elementos en que se actúe.		
<b>Condiciones de uso</b>		
Las establecidas en la ordenanza ORD-6		



**ANEXO III**  
**FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**



Unidad de Ejecución		UE-R1.01					
Subsector		sSR-1.1					
Situado en Calle Castillo							
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial					
Superficie total de la Unidad		2.201,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>							
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 3	Parcelas	299, 300, 301, 302, 303, 304, 309,				
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		1.164,00 m <sup>2</sup>					
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie					
	Calle Castillo	1.086,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>							
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie					
	P1	383,00 m <sup>2</sup>					
	P2	781,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.164,00 m <sup>2</sup>					
Suelo público resultante	calle Castillo	1.037,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total de uso público resultante		1.037,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total de suelo con servidumbre de uso público		334,00 m <sup>2</sup>					
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Bloque					
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>							
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico					
Bloque	4.223,00 m <sup>2</sup>	4.011,85 UAs					
Parcela	1.164,00 m <sup>2</sup>	110,58 UAs					
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		4.122,43 UAs					
Aprovechamiento medio de la UE		3,54 UAs/m <sup>2</sup>					
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>							
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación						
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2).						
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha.						
Plazo de ejecución	8 años						
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>							
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación				
P1 (E1)	ORD-2	B+III	Bloque				
P1 (E2)	ORD-2	B+II	Bloque				
P2 (E1)	ORD-2	2SS+I	Bloque				
P2 (E2)	ORD-2	2SS+III	Bloque				
P2 (E3)	ORD-2	2SS	Bloque				
P2 (E4)	ORD-2	2SS+P+II	Bloque				
P2 (E5)	ORD-2	2SS+I	Bloque				
P2 (E6)	ORD-2	2SS+III	Bloque				
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>							
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas	
P1 (E1)	B, I, II, II	Bloque	604,00 m <sup>2</sup>	0,95	573,80 UAs	4	
P1 (E1)		Parcela	383,00 m <sup>2</sup>	0,095	36,39 UAs		
P1 (E2)	B, I, I	Bloque	699,00 m <sup>2</sup>	0,95	664,05 UAs	5	
P2 (E1)	2SS, I	Bloque	381,00 m <sup>2</sup>	0,95	361,95 UAs	2	
P2 (E1)		Parcela	781,00 m <sup>2</sup>	0,095	74,20 UAs		
P2 (E2)	2SS, I, II, II	Bloque	1.040,00 m <sup>2</sup>	0,95	988,00 UAs	7	
P2 (E3)	2SS	Bloque	242,00 m <sup>2</sup>	0,95	229,90 UAs	1	
P2 (E4)	2SS,P,I,II	Bloque	852,00 m <sup>2</sup>	0,95	809,40 UAs	6	
P2 (E5)	2SS	Bloque	105,00 m <sup>2</sup>	0,95	99,75 UAs	0	
P2 (E6)	2SS, I, II, II	Bloque	300,00 m <sup>2</sup>	0,95	285,00 UAs	2	
					TOTAL	4.122,43 UAs	27
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						36	
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>							
La calle Castillo dispondrá de un acerado en el lateral noroeste, con un ancho variable tal como se refleja en el plano que acompaña a esta ficha; en la zona sur, en la que el acerado adquiere un fondo de unos 7 m, se pondrá un árbol de porte media. La zona situada detrás de la parcela P1 se pavimentará como un espacio de coexistencia.							



 Límite de la unidad de ejecución

 Edificios fuera de ordenación

 Parcelas originales

 Alineación oficial resultante

 Parcelas resultantes

 B+II Alturas de la edificación

 Alineación máxima para las plantas altas

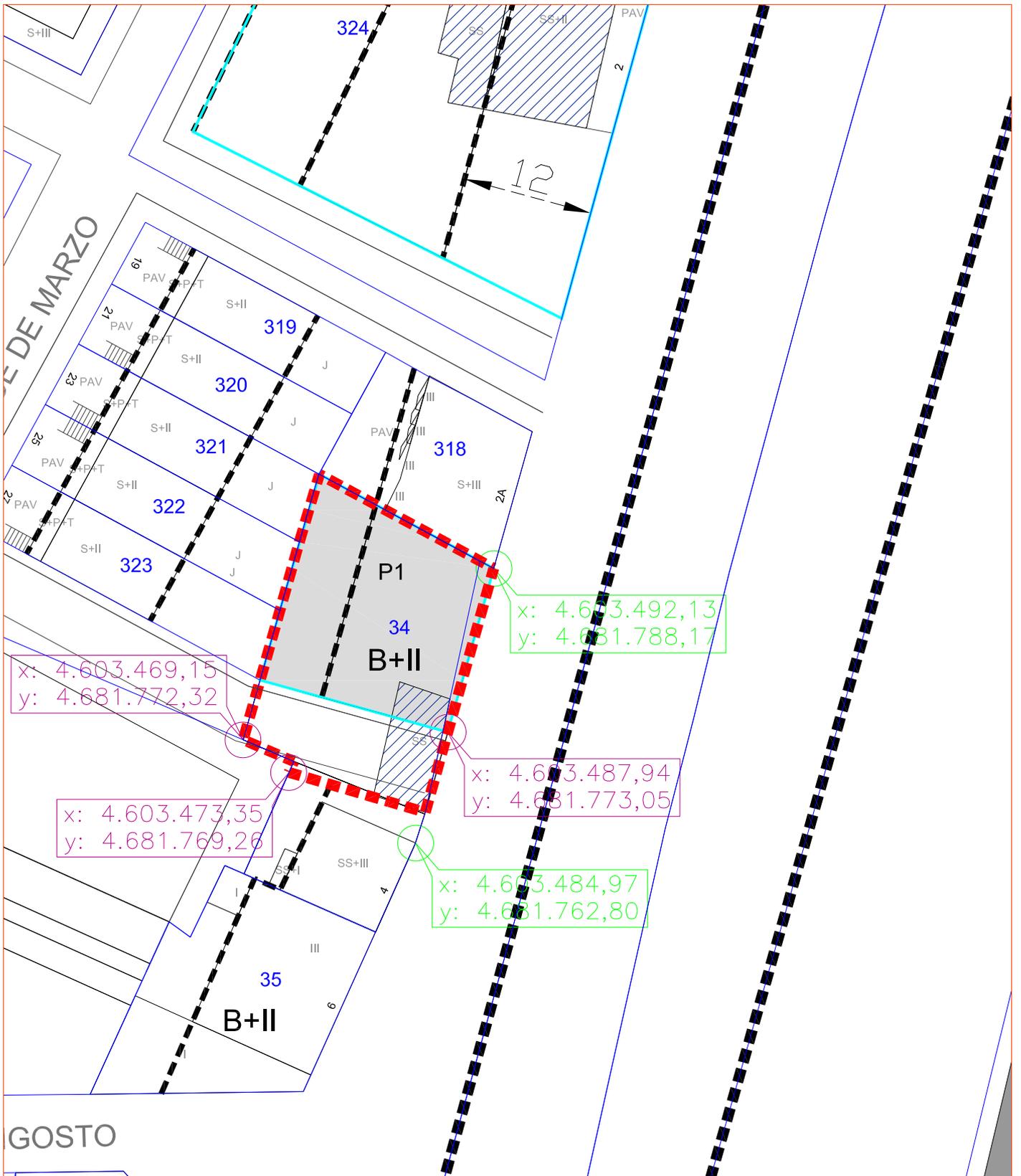
 Coordenadas UTM

 Coordenada UTM existente

Escala 1:500

# UE-R2.01

Unidad de Ejecución		UE-R2.01				
Subsector		sSR-2.1				
Situado entre C/ Once de Marzo y Avda Miguel de Cervantes						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		1.793,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 4	Parcelas	324			
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		1.787,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Calle Once de Marzo	6,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	1.439,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.439,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Calle Once de Marzo	136,00 m <sup>2</sup>				
	Perpendicular Once de Marzo	200,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Grupo Escolar	18,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		354,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Manzana				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Manzana	2.898,00 m <sup>2</sup>	2.695,14 UAs				
Parcela	1.439,00 m <sup>2</sup>	133,83 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		2.828,97 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		1,58 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-1.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la necesidad de proporcionar un acabado homogéneo al vial que, al ejecutar la unidad, está ya parcialmente urbanizado.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1 (E1)	ORD-1	B+II	Manzana			
P1 (E2)	ORD-1	B+II	Manzana			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1 (E1)	B,I,II	Manzana	1.929,00 m <sup>2</sup>	0,93	1.793,97 UAs	14
P1 (E1)		Parcela	1.439,00 m <sup>2</sup>	0,093	133,83 UAs	
P1 (E2)	B,I,II	Manzana	969,00 m <sup>2</sup>	0,93	901,17 UAs	7
TOTAL					2.828,97 UAs	21
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						28
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
El perfil de los viales continuará -en cuanto ancho del acerado y la calzada, y materiales- el existente en el tramo de la calle Once de Marzo (al norte de la unidad) y en la travesía de Hermanos maestros Sánchez a Once de Marzo.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						12



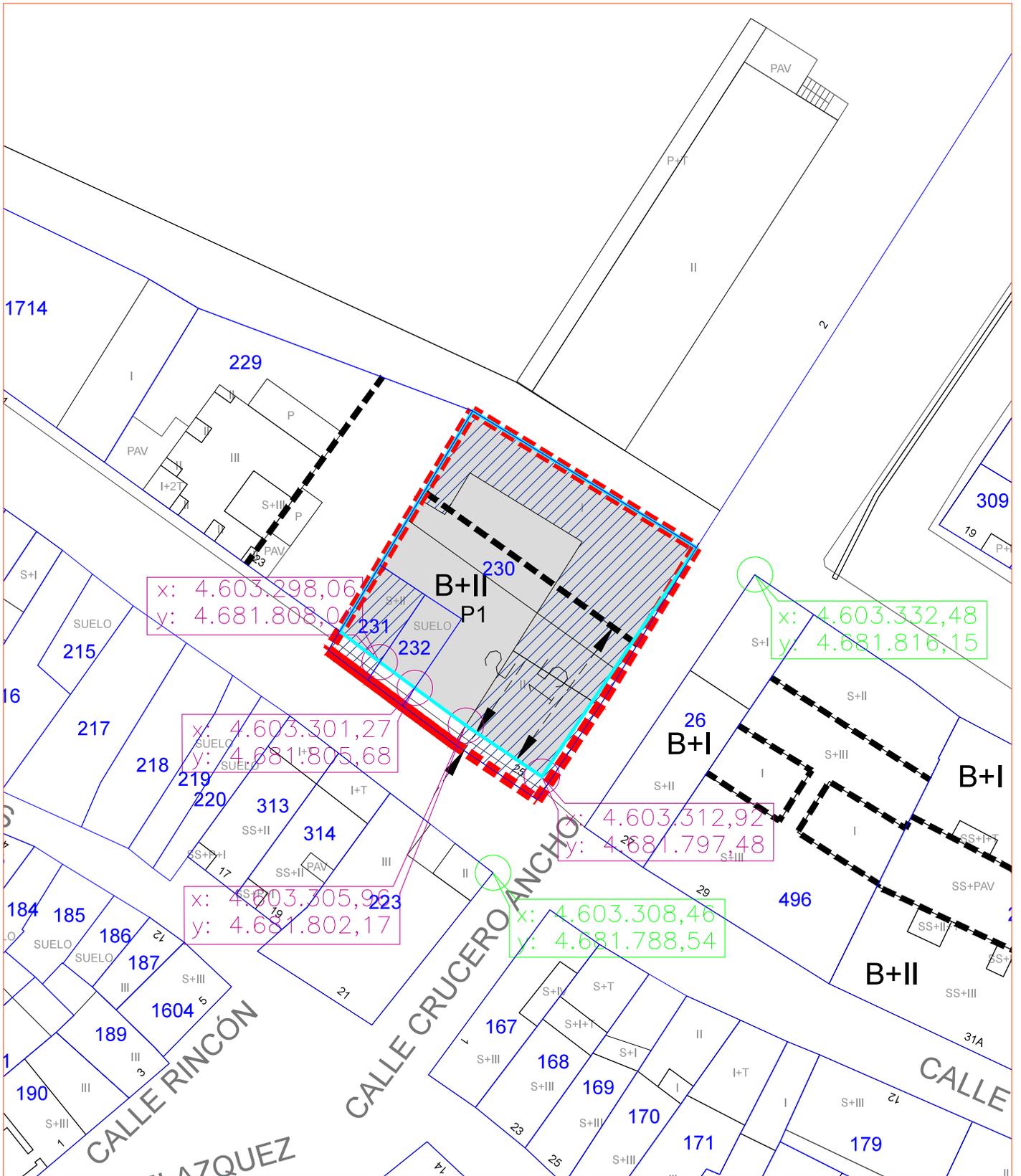
-  Límite de la unidad de ejecución
-  Edificios fuera de ordenación
-  Parcelas originales
-  Alineación oficial resultante
-  Parcelas resultantes

-  B+II Alturas de la edificación
-  Alineación máxima para las plantas altas
-  Coordenadas UTM
-  Coordenada UTM existente

Escala 1:500

# UE-R2.02

Unidad de Ejecución		UE-R2.02				
Subsector		sSR-2.1				
Situado en Avda Miguel de Cervantes						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		441,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 4	Parcelas	34			
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		424,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Avda Miguel de Cervantes	17,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	316,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		316,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Perpendicular Once de Marzo	125,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		125,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Manzana				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Manzana	615,00 m <sup>2</sup>	571,95 UAs				
Parcela	316,00 m <sup>2</sup>	29,39 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		601,34 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		1,42 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-1.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-1	B+II	Manzana			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I,II	Manzana	615,00 m <sup>2</sup>	0,93	571,95 UAs	4
P1		Parcela	316,00 m <sup>2</sup>	0,093	29,39 UAs	
TOTAL					601,34 UAs	4
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						6
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>				El vial se tratará como un espacio de coexistencia		



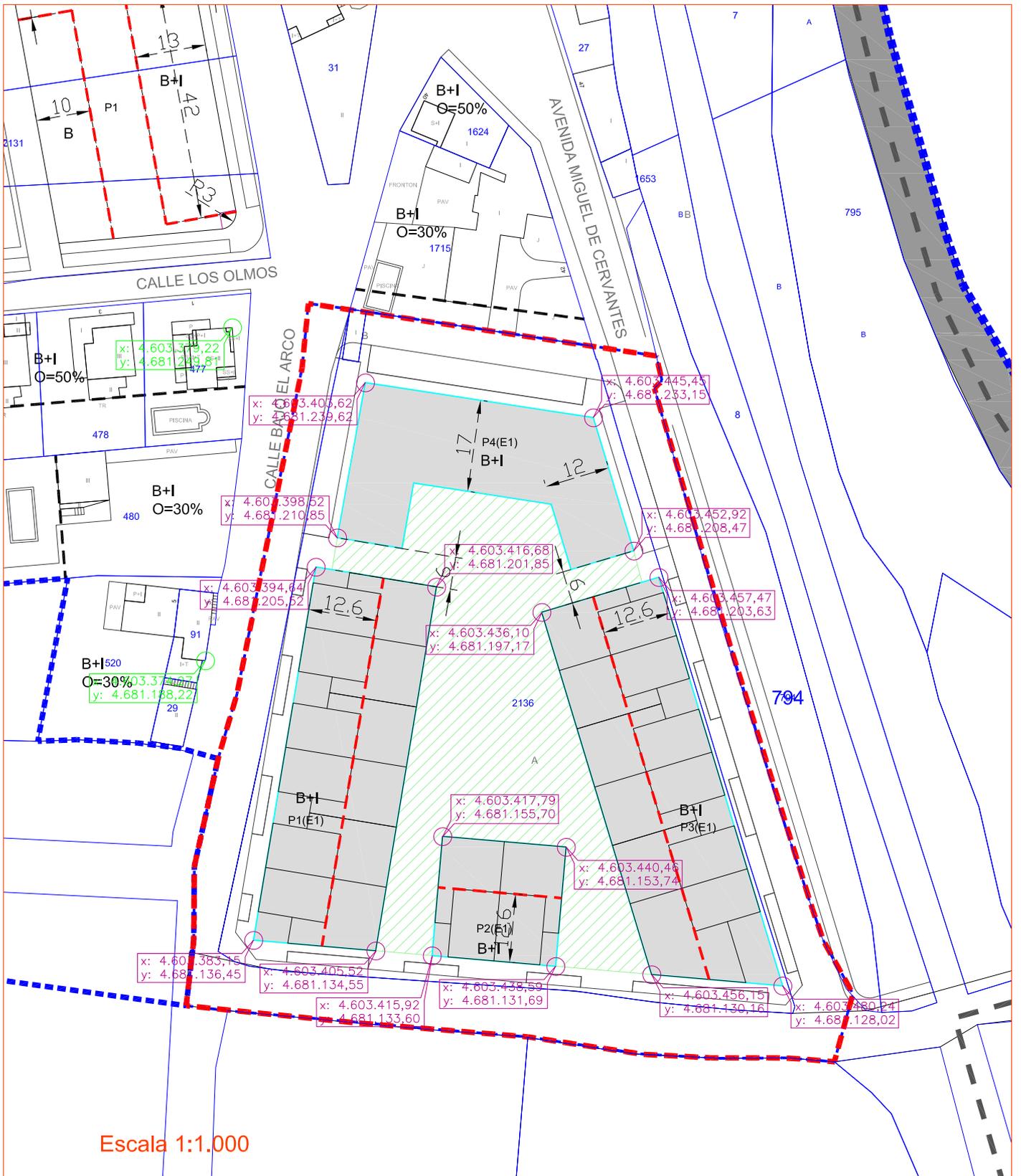
- Límite de la unidad de ejecución
- Edificios fuera de ordenación
- Parcelas originales
- Alineación oficial resultante
- Parcelas resultantes

- B+II Alturas de la edificación
- Alineación máxima para las plantas altas
- x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenadas UTM
- x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenada UTM existente

Escala 1:500

# UE-R2.03

Unidad de Ejecución		UE-R2.03				
Subsector		sSR-2.1				
Situado entre calle Pamplona y calle Tudela						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		640,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 4	Parcelas	230, 231, 232			
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		640,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	579,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		579,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Calle Cava	50,00 m <sup>2</sup>				
	Crucero Ancho	11,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		61,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Manzana				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Manzana	900,00 m <sup>2</sup>	837,00 UAs				
Parcela	579,00 m <sup>2</sup>	53,85 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		890,85 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		1,39 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-3).					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la necesidad de proporcionar un acabado homogéneo al vial que, al ejecutar la unidad, está ya parcialmente urbanizado.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-2	B+II	Manzana			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I,II	Manzana	900,00 m <sup>2</sup>	0,93	837,00 UAs	9
P1		Parcela	579,00 m <sup>2</sup>	0,093	53,85 UAs	
TOTAL					890,85 UAs	9
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						12
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En el vial se dará continuidad al acerado de la calle Cava						

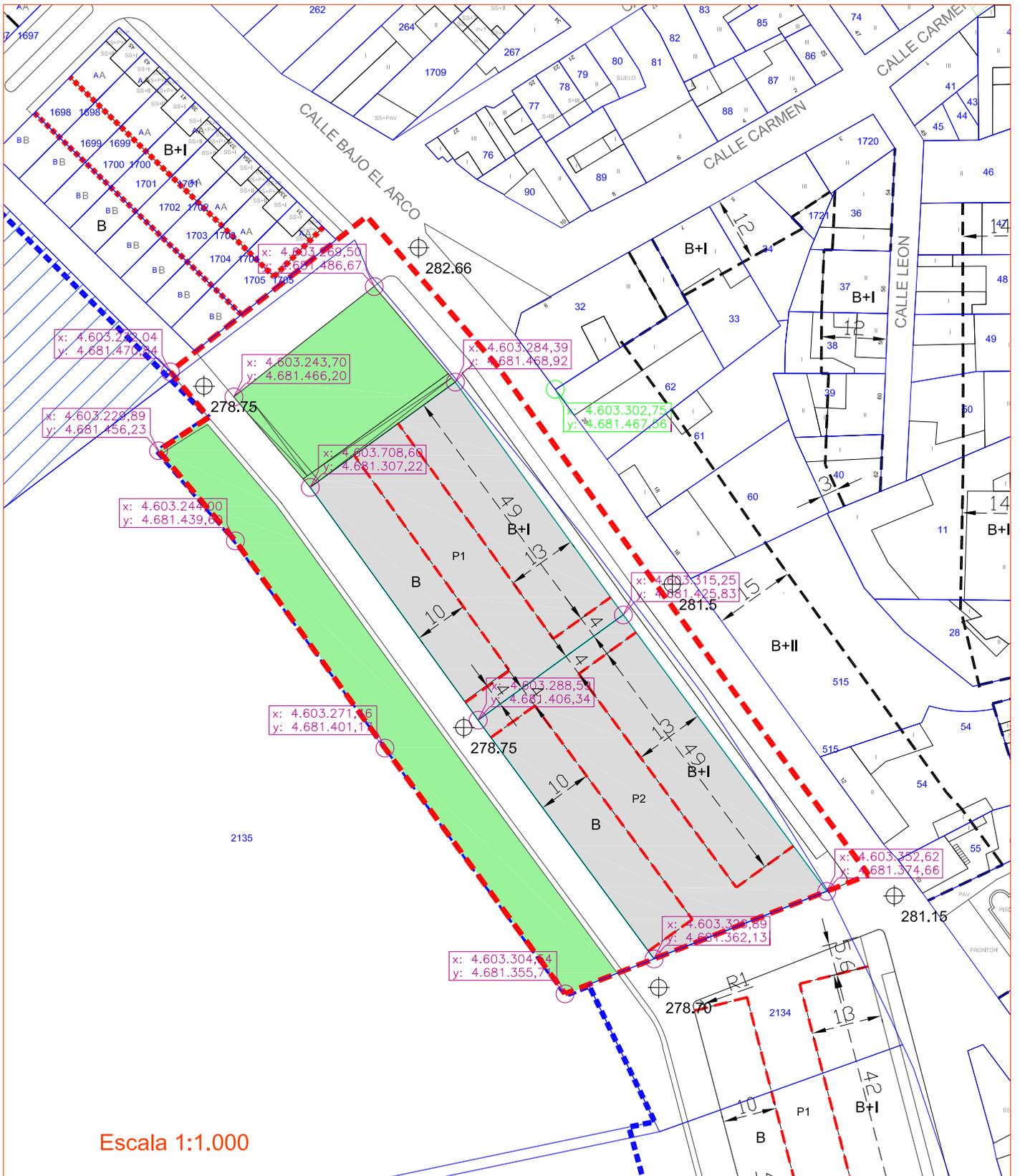


- Límite de la unidad de ejecución
- Parcelas originales
- Alineación oficial resultante
- Parcelas resultantes
- Alturas de la edificación
- Alineación máxima para todas la plantas

- Coordenadas UTM
- Coordenada UTM existente
- Rasantes

# UE-R3.01

Unidad de Ejecución		UE-R3.01					
Subsector		sSR-3.2					
Área de Reparto		AR-R3A					
Entre calle Bajo el Arco y Avda Miguel de Cervantes							
Clase y categoría de suelo		Urbanizable sectoriado					
Superficie total de la Unidad		12.140,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>							
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 3	Parcelas	2136				
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		9.145,00 m <sup>2</sup>					
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación		Superficie				
	Calle Bajo el Arco y avda Miguel de		2.995,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>							
Parcela privada resultante	Identificación		Superficie				
	P1		504,00 m <sup>2</sup>				
	P2		1.549,00 m <sup>2</sup>				
	P3		1.669,00 m <sup>2</sup>				
		P4	1.055,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			4.777,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Espacio libre interior		2.536,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Bajo el Arco		3.013,00 m <sup>2</sup>				
	Avda Miguel de Cervantes		1.280,00 m <sup>2</sup>				
	Nueva calle		534,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante			7.363,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de baja densidad					
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>							
Uso / Tipología	Superficie		Aprovechamiento urbanístico				
Adosada de media densidad	2.660,00 m <sup>2</sup>		2.660,00 UAs				
Bloque	250,00 m <sup>2</sup>		237,50 UAs				
Bloque VPO	930,00 m <sup>2</sup>		697,50 UAs				
Bloque VPT	930,00 m <sup>2</sup>		744,00 UAs				
Anexo	717,60 m <sup>2</sup>		430,56 UAs				
Parcela	4.777,00 m <sup>2</sup>		472,43 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad			5.241,99 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE			0,57 UAs				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>							
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación						
Condiciones del proyecto de reparcelación	Las cuatro parcelas grafiadas en el planos NOR 3.1B tienen el carácter de parcela básica, el proyecto de reparcelación podrá distribuirla en varias parcelas siempre que las resultantes cumplan las condiciones establecidas para la segregación de parcelas en las ordenanzas correspondientes a la tipología que se le asigna en el plano NOR 3.1C. No obstante, si el proyecto de reparcelación distribuye la parcela básica P4 en dos o más parcelas deberá justificar en la memoria la funcionalidad de las parcelas resultantes, incluyendo un esquema gráfico que muestre la posición del núcleo vertical que permite disponer dos viviendas por planta en cada una de las nuevas parcelas.						
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización deberá cumplir las condiciones establecidas en Artº 77 de la Normativa General.						
Plazo de ejecución	8 años						
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>							
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación				
P1	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad				
P2	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad				
P3	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad				
P4 (E1)	ORD-2	B+I	Bloque				
P4 (E2)	ORD-2	B+I	Bloque VPO				
P4 (E3)	ORD-2	B+I	Bloque VPT				
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>							
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	-	
P1	B,I	Adosada de media densidad	380,00 m <sup>2</sup>	1	380,00 UAs	2	
P1	B	Anexo	94,20 m <sup>2</sup>	0,6	56,52 UAs		
P1		Parcela	504,00 m <sup>2</sup>	0,1	50,40 UAs		
P2	B,I	Adosada de media densidad	1.140,00 m <sup>2</sup>	1	1.140,00 UAs	6	
P2	B	Anexo	293,70 m <sup>2</sup>	0,6	176,22 UAs		
P2		Parcela	1.549,00 m <sup>2</sup>	0,1	154,90 UAs		
P3	B,I	Adosada de media densidad	1.140,00 m <sup>2</sup>	1	1.140,00 UAs	6	
P3	B	Anexo	329,70 m <sup>2</sup>	0,6	197,82 UAs		
P3		Parcela	1.669,00 m <sup>2</sup>	0,1	166,90 UAs		
P4 (E1)	B,I	Bloque	250,00 m <sup>2</sup>	0,95	237,50 UAs	2	
P4 (E1)		Parcela	1.055,00 m <sup>2</sup>	0,095	100,23 UAs		
P4 (E2)	B,I	Bloque VPO	930,00 m <sup>2</sup>	0,75	697,50 UAs	8	
P4 (E3)	B,I	Bloque VPT	930,00 m <sup>2</sup>	0,8	744,00 UAs	8	
					TOTAL	5.241,99 UAs	32
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						40	
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>							
El acerado que rodea la nueva manzana tendrá un nacho mínimo de 2.0 m, ampliándose a 4.20 m en los tramos en que no se prevea aparcamiento.							
En el espacio interior de la manzana se dispondrá mobiliario urbano y un mínimo de 4 árboles de porte medio, con su alcorque.							
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						55	



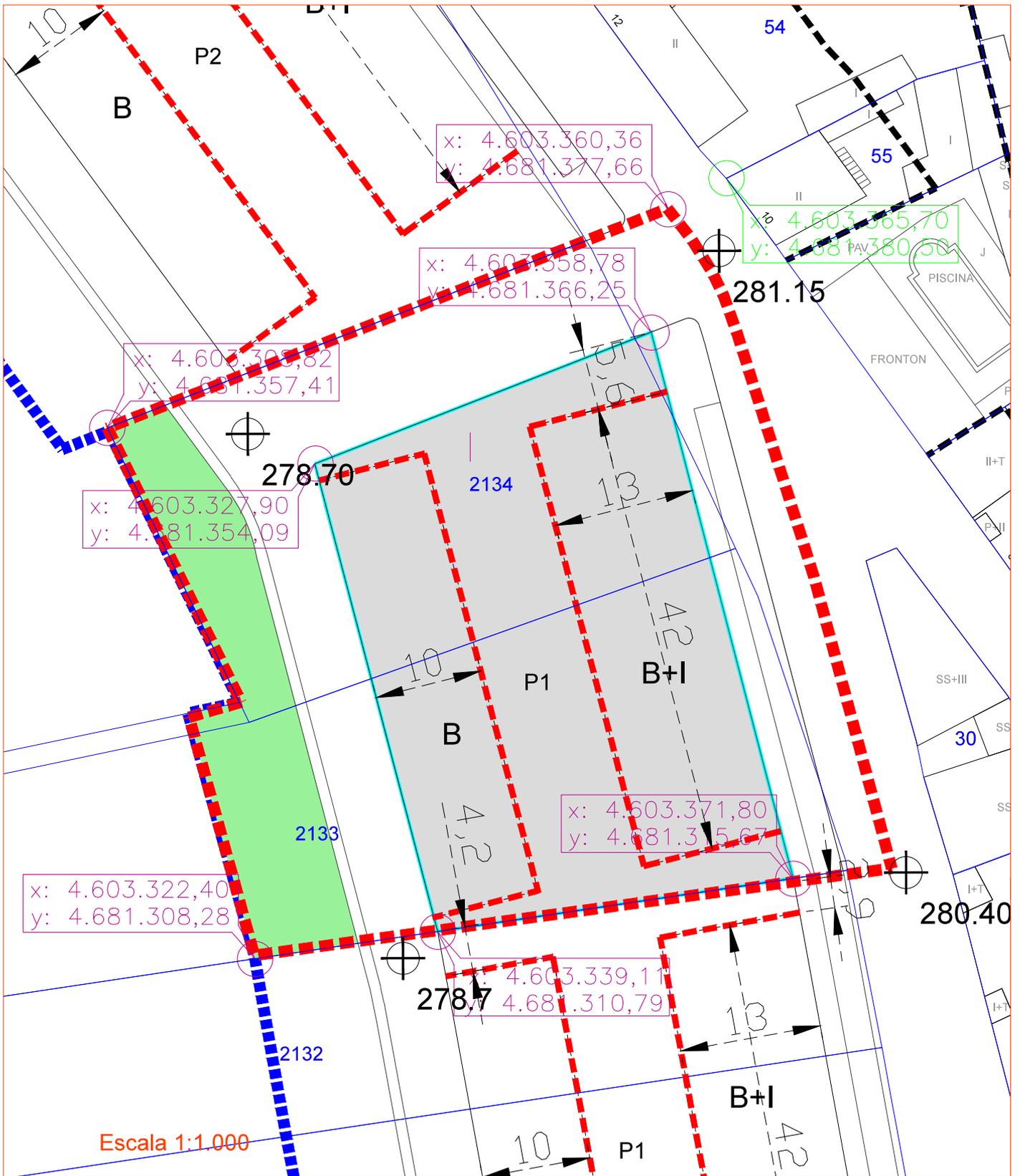
Escala 1:1.000

-  Límite de la unidad de ejecución
-  Parcelas originales
-  Alineación oficial resultante
-  Parcelas resultantes
-  Alturas de la edificación
-  Alineación máxima para todas la plantas

-  Coordenadas UTM
-  Coordenada UTM existente
-  Rasantes

# UE-R3.02

Unidad de Ejecución		UE-R3.02				
Subsector		sSR-3.1				
Situado en Calle Bajo el Arco						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		8.228,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 3	Parcelas	2135*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		7.224,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad		Identificación	Superficie			
		Calle Bajo el Arco	1.004,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante		Identificación	Superficie			
		P1	1.749,00 m <sup>2</sup>			
		P2	1.949,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		3.698,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante		Zona verde	1.979,00 m <sup>2</sup>			
		Ampliación C/ Bajo el Arco	1.224,00 m <sup>2</sup>			
		Calle junto zona verde	895,00 m <sup>2</sup>			
		Calle nueva con pendiente	432,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante		4.530,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de baja densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie		Aprovechamiento urbanístico			
Adosada de media densidad	2.548,00 m <sup>2</sup>		2.548,00 UAs			
Anexo	980,00 m <sup>2</sup>		588,00 UAs			
Parcela	3.698,00 m <sup>2</sup>		369,80 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad			3.505,80 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE			0,49 UAs/m <sup>2</sup>			
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-3).					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1 (E1)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
P2 (E1)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1 (E1)	B,I	Adosada de media densidad	1.274,00 m <sup>2</sup>	1	1.274,00 UAs	7
P1 (E1)	B	Anexo	490,00 m <sup>2</sup>	0,6	294,00 UAs	
P1 (E1)		Parcela	1.749,00 m <sup>2</sup>	0,1	174,90 UAs	
P2 (E1)	B,I	Adosada de media densidad	1.274,00 m <sup>2</sup>	1	1.274,00 UAs	7
P2 (E1)	B	Anexo	490,00 m <sup>2</sup>	0,6	294,00 UAs	
P2 (E1)		Parcela	1.949,00 m <sup>2</sup>	0,1	194,90 UAs	
TOTAL					3.505,80 UAs	14
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						35
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
<p>La unidad incluye el suelo situado entre el lindero norte de las parcelas originales y la calzada de la calle Bajo el Arco. Entre la calzada y la alineación oficial de las nuevas parcelas se dispondrá un acerado de 2 m y una banda de aparcamiento en línea, interrumpida cada 15 m aproximadamente, para disponer alcorques en cada uno de los cuales se plantará un árbol de porte medio. El acceso al garaje de las viviendas se realizará desde el nuevo vial que se prevé en la trasera de las viviendas. Aunque en los planos que acompañan a las fichas se indican las rasantes de ese vial, antes de iniciar la urbanización deberán comprobarse si esas rasantes son adecuadas, para dar continuidad al vial que se inicia en la UU-3.1 y llega a la calle Los Olmos, abarcando las UE-R3.02, UE-R3.03 y UE-R3.04. Para ello se seguirá el siguiente procedimiento:</p> <p>Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el vial junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 168.</p> <p>Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 168</p>						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						22



-  Límite de la unidad de ejecución
-  Parcelas originales
-  Alineación oficial resultante
-  Parcelas resultantes
-  Alturas de la edificación
-  Alineación máxima para todas la plantas

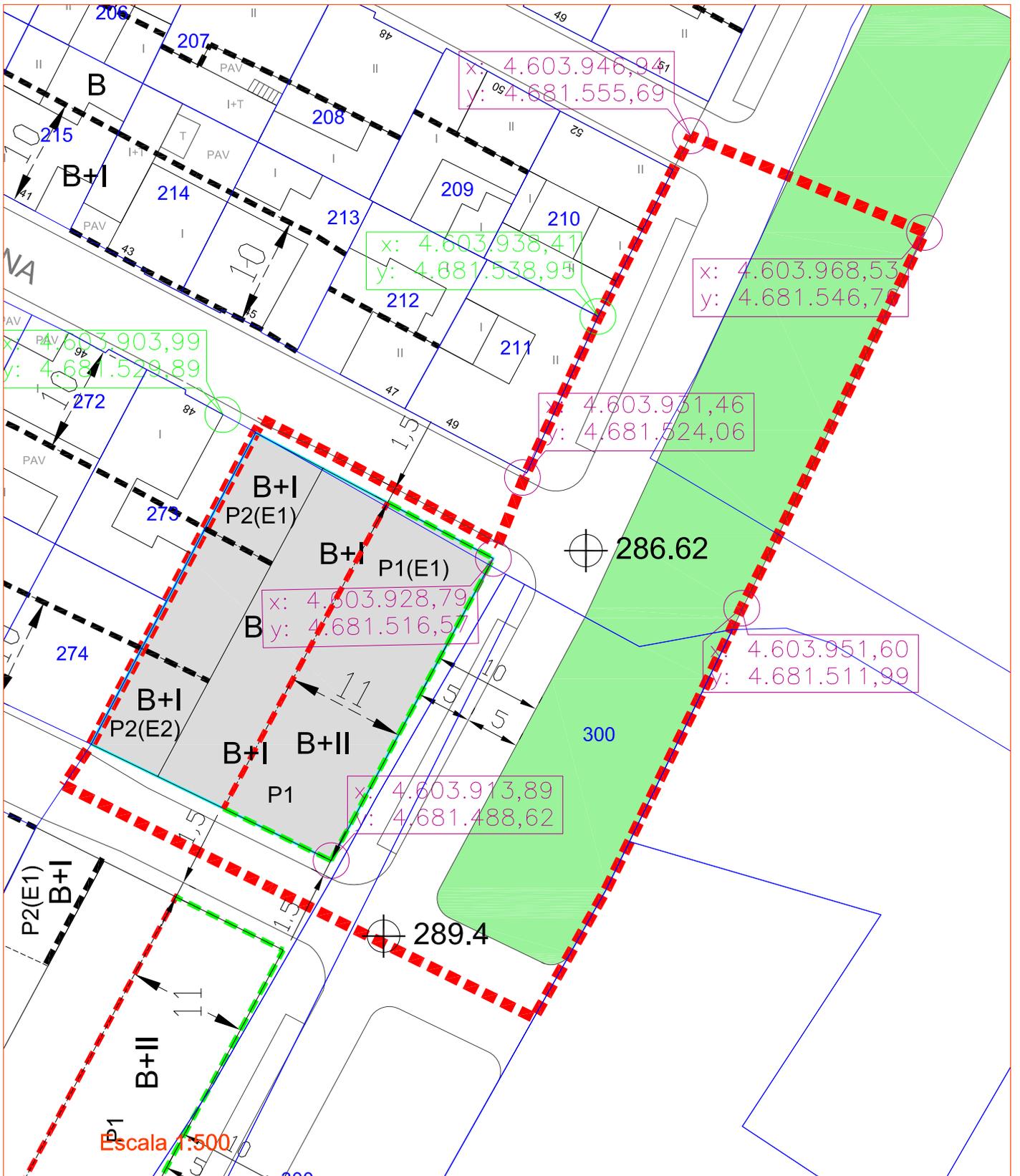
-  Coordenadas UTM
-  Coordenada UTM existente
-  Rasantes

# UE-R3.03

Unidad de Ejecución		UE-R3.03				
Subsector		sSR-3.1				
Situado en Calle Bajo el Arco						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		3.296,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 3	Parcelas	2134, 2138*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		2.878,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación		Superficie			
	Calle Bajo el Arco		418,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación		Superficie			
	P1		1.594,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.594,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Zona verde		416,00 m <sup>2</sup>			
	Ampliación C/ Bajo el Arco		544,00 m <sup>2</sup>			
	Calle junto zona verde		397,00 m <sup>2</sup>			
	Calle nueva con pendiente		345,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante		1.702,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de baja densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie		Aprovechamiento urbanístico			
Adosada VPO	1.092,00 m <sup>2</sup>		873,60 UAs			
Anexo	420,00 m <sup>2</sup>		201,60 UAs			
Parcela	1.594,00 m <sup>2</sup>		127,52 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		1.202,72 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,42 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-3).					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1 (E1)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1 (E1)	B,I	Adosada VPO	1.092,00 m <sup>2</sup>	0,8	873,60 UAs	6
P1 (E1)	B	Anexo	420,00 m <sup>2</sup>	0,48	201,60 UAs	
P1 (E1)		Parcela	1.594,00 m <sup>2</sup>	0,08	127,52 UAs	
TOTAL					1.202,72 UAs	6
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						16
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PUBLICO</b>						
<p>La unidad incluye el suelo situado entre el lindero norte de las parcelas originales y la calzada de la calle Bajo el Arco. Entre la calzada y la alineación oficial de las nuevas parcelas se dispondrá un acerado de 2 m y una banda de aparcamiento en línea, interrumpida cada 15 m aproximadamente, para disponer alcorques en cada uno de los cuales se plantará un árbol de porte medio. El acceso al garaje de las viviendas se realizará desde el nuevo vial que se prevé en la trasera de las viviendas. Aunque en los planos que acompañan a las fichas se indican las rasantes de ese vial, antes de iniciar la urbanización deberán comprobarse si esas rasantes son adecuadas, para dar continuidad al vial que se inicia en la UU-3.1 y llega a la calle Los Olmos, abarcando las UE-R3.02, UE-R3.03 y UE-R3.04. Para ello se seguirá el siguiente procedimiento:</p> <p>Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el vial junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 168.</p> <p>Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 168</p>						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						8



Unidad de Ejecución		UE-R3.04				
Subsector		sSR-3.1				
Situado en Calle Bajo el Arco						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		3.203,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 3	Parcelas	2130*, 2131*, 2132*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		2.886,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Calle Bajo el Arco	317,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	1.547,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.547,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Zona verde	454,00 m <sup>2</sup>				
	Ampliación C/ Bajo el Arco	587,00 m <sup>2</sup>				
	Calle junto zona verde	360,00 m <sup>2</sup>				
	Ampliación C/ Los Olmos	255,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		1.656,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de baja densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Adosada VPO	1.092,00 m <sup>2</sup>	873,60 UAs				
Anexo	420,00 m <sup>2</sup>	201,60 UAs				
Parcela	1.547,00 m <sup>2</sup>	123,76 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		1.198,96 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,42 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-3).					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1 (E1)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1 (E1)	B,I	Adosada VPO	1.092,00 m <sup>2</sup>	0,8	873,60 UAs	6
P1 (E1)	B	Anexo	420,00 m <sup>2</sup>	0,48	201,60 UAs	
P1 (E1)		Parcela	1.547,00 m <sup>2</sup>	0,08	123,76 UAs	
TOTAL					1.198,96 UAs	6
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						16
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PUBLICO</b>						
<p>La unidad incluye el suelo situado entre el lindero norte de las parcelas originales y la calzada de la calle Bajo el Arco. Entre la calzada y la alineación oficial de las nuevas parcelas se dispondrá un acerado de 2 m y una banda de aparcamiento en línea, interrumpida cada 15 m aproximadamente, para disponer alcorques en cada uno de los cuales se plantará un árbol de porte medio. El acceso al garaje de las viviendas se realizará desde el nuevo vial que se prevé en la trasera de las viviendas. Aunque en los planos que acompañan a las fichas se indican las rasantes de ese vial, antes de iniciar la urbanización deberán comprobarse si esas rasantes son adecuadas, para dar continuidad al vial que se inicia en la UU-3.1 y llega a la calle Los Olmos, abarcando las UE-R3.02, UE-R3.03 y UE-R3.04. Para ello se seguirá el siguiente procedimiento:</p> <p>Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el vial junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 168.</p> <p>Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 168</p>						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						9



Límite de la unidad de ejecución

Parcelas originales

Alineación oficial resultante

Parcelas resultantes

Edificios fuera de ordenación

Alturas de la edificación

Alineación máxima para las plantas altas

Alineación obligatoria

Alineación máxima para todas la plantas

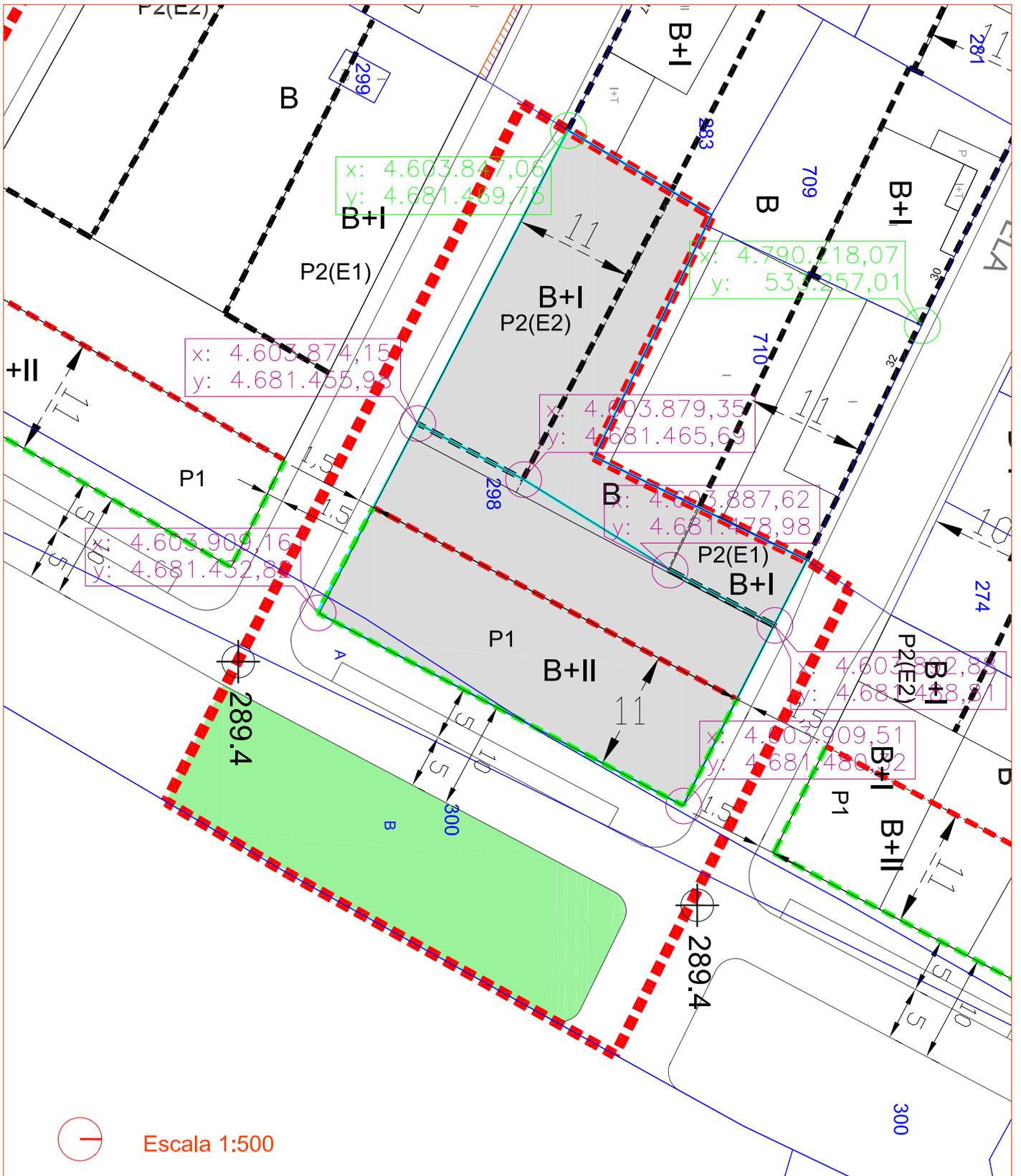
Coordenadas UTM

Coordenada UTM existente

Rasantes

# UE-R4.01

Unidad de Ejecución		UE-R4.01				
Subsector		sSR-4.1				
Situado entre calle Pamplona y calle Tudela						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		2.810,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	298*,300A*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		2.338,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad		Identificación	Superficie			
		calle existente perpendicular	472,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante		Identificación	Superficie			
		P1	567,00 m <sup>2</sup>			
		P2	224,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		791,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante		Calle Tudela	178,00 m <sup>2</sup>			
		Viarío Boulevard	849,00 m <sup>2</sup>			
		Zona verde boulevard UE-R.4.1	992,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante		2.019,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Bloque				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología		Superficie	Aprovechamiento urbanístico			
Bloque		1.050,00 m <sup>2</sup>	997,50 UAs			
Adosada baja densidad		280,00 m <sup>2</sup>	271,60 UAs			
Anexo		25,20 m <sup>2</sup>	14,36 UAs			
Parcela		791,00 m <sup>2</sup>	75,59 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		1.359,06 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,58 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-3).					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-2	B+II	Bloque			
P2 (E1)	ORD-3	B+I	Adosada baja densidad			
P2 (E2)	ORD-3	B+I	Adosada media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I,II	Bloque	1.050,00 m <sup>2</sup>	0,95	997,50 UAs	9
P1	B	Anexo	25,20 m <sup>2</sup>	0,57	14,36 UAs	
P1		Parcela	567,00 m <sup>2</sup>	0,095	53,87 UAs	
P2 (E1)	B,I	Adosada baja densidad	140,00 m <sup>2</sup>	0,97	135,80 UAs	1
P2 (E1)		Parcela	224,00 m <sup>2</sup>	0,097	21,73 UAs	
P2 (E2)	B,I	Adosada baja densidad	140,00 m <sup>2</sup>	0,97	135,80 UAs	1
TOTAL					1.359,06 UAs	11
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						18
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En el espacio público resultante de esta unidad se incluye parte del bulevar que da forma y une todo el frente este de la villa, forman parte de ese bulevar los suelos incluidos en las unidades UE-R.4.01, UE-R.4.02, UE-R.4.03, UE-R.4.04, UE-R.4.05 y UE-R.4.13. Para garantizar la unidad de diseño de ese espacio se seguirá el siguiente procedimiento: Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el bulevar junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 167. Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 167, utilizando los mismos materiales y soluciones constructivas y de diseño que se han utilizado en el proyecto de urbanización de esa unidad.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						9



 Límite de la unidad de ejecución

 Parcelas originales

 Alineación oficial resultante

 Parcelas resultantes

 Edificios fuera de ordenación

 Alturas de la edificación

 Alineación máxima para las plantas altas

 Alineación obligatoria

 Alineación máxima para todas la plantas

 Coordenadas UTM

 Coordenada UTM existente

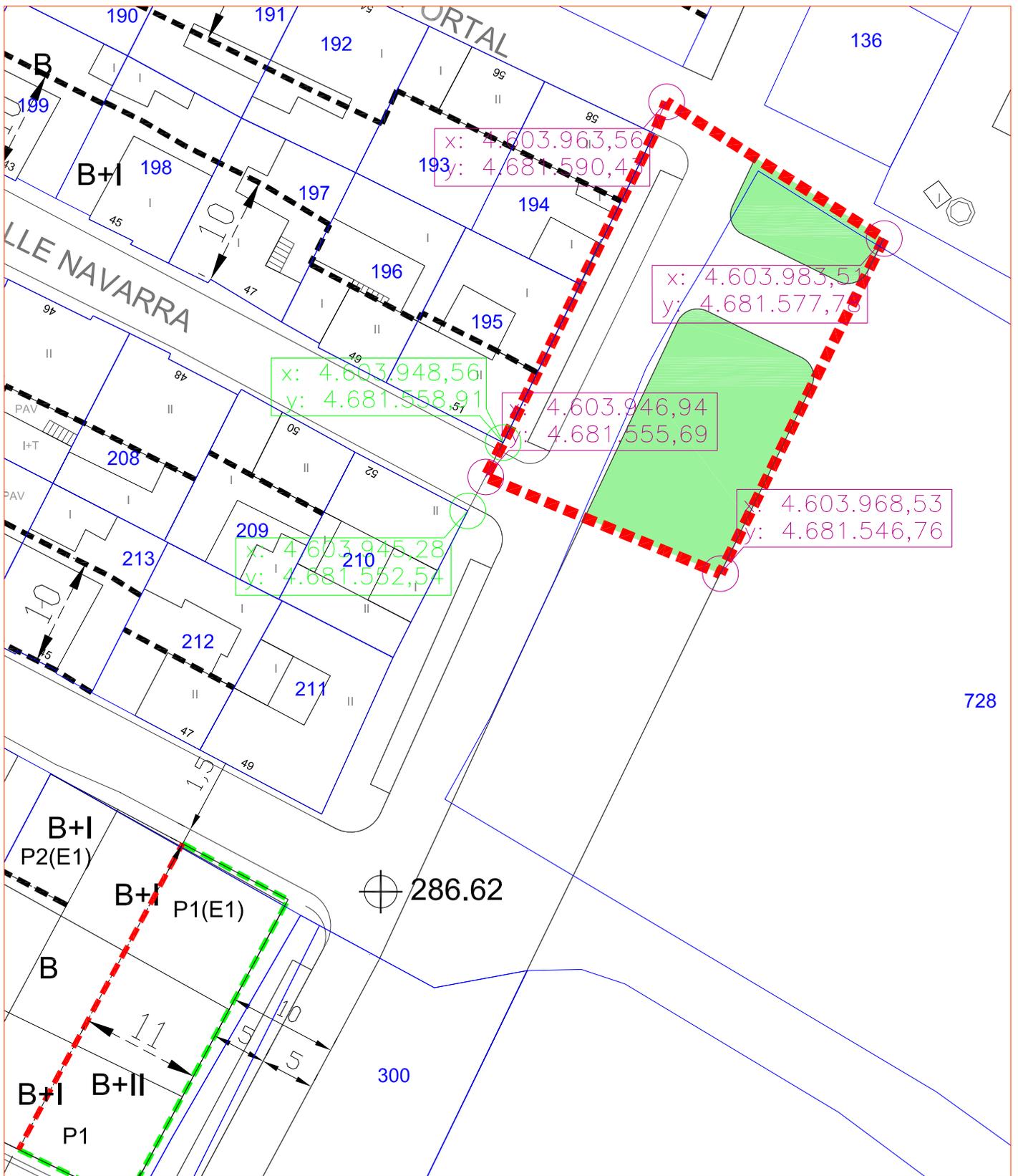
 Rasantes

Esta unidad tiene un ámbito discontinuo: incluye el suelo reflejado en este plano, y el que se recoge en la siguiente página

# UE-R4.02

Unidad de Ejecución		UE-R4.02					
Subsector		sSR-4.1					
Situado entre calle Tudela y calle Tafalla							
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial					
Superficie total de la Unidad		3.606,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>							
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	298*,300A*, 728*				
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente							
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		3.241,00 m <sup>2</sup>					
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie					
	calle existente norte	365,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>							
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie					
	P1	728,00 m <sup>2</sup>					
	P2	604,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.332,00 m <sup>2</sup>					
Suelo público resultante	Calle Tudela	177,00 m <sup>2</sup>					
	Calle Tafalla	236,00 m <sup>2</sup>					
	Viaro Boulevard	472,00 m <sup>2</sup>					
	Zona verde boulevard UE-R.4.2	540,00 m <sup>2</sup>					
	Zona verde boulevard Norte	381,00 m <sup>2</sup>					
	Viaro Boulevard norte	361,00 m <sup>2</sup>					
	Viaro Boulevard norte conexión con	107,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total de uso público resultante		2.274,00 m <sup>2</sup>					
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Bloque VPO					
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>							
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico					
Bloque VPO	1.245,00 m <sup>2</sup>	933,75 UAs					
Adosada baja densidad	856,00 m <sup>2</sup>	830,32 UAs					
Anexo	52,80 m <sup>2</sup>	23,76 UAs					
Parcela	1.332,00 m <sup>2</sup>	113,19 UAs					
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		1.901,02 UAs					
Aprovechamiento medio de la UE		0,59 UAs/m <sup>2</sup>					
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>							
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación						
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-3).						
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano.						
Plazo de ejecución	8 años						
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>							
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación				
P1	ORD-2	B+I	Bloque VPO				
P2 (E1)	ORD-3	B+I	Adosada baja densidad				
P2 (E2)	ORD-3	B+I	Adosada baja densidad				
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>							
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas	
P1	B,I,II	Bloque VPO	1.245,00 m <sup>2</sup>	0,75	933,75 UAs	12	
P1	B	Anexo	52,80 m <sup>2</sup>	0,45	23,76 UAs		
P1		Parcela	728,00 m <sup>2</sup>	0,075	54,60 UAs		
P2 (E1)	B,I	Adosada baja densidad	154,00 m <sup>2</sup>	0,97	149,38 UAs	1	
P2 (E1)		Parcela	604,00 m <sup>2</sup>	0,097	58,59 UAs		
P2 (E2)	B,I	Adosada baja densidad	702,00 m <sup>2</sup>	0,97	680,94 UAs	6	
					TOTAL	1.901,02 UAs	19
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						31	
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>							
En el espacio público resultante de esta unidad se incluye parte del bulevar que da forma y une todo el frente este de la villa, forman parte de ese bulevar los suelos incluidos en las unidades UE-R.4.01, UE-R.4.02, UE-R.4.03, UE-R.4.04, UE-R.4.05 y UE-R.4.13. Para garantizar la unidad de diseño de ese espacio se seguirá el siguiente procedimiento: Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el bulevar junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 167. Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 167, utilizando los mismos materiales y soluciones constructivas y de diseño que se han utilizado en el proyecto de urbanización de esa unidad.							
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						12	





728

286.62

300

## Ámbito discontinuo de la UE-R4.02

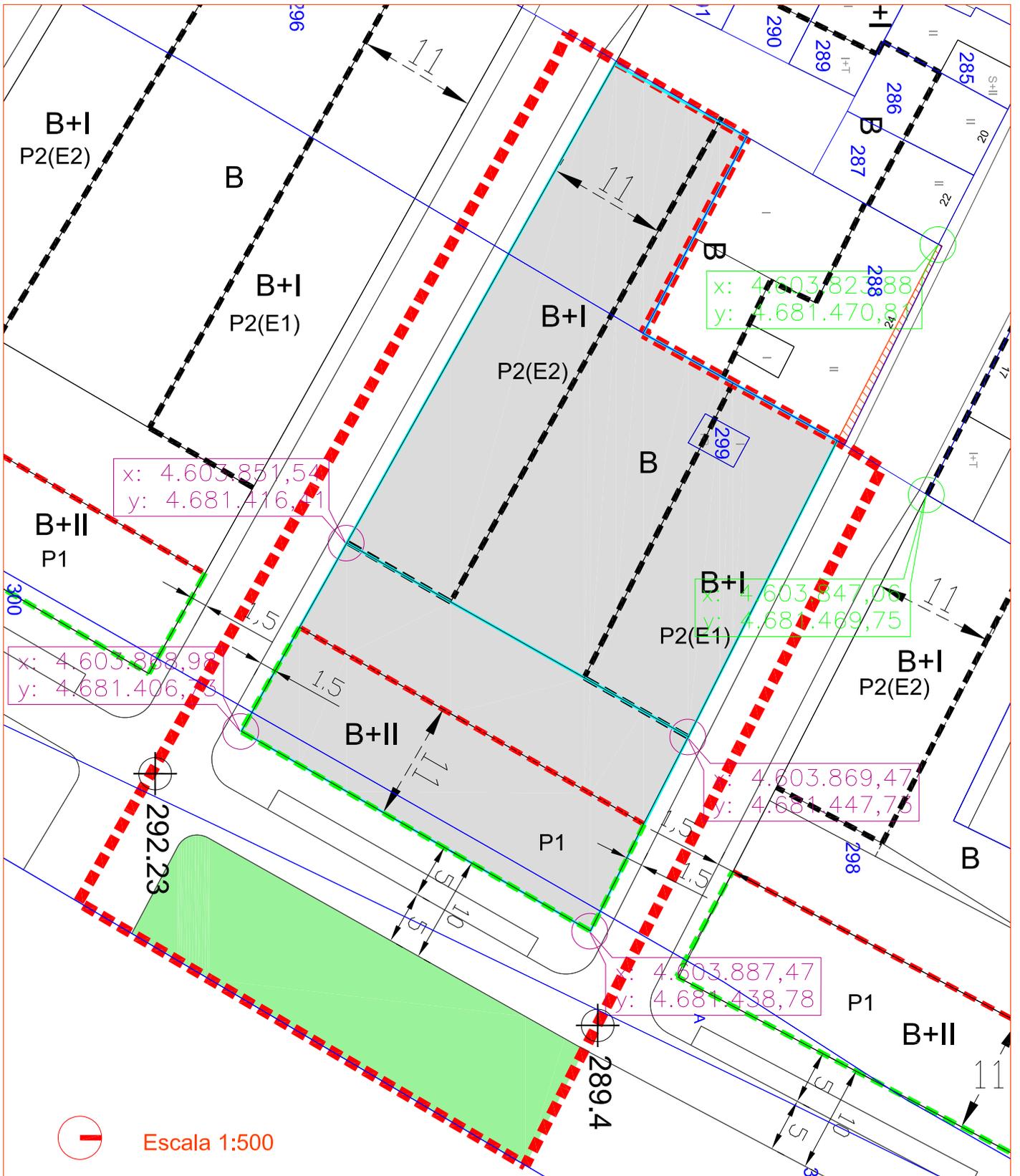
x: 4.603.931,95  
y: 4.681.847,73

Coordenadas UTM

x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73

Coordenada UTM existente

Escala 1:500



Límite de la unidad de ejecución

Parcelas originales

Alineación oficial resultante

Parcelas resultantes

Edificios fuera de ordenación

Alturas de la edificación

Alineación máxima para las plantas altas

Alineación obligatoria

Alineación máxima para todas la plantas

Coordenadas UTM

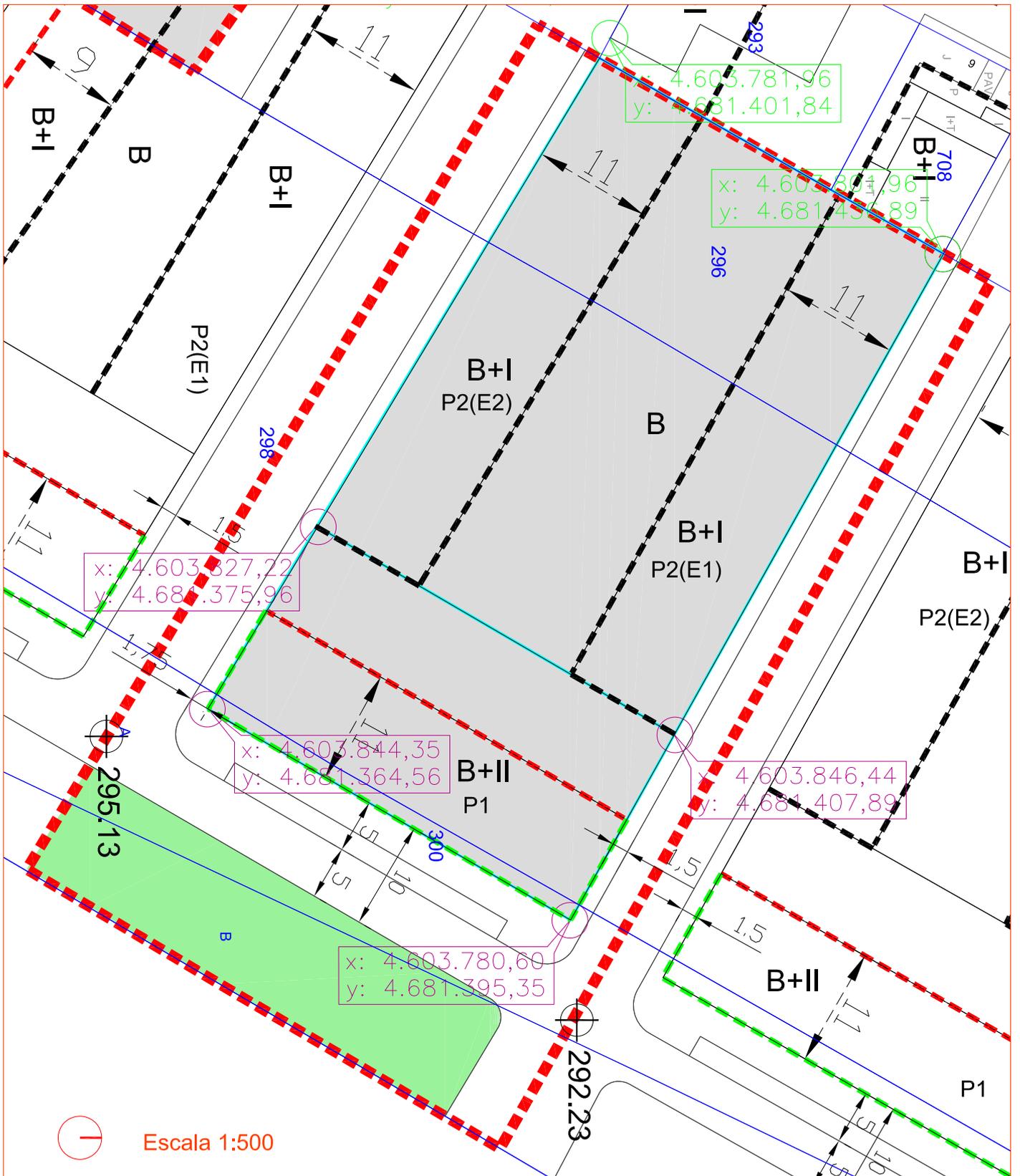
Coordenada UTM existente

Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.03 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector SSR-4.1", situada tras la ficha UE-R4.14

# UE-R4.03

Unidad de Ejecución		UE-R4.03				
Subsector		sSR-4.1				
Situado entre calle Tafalla y calle Isaac Albéniz						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		4.402,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	296*,298*,299,300A*, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		4.402,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	736,00 m <sup>2</sup>				
	P2	1.369,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.105,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Calle Tafalla	229,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Isaac Albeniz	426,00 m <sup>2</sup>				
	Viaro Boulevard	454,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde boulevard UE-R.4.3	484,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde industria Norte	704,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		2.297,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Adosada de media densidad	1.794,00 m <sup>2</sup>	1.794,00 UAs				
Bloque VPO	1.212,00 m <sup>2</sup>	909,00 UAs				
Anexo	141,60 m <sup>2</sup>	63,72 UAs				
Parcela	2.105,00 m <sup>2</sup>	192,10 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		2.958,82 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,67 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-4).					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-2	B+II	Bloque VPO			
P2 (E1)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
P2 (E2)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I,II	Bloque VPO	1.212,00 m <sup>2</sup>	0,75	909,00 UAs	12
P1	B	Anexo	141,60 m <sup>2</sup>	0,45	63,72 UAs	
P1		Parcela	736,00 m <sup>2</sup>	0,075	55,20 UAs	
P2 (E1)	B,I	Adosada de media densidad	670,00 m <sup>2</sup>	1	670,00 UAs	4
P2 (E1)		Parcela	1.369,00 m <sup>2</sup>	0,1	136,90 UAs	
P2 (E2)	B,I	Adosada de media densidad	1.124,00 m <sup>2</sup>	1	1.124,00 UAs	7
TOTAL					2.958,82 UAs	23
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						58
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>				En el espacio público resultante de esta unidad se incluye parte del bulevar que da forma y une todo el frente este de la villa, forman parte de ese bulevar los suelos incluidos en las unidades UE-R.4.01, UE-R.4.02, UE-R.4.03, UE-R.4.04, UE-R.4.05 y UE-R.4.13. Para garantizar la unidad de diseño de ese espacio se seguirá el siguiente procedimiento: Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el bulevar junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 167. Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 167, utilizando los mismos materiales y soluciones constructivas y de diseño que se han utilizado en el proyecto de urbanización de esa unidad.		
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						5



Límite de la unidad de ejecución

Parcelas originales

Alineación oficial resultante

Parcelas resultantes

Edificios fuera de ordenación

Alturas de la edificación

Alineación máxima para las plantas altas

Alineación obligatoria

Alineación máxima para todas la plantas

Coordenadas UTM

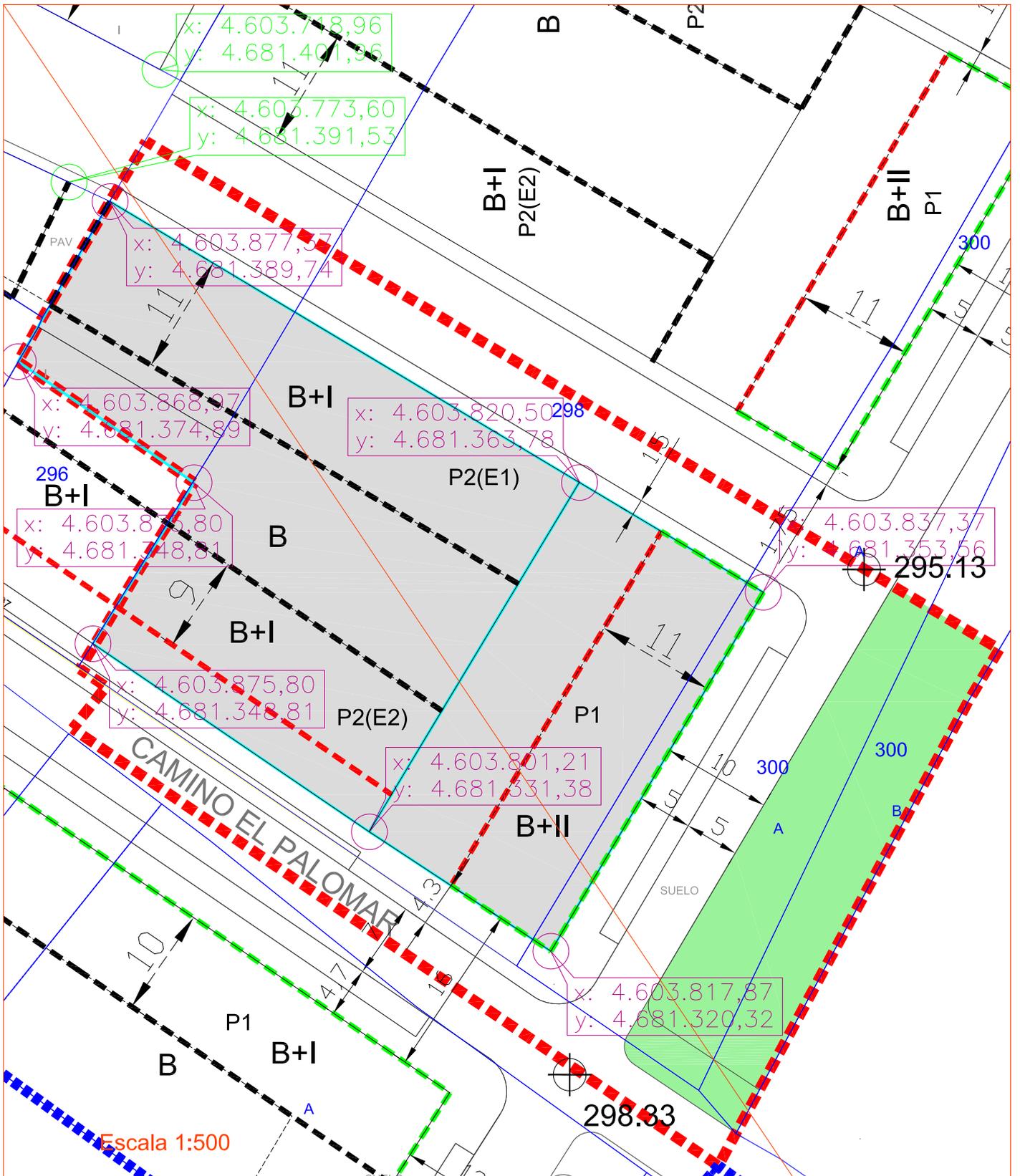
Coordenada UTM existente

Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.04 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector SSR-4.1", situada tras la ficha UE-R-4.14

# UE-R4.04

Unidad de Ejecución		UE-R4.04					
Subsector		sSR-4.1					
Situado entre calle Isaac Albéniz y calle Emilio Arrieta							
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial					
Superficie total de la Unidad		5.534,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>							
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	296*,298*,300A*, 131*				
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente							
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		5.534,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>							
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie					
	P1	746,00 m <sup>2</sup>					
	P2	1.886,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.632,00 m <sup>2</sup>					
Suelo público resultante	Calle Emilio Arrieta	458,00 m <sup>2</sup>					
	Calle Isaac Albeniz	418,00 m <sup>2</sup>					
	Viaro Boulevard	502,00 m <sup>2</sup>					
	Zona verde boulevard UE-R.4.4	510,00 m <sup>2</sup>					
	Zona verde industria Norte	1.014,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total de uso público resultante		2.902,00 m <sup>2</sup>					
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad					
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>							
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico					
Adosada de media densidad	2.220,00 m <sup>2</sup>	2.220,00 UAs					
Bloque VPO	814,00 m <sup>2</sup>	610,50 UAs					
Anexo	232,80 m <sup>2</sup>	104,76 UAs					
Parcela	2.632,00 m <sup>2</sup>	244,55 UAs					
Local comercial	752,00 m <sup>2</sup>	526,40 UAs					
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		3.706,21 UAs					
Aprovechamiento medio de la UE		0,67 UAs/m <sup>2</sup>					
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>							
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación						
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-4).						
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.						
Plazo de ejecución	8 años						
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>							
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación				
P1	ORD-2	B+II	Bloque VPO				
P2 (E1)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad				
P2 (E2)	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad				
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>							
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas	
P1	I,II	Bloque VPO	814,00 m <sup>2</sup>	0,75	610,50 UAs	8	
P1	B	Anexo	232,80 m <sup>2</sup>	0,45	104,76 UAs		
P1	B	Local comercial	752,00 m <sup>2</sup>	0,7	526,40 UAs		
P1		Parcela	746,00 m <sup>2</sup>	0,075	55,95 UAs		
P2 (E1)	B,I	Adosada de media densidad	1.118,00 m <sup>2</sup>	1	1.118,00 UAs	7	
P2 (E1)		Parcela	1.886,00 m <sup>2</sup>	0,1	188,60 UAs		
P2 (E2)	B,I	Adosada de media densidad	1.102,00 m <sup>2</sup>	1	1.102,00 UAs	7	
					TOTAL	3.706,21 UAs	22
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						74	
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>							
En el espacio público resultante de esta unidad se incluye parte del bulevar que da forma y une todo el frente este de la villa, forman parte de ese bulevar los suelos incluidos en las unidades UE-R.4.01, UE-R.4.02, UE-R.4.03, UE-R.4.04, UE-R.4.05 y UE-R.4.13. Para garantizar la unidad de diseño de ese espacio se seguirá el siguiente procedimiento: Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el bulevar junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 167. Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 167, utilizando los mismos materiales y soluciones constructivas y de diseño que se han utilizado en el proyecto de urbanización de esa unidad.							
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						6	



Límite de la unidad de ejecución

Parcelas originales

Alineación oficial resultante

Parcelas resultantes

Edificios fuera de ordenación

Alturas de la edificación

Alineación máxima para las plantas altas

Alineación obligatoria

Alineación máxima para todas la plantas

Coordenadas UTM

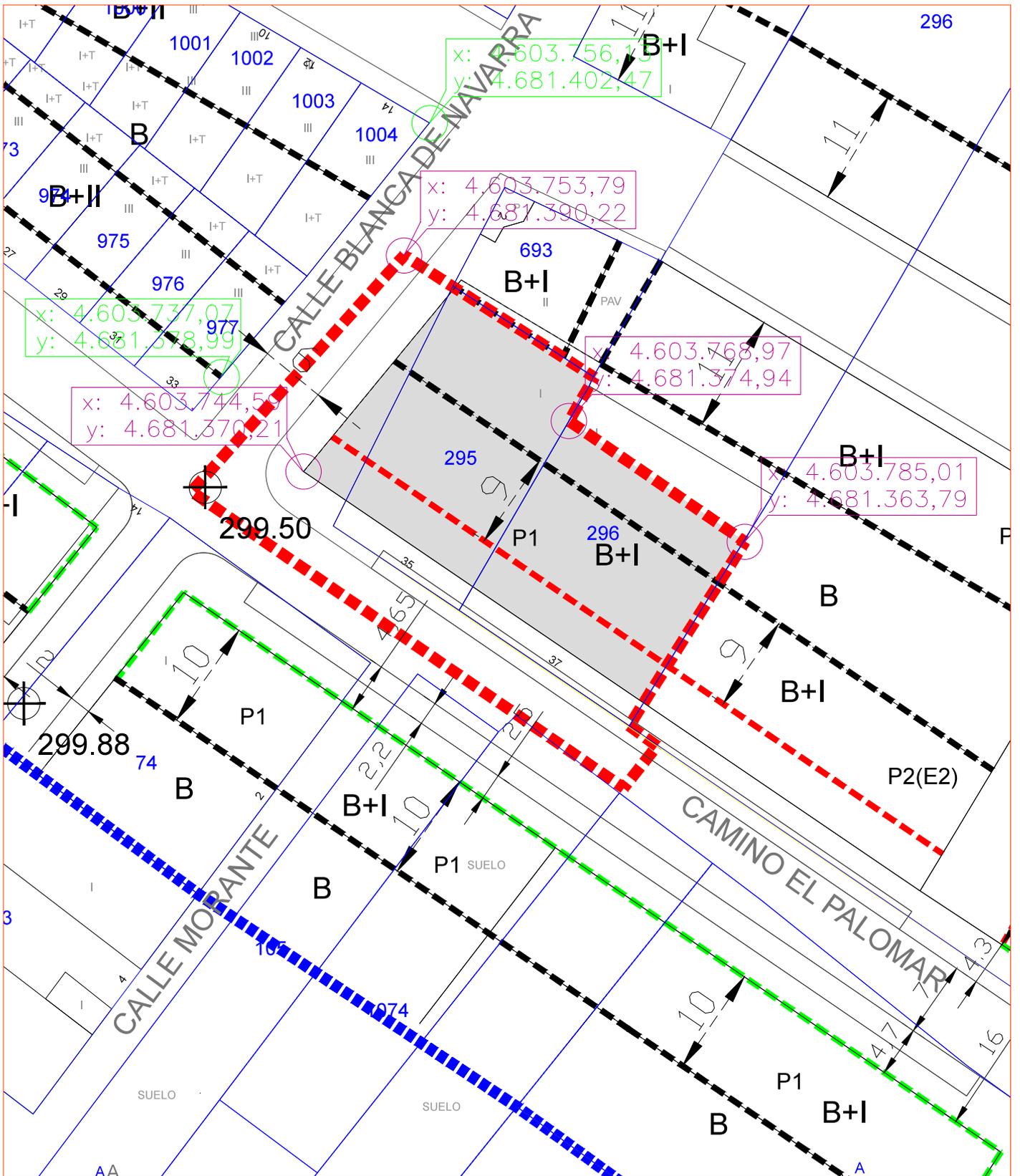
Coordenada UTM existente

Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.05 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector SSR-4.1", situada tras la ficha UE-R-4.14

# UE-R4.05

Unidad de Ejecución		UE-R4.05					
Subsector		sSR-4.1					
Situado entre y calle Emilio Arrieta y Camino El Palomar							
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial					
Superficie total de la Unidad		4.482,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>							
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	296, 298*,300A*				
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente							
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		4.136,00 m <sup>2</sup>					
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie					
	Camino Palomar	346,00 m <sup>2</sup>					
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>							
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie					
	P1	752,00 m <sup>2</sup>					
	P2	1.469,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.221,00 m <sup>2</sup>					
Suelo público resultante	Calle Emilio Arrieta	459,00 m <sup>2</sup>					
	Viarío Boulevard	453,00 m <sup>2</sup>					
	C/ Camino Palomar	570,00 m <sup>2</sup>					
	Zona verde boulevard UE-R.4.5	543,00 m <sup>2</sup>					
	Zona verde industria Norte	236,00 m <sup>2</sup>					
Superficie total de uso público resultante		2.261,00 m <sup>2</sup>					
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada VPO					
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>							
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico					
Adosada VPO	1.652,00 m <sup>2</sup>	1.321,60 UAs					
Bloque VPO	830,00 m <sup>2</sup>	622,50 UAs					
Anexo	156,00 m <sup>2</sup>	70,20 UAs					
Parcela	2.221,00 m <sup>2</sup>	173,92 UAs					
Local comercial	756,00 m <sup>2</sup>	529,20 UAs					
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		2.717,42 UAs					
Aprovechamiento medio de la UE		0,66 UAs/m <sup>2</sup>					
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>							
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación						
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas básicas P-1 y P-2 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen según la Ordenanza asignada a cada una en las condiciones de forma de la edificación (ORD-2 y ORD-4).						
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.						
Plazo de ejecución	8 años						
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION</b>							
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación				
P1	ORD-2	B+II	Bloque VPO				
P2 (E1)	ORD-4	B+I	Adosada VPO				
P2 (E2)	ORD-4	B+I	Adosada VPO				
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>							
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas	
P1	I,II	Bloque VPO	830,00 m <sup>2</sup>	0,75	622,50 UAs	8	
P1	B	Anexo	156,00 m <sup>2</sup>	0,45	70,20 UAs		
P1	B	Local comercial	756,00 m <sup>2</sup>	0,7	529,20 UAs		
P1		Parcela	752,00 m <sup>2</sup>	0,075	56,40 UAs		
P2 (E1)	B,I	Adosada VPO	1.102,00 m <sup>2</sup>	0,8	881,60 UAs	7	
P2 (E1)		Parcela	1.469,00 m <sup>2</sup>	0,08	117,52 UAs		
P2 (E2)	B,I	Adosada VPO	550,00 m <sup>2</sup>	0,8	440,00 UAs	4	
					TOTAL	2.717,42 UAs	19
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						53	
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>							
En el espacio público resultante de esta unidad se incluye parte del bulevar que da forma y une todo el frente este de la villa, forman parte de ese bulevar los suelos incluidos en las unidades UE-R.4.01, UE-R.4.02, UE-R.4.03, UE-R.4.04, UE-R.4.05 y UE-R.4.13. Para garantizar la unidad de diseño de ese espacio se seguirá el siguiente procedimiento: Si esta unidad es la primera que se ejecuta del conjunto de unidades que incluyen el bulevar junto con la presentación en el Ayuntamiento para su aprobación del proyecto de urbanización de la unidad deberá presentar un estudio de detalle con el contenido que se establece en el Artº 167. Si en el momento de iniciar la ejecución de la unidad, ya se ha aprobado el proyecto de urbanización de otra de las unidades de ese conjunto, el proyecto de urbanización deberá respetar las determinaciones del estudio de detalle que se indica en el Artº 167, utilizando los mismos materiales y soluciones constructivas y de diseño que se han utilizado en el proyecto de urbanización de esa unidad. En la calle Camino el Palomar se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea, interrumpida cada 15 m aproximadamente, para disponer alcorques de modo que en cada uno se plantará un árbol de porte medio. Los badenes para entrada a los garajes se agruparán de modo que no se reduzcan innecesariamente el número de aparcamientos							
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						15	



 Límite de la unidad de ejecución

 Parcelas originales

 Alineación oficial resultante

 Parcelas resultantes

 Edificios fuera de ordenación

 Alturas de la edificación

 Alineación máxima para las plantas altas

 Alineación máxima para todas las plantas

 Coordenadas UTM

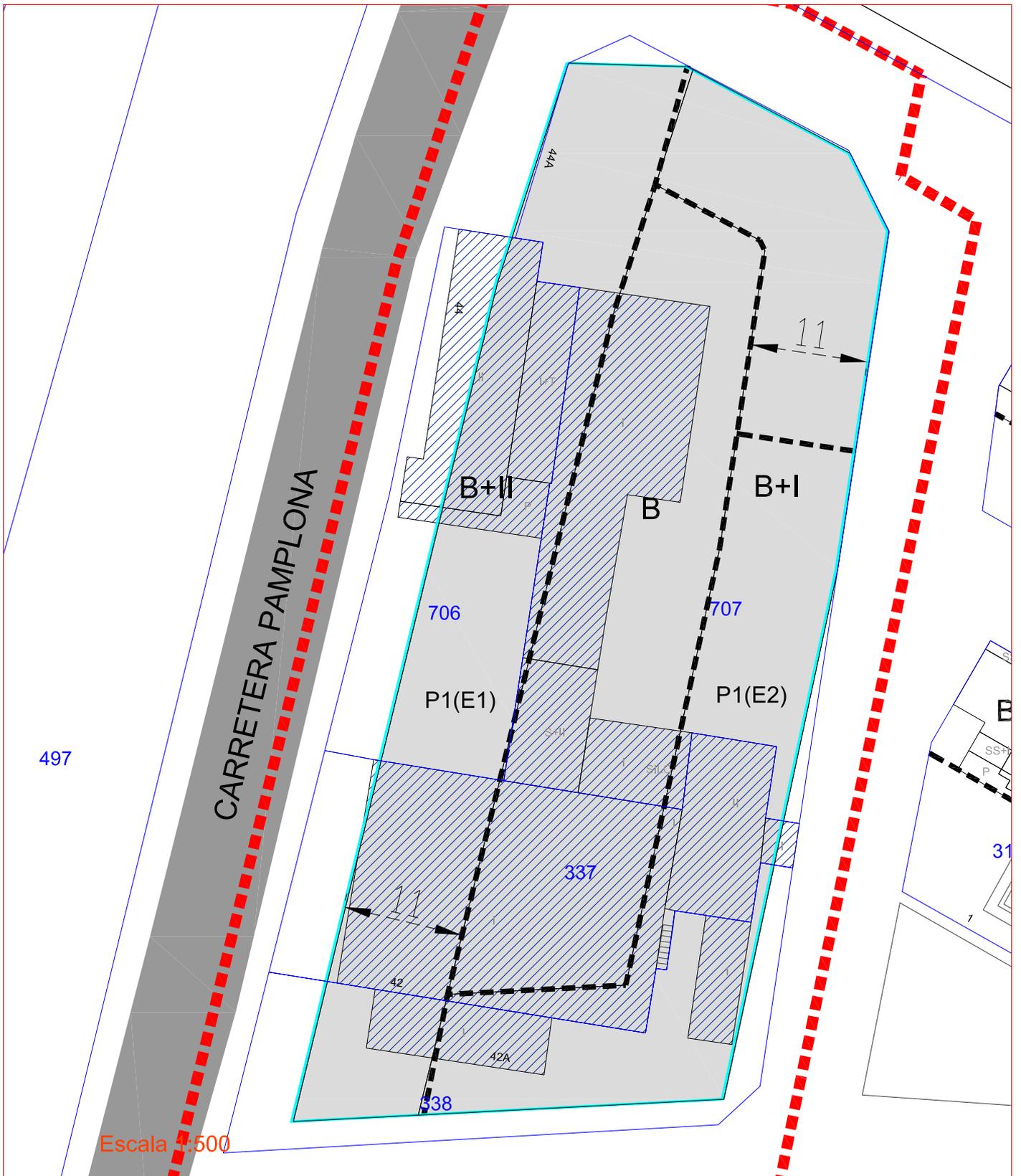
 Coordenada UTM existente

 Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.06 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector sSR-4.1", situada tras la ficha UE-R-4.14

# UE-R4.06

Unidad de Ejecución		UE-R4.06				
Subsector		sSR-4.1				
Situado entre calle Blanca de Navarra y Camino el Palomar						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		1.352,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	295, 296*, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		969,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Camino Palomar	220,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Blanca de Navarra	163,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	716,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		716,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Camino Palomar	323,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Blanca de Navarra	93,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde industria norte	220,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		636,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada VPO				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Adosada VPO	670,00 m <sup>2</sup>	536,00 UAs				
Anexo	63,60 m <sup>2</sup>	30,53 UAs				
Parcela	716,00 m <sup>2</sup>	57,28 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		623,81 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,64 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-4.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-4	B+I	Adosada VPO			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I	Adosada VPO	670,00 m <sup>2</sup>	0,8	536,00 UAs	5
P1	B	Anexo	63,60 m <sup>2</sup>	0,48	30,53 UAs	
P1		Parcela	716,00 m <sup>2</sup>	0,08	57,28 UAs	
TOTAL					623,81 UAs	5
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						4
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En la calle Camino el Palomar se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea, interrumpida cada 15 m aproximadamente, para disponer alcorques de modo que en cada uno se plantará un árbol de porte medio. Los badenes para entrada a los garajes se agruparán de modo que no se reduzcan innecesariamente el número de aparcamientos. En la esquina el acerado ampliará su ancho absorbiendo el espacio que en el resto de esta calle se destina a aparcamiento. En la calle continuación de Blanca de Navarra, sólo se prevé un acerado de 1,2 m.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						11



-  Límite de la unidad de ejecución
-  Edificios fuera de ordenación con tolerancia de uso (Art. 89)
-  Parcelas originales
-  Alineación oficial resultante

-  Parcelas resultantes
-  B+II Alturas de la edificación
-  Alineación máxima para las plantas altas
-  x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenadas UTM

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.07 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector sSR-4.1", situada tras la ficha UE-R-4.14

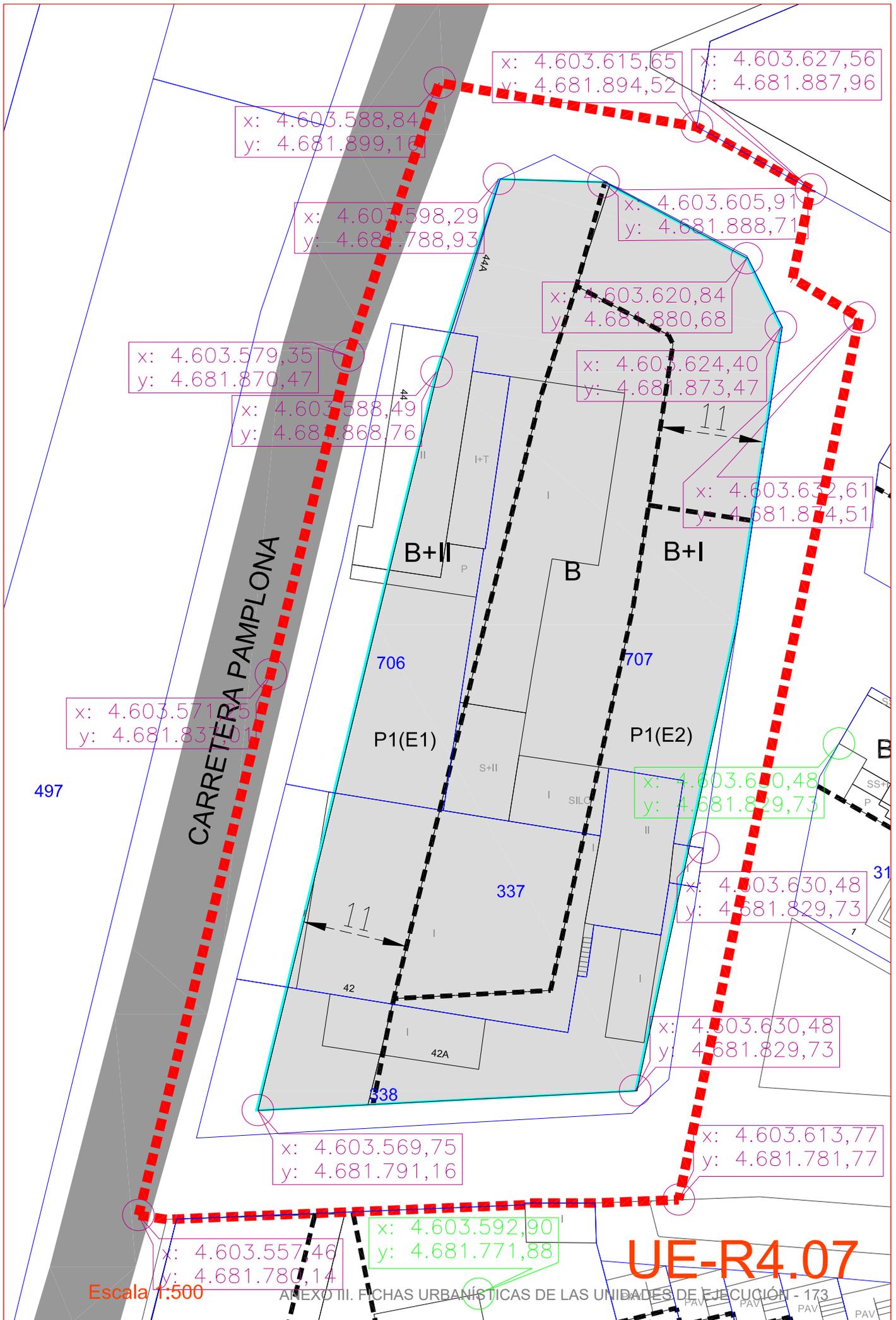
 x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenada UTM existente

Escala 1:500

# UE-R4.07

Unidad de Ejecución			UE-R4.07			
Subsector			sSR-4.1			
Situado frente a Carretera Pamplona						
Clase y categoría de suelo			Urbano no consolidado residencial			
Superficie total de la Unidad			9.441,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	337, 338, 706, 707, 675, 133*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico			8.081,00 m <sup>2</sup>			
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación		Superficie			
	Carretera Pamplona		640,00 m <sup>2</sup>			
	C/San Isidro		277,00 m <sup>2</sup>			
	Calle al sur de la UE		443,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante		Identificación	Superficie			
		P1	3.398,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			3.398,00 m <sup>2</sup>			
Suelo público resultante	Carretera Pamplona		1.164,00 m <sup>2</sup>			
	C/San Isidro		295,00 m <sup>2</sup>			
	Calle al sur de la UE		561,00 m <sup>2</sup>			
	Zona verde industria norte		2.964,00 m <sup>2</sup>			
	Viario industria norte		1.059,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante			6.043,00 m <sup>2</sup>			
Uso característico de la Unidad de Ejecución			Manzana			
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología		Superficie	Aprovechamiento urbanístico			
Manzana		5.164,00 m <sup>2</sup>	4.802,52 UAs			
Parcela		3.398,00 m <sup>2</sup>	316,01 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad			5.118,53 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE			0,63 UAs/m <sup>2</sup>			
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación En la aplicación de cualquiera de estos sistemas se tendrá en cuenta que a la edificación existente se le aplica el régimen del Art 89 (fuera de ordenación con tolerancia de uso)					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-1.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1 (E1)	ORD-1	B+II	Manzana			
P1 (E2)	ORD-1	B+I	Manzana			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1 (E1)	B,I,II	Manzana	2.862,00 m <sup>2</sup>	0,93	2.661,66 UAs	27
P1 (E1)		Parcela	3.398,00 m <sup>2</sup>	0,093	316,01 UAs	
P1 (E2)	B,I	Manzana	2.302,00 m <sup>2</sup>	0,93	2.140,86 UAs	20
TOTAL					5.118,53 UAs	47
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						62
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En el frente a la travesía se dispondrá un acerado de 2.0 m y a continuación una banda de aparcamiento en batería con un ancho de 5 m; interrumpiendo el aparcamiento cada 4 o 5 plazas se situará un árbol de porte medio, con su correspondiente alcorque; en las esquinas el acerado se ampliará absorbiendo el ancho de la banda de aparcamiento. En este frente de la unidad se dispondrá un mínimo de 30 plazas de aparcamiento, para ello -si es necesario- el acceso al garaje se situará en alguna de las otras calles que rodean a esta manzana.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						41





x: 4.603.615,65 y: 4.681.894,52

x: 4.603.627,56 y: 4.681.887,96

x: 4.603.588,84 y: 4.681.899,16

x: 4.603.598,29 y: 4.681.788,93

x: 4.603.605,91 y: 4.681.888,71

x: 4.603.620,84 y: 4.681.880,68

x: 4.603.579,35 y: 4.681.870,47

x: 4.603.624,40 y: 4.681.873,47

x: 4.603.588,49 y: 4.681.868,76

x: 4.603.632,61 y: 4.681.874,51

x: 4.603.571,55 y: 4.681.837,01

x: 4.603.640,48 y: 4.681.829,73

x: 4.603.630,48 y: 4.681.829,73

x: 4.603.630,48 y: 4.681.829,73

x: 4.603.569,75 y: 4.681.791,16

x: 4.603.613,77 y: 4.681.781,77

x: 4.603.557,46 y: 4.681.780,14

x: 4.603.592,90 y: 4.681.771,88

**UE-R4.07**

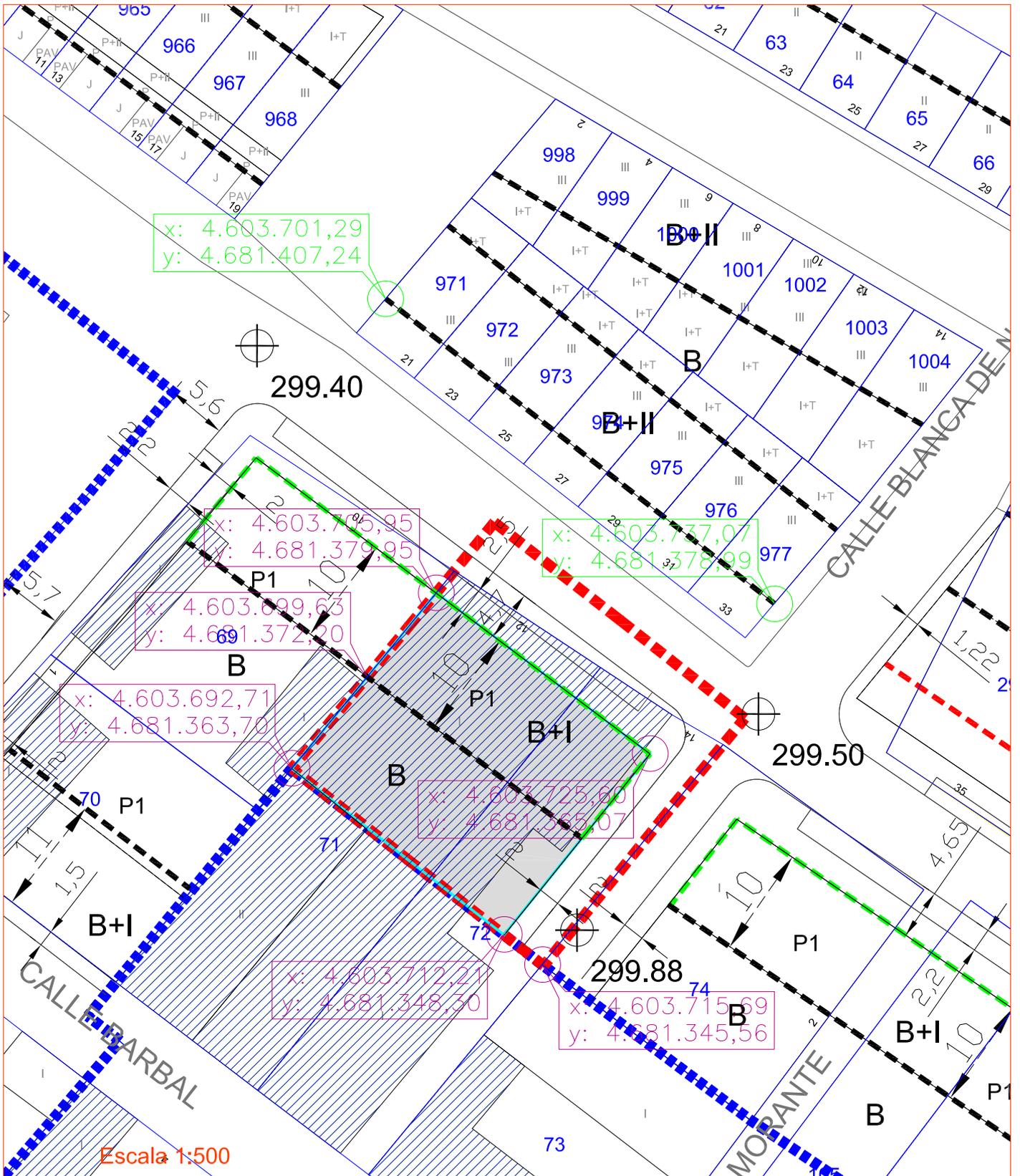
Escala 1:500



Unidad de Ejecución		UE-R4.08				
Subsector		sSR-4.1				
Situado en el cruce Camino Palomar y calle sin nombre						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		1.272,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	69, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		871,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación		Superficie			
	Camino Palomar		195,00 m <sup>2</sup>			
	Calle perpendicular		206,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación		Superficie			
	P1		538,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			538,00 m <sup>2</sup>			
Suelo público resultante	Calle nueva		256,00 m <sup>2</sup>			
	Camino Palomar		252,00 m <sup>2</sup>			
	Zona verde industria norte		226,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante			734,00 m <sup>2</sup>			
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie		Aprovechamiento urbanístico			
Adosada de media densidad	414,00 m <sup>2</sup>		414,00 UAs			
Anexo	99,30 m <sup>2</sup>		59,58 UAs			
Parcela	538,00 m <sup>2</sup>		53,80 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad			527,38 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE			0,61 UAs/m <sup>2</sup>			
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-4.					
Condiciones del proyecto de urbanización	<p>Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta:</p> <p>1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha.</p> <p>2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano.</p> <p>3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.</p>					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I	Adosada de media densidad	414,00 m <sup>2</sup>	1	414,00 UAs	3
P1	B	Anexo	99,30 m <sup>2</sup>	0,6	59,58 UAs	
P1		Parcela	538,00 m <sup>2</sup>	0,1	53,80 UAs	
TOTAL					527,38 UAs	3
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						1
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En el frente de la parcela privada se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea. En la esquina el acerado ampliará su ancho absorbiendo el espacio que en el resto de la unidad se destina a aparcamiento. Los badenes necesarios para acceder al garaje de las viviendas se situarán agrupados, de modo que la banda de aparcamiento tenga la mayor capacidad posible.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						9



Unidad de Ejecución		UE-R4.09				
Subsector		sSR-4.1				
Situado en el cruce calle Barbal y calle sin nombre						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		1.076,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	70, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		805,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Calle sin nombre	145,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Barbal	126,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	434,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		434,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Calle nueva	207,00 m <sup>2</sup>				
	Camino Barbal	127,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde industria norte	308,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		642,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Adosada de media densidad	414,00 m <sup>2</sup>	414,00 UAs				
Anexo	68,10 m <sup>2</sup>	40,86 UAs				
Parcela	434,00 m <sup>2</sup>	43,40 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		498,26 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,62 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-4.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I	Adosada de media densidad	414,00 m <sup>2</sup>	1	414,00 UAs	3
P1	B	Anexo	68,10 m <sup>2</sup>	0,6	40,86 UAs	
P1		Parcela	434,00 m <sup>2</sup>	0,1	43,40 UAs	
TOTAL					498,26 UAs	3
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						7
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En la calle situada al oeste se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento en línea. En la esquina el acerado ampliará su ancho absorbiendo el espacio que en el resto de esta calle se destina a aparcamiento. En la calle situada al sur, sólo se prevé un acerado de 2 m. Los badenes necesarios para acceder al garaje de las viviendas se situarán agrupados, de modo que la banda de aparcamiento tenga la mayor capacidad posible, con un mínimo de 3 plazas.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						3



Escala 1:500

- Límite de la unidad de ejecución
- Parcelas originales
- Alineación oficial resultante
- Parcelas resultantes
- Edificios fuera de ordenación
- B+II Alturas de la edificación
- Alineación máxima para las plantas altas
- Alineación obligatoria

x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73

Coordenadas UTM

x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73

Coordenada UTM existente

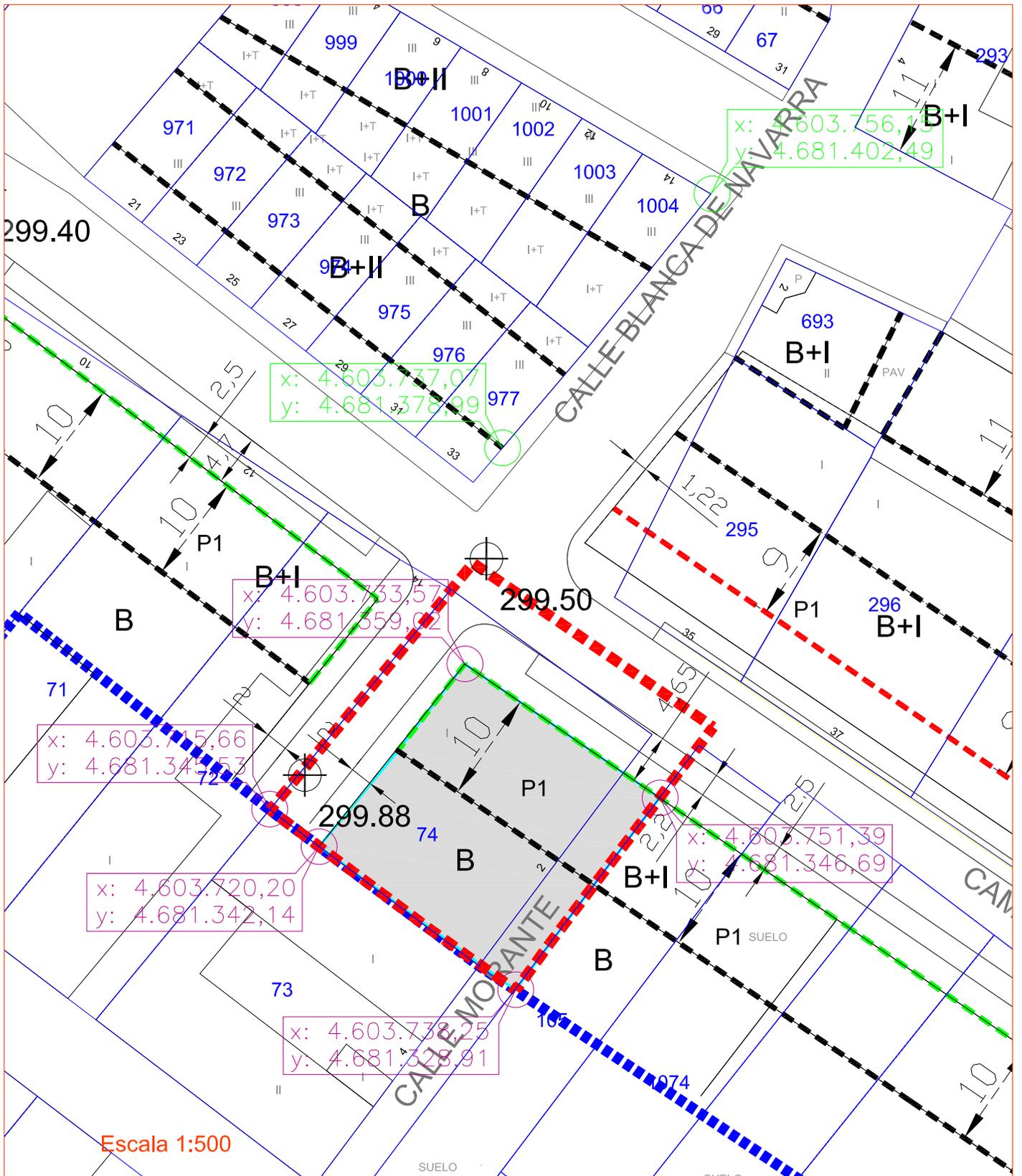


Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.10 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector sSR-4.1", situada tras la ficha UE-R-4.14

# UE-R4.10

Unidad de Ejecución		UE-R4.10				
Subsector		sSR-4.1				
Situado entre camino Palomar y calle Barbal						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		1.104,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	Parcelas	71*, 72*, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		967,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Camino Palomar	137,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	522,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		522,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Camino Palomar	242,00 m <sup>2</sup>				
	Calle nueva	96,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde industria norte	244,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		582,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Adosada de media densidad	480,00 m <sup>2</sup>	480,00 UAs				
Anexo	84,60 m <sup>2</sup>	50,76 UAs				
Parcela	522,00 m <sup>2</sup>	52,20 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		582,96 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,60 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-4.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I	Adosada de media densidad	480,00 m <sup>2</sup>	1	480,00 UAs	3
P1	B	Anexo	84,60 m <sup>2</sup>	0,6	50,76 UAs	
P1		Parcela	522,00 m <sup>2</sup>	0,1	52,20 UAs	
TOTAL					582,96 UAs	3
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						7
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En la calle Camino el Palomar se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea. En la esquina el acerado ampliará su ancho absorbiendo el espacio que en el resto de esta calle se destina a aparcamiento. En la calle continuación de Blanca de Navarra, sólo se prevé un acerado de 2 m. Los badenes necesarios para acceder al garaje de las viviendas se situarán agrupados, de modo que la banda de aparcamiento tenga la mayor capacidad posible, con un mínimo de 3 plazas.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						4



Escala 1:500

-  Límite de la unidad de ejecución
-  Parcelas originales
-  Alineación oficial resultante
-  Parcelas resultantes
-  Edificios fuera de ordenación
-  Alturas de la edificación
-  Alineación máxima para las plantas altas
-  Alineación obligatoria

 x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73

Coordenadas UTM

 x: 4.603.031,99  
y: 4.681.847,73

Coordenada UTM existente

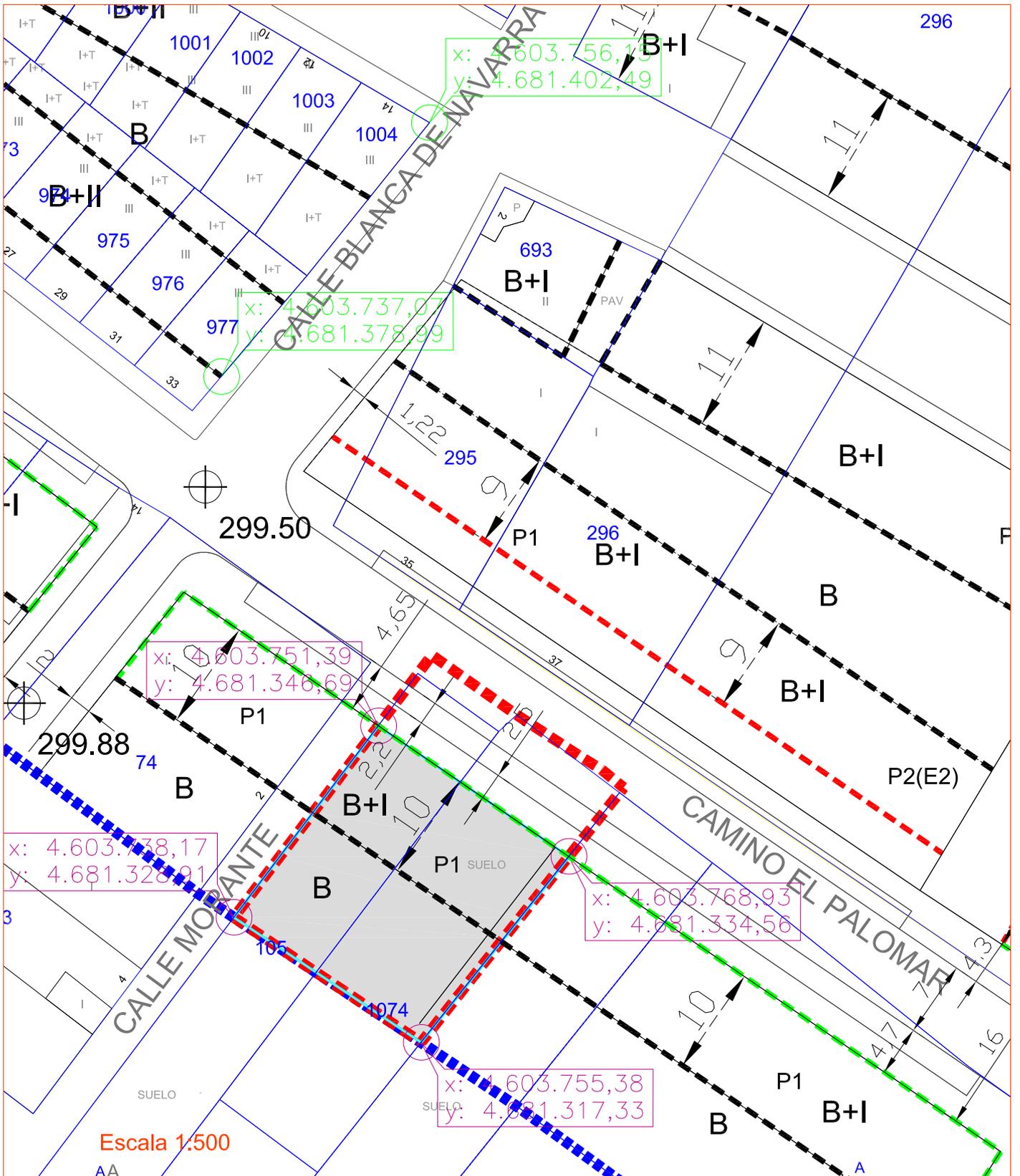


Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.11 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector sSR-4.1", situada tras la ficha UE-R-4.14

# UE-R4.11

Unidad de Ejecución		UE-R4.11				
Subsector		sSR-4.1				
Situado en el cruce camino Palomar y Calle Morante						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		978,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	Parcelas	74*, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		884,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación		Superficie			
	Camino Palomar		94,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación		Superficie			
	P1		482,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		482,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Camino Palomar		218,00 m <sup>2</sup>			
	Calle Nueva		118,00 m <sup>2</sup>			
	Zona verde industria norte		160,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante		496,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie		Aprovechamiento urbanístico			
Adosada de media densidad	440,00 m <sup>2</sup>		440,00 UAs			
Anexo	78,60 m <sup>2</sup>		47,16 UAs			
Parcela	482,00 m <sup>2</sup>		48,20 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad			535,36 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE			0,61 UAs/m <sup>2</sup>			
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-4.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I	Adosada de media densidad	440,00 m <sup>2</sup>	1	440,00 UAs	3
P1	B	Anexo	78,60 m <sup>2</sup>	0,6	47,16 UAs	
P1		Parcela	482,00 m <sup>2</sup>	0,1	48,20 UAs	
TOTAL					535,36 UAs	3
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						7
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En la calle Camino el Palomar se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea. En la esquina el acerado ampliará su ancho absorbiendo el espacio que en el resto de esta calle se destina a aparcamiento. En la calle continuación de Blanca de Navarra, sólo se prevé un acerado de 2 m. Los badenes necesarios para acceder al garaje de las viviendas se situarán agrupados, de modo que la banda de aparcamiento tenga la mayor capacidad posible, con un mínimo de 2 plazas.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						3



Límite de la unidad de ejecución

Parcelas originales

Alineación oficial resultante

Parcelas resultantes

Edificios fuera de ordenación

Alturas de la edificación

Alineación máxima para las plantas altas

Alineación obligatoria

Coordenadas UTM

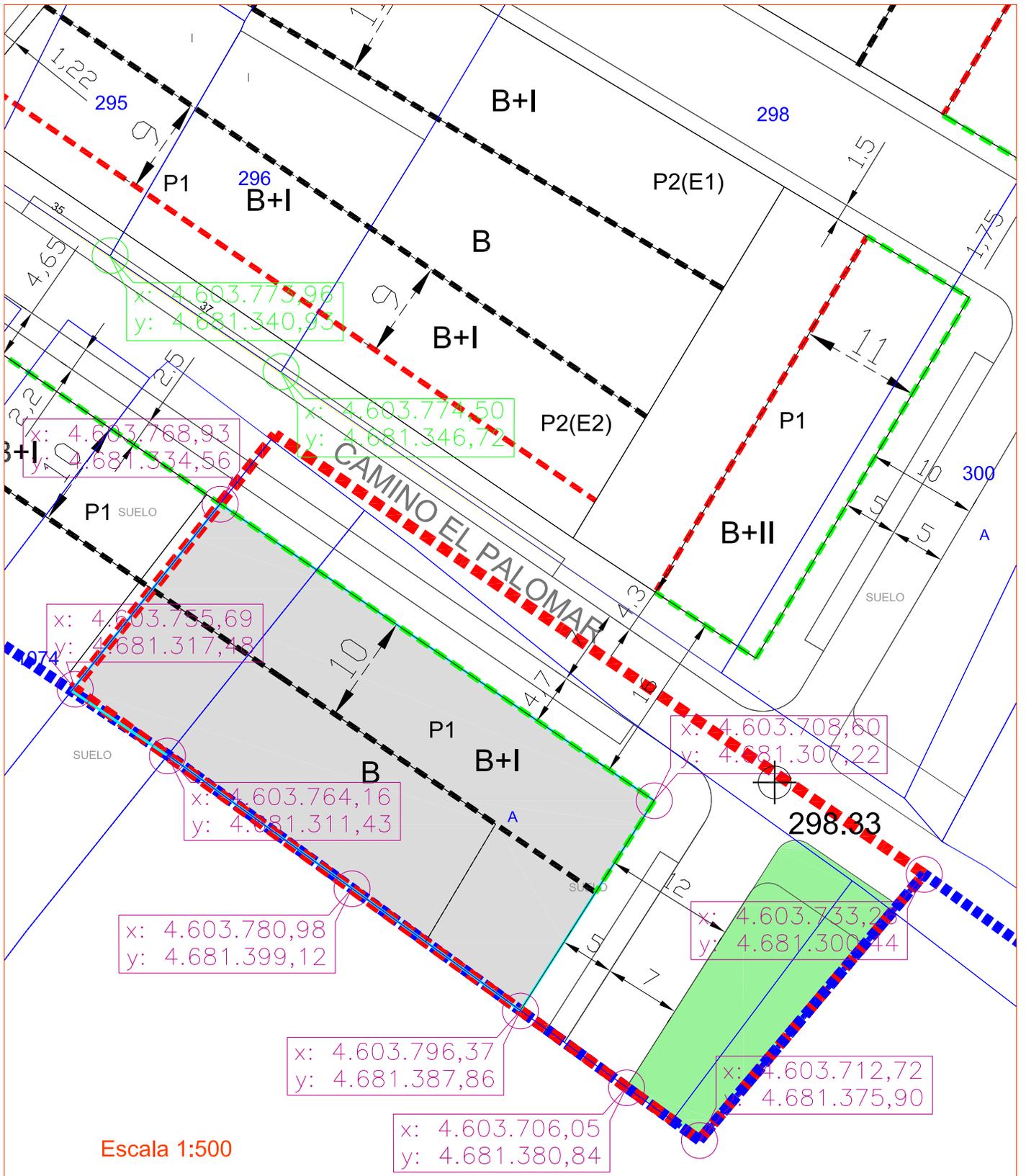
Coordenada UTM existente

Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.12 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector sSR-4.1", situada tras la ficha UE-R-4.14

# UE-R4.12

Unidad de Ejecución		UE-R4.12				
Subsector		sSR-4.1				
Situado entre camino Palomar y calle Barbal						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		818,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	Parcelas	1074*, 105*, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		792,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Camino Palomar	26,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	461,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		461,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Camino Palomar	175,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde industria norte	182,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		357,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Adosada de media densidad	422,00 m <sup>2</sup>	422,00 UAs				
Anexo	75,00 m <sup>2</sup>	45,00 UAs				
Parcela	461,00 m <sup>2</sup>	46,10 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		513,10 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,65 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-4.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I	Adosada de media densidad	422,00 m <sup>2</sup>	1	422,00 UAs	3
P1	B	Anexo	75,00 m <sup>2</sup>	0,6	45,00 UAs	
P1		Parcela	461,00 m <sup>2</sup>	0,1	46,10 UAs	
TOTAL					513,10 UAs	3
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						6
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En la calle Camino el Palomar se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea. Los badenes necesarios para acceder al garaje de las viviendas se situarán agrupados, de modo que la banda de aparcamiento tenga la mayor capacidad posible, con un mínimo de 3 plazas.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						4



Límite de la unidad de ejecución

Parcelas originales

Alineación oficial resultante

Parcelas resultantes

Edificios fuera de ordenación

Alturas de la edificación

Alineación máxima para las plantas altas

Alineación obligatoria

Coordenadas UTM

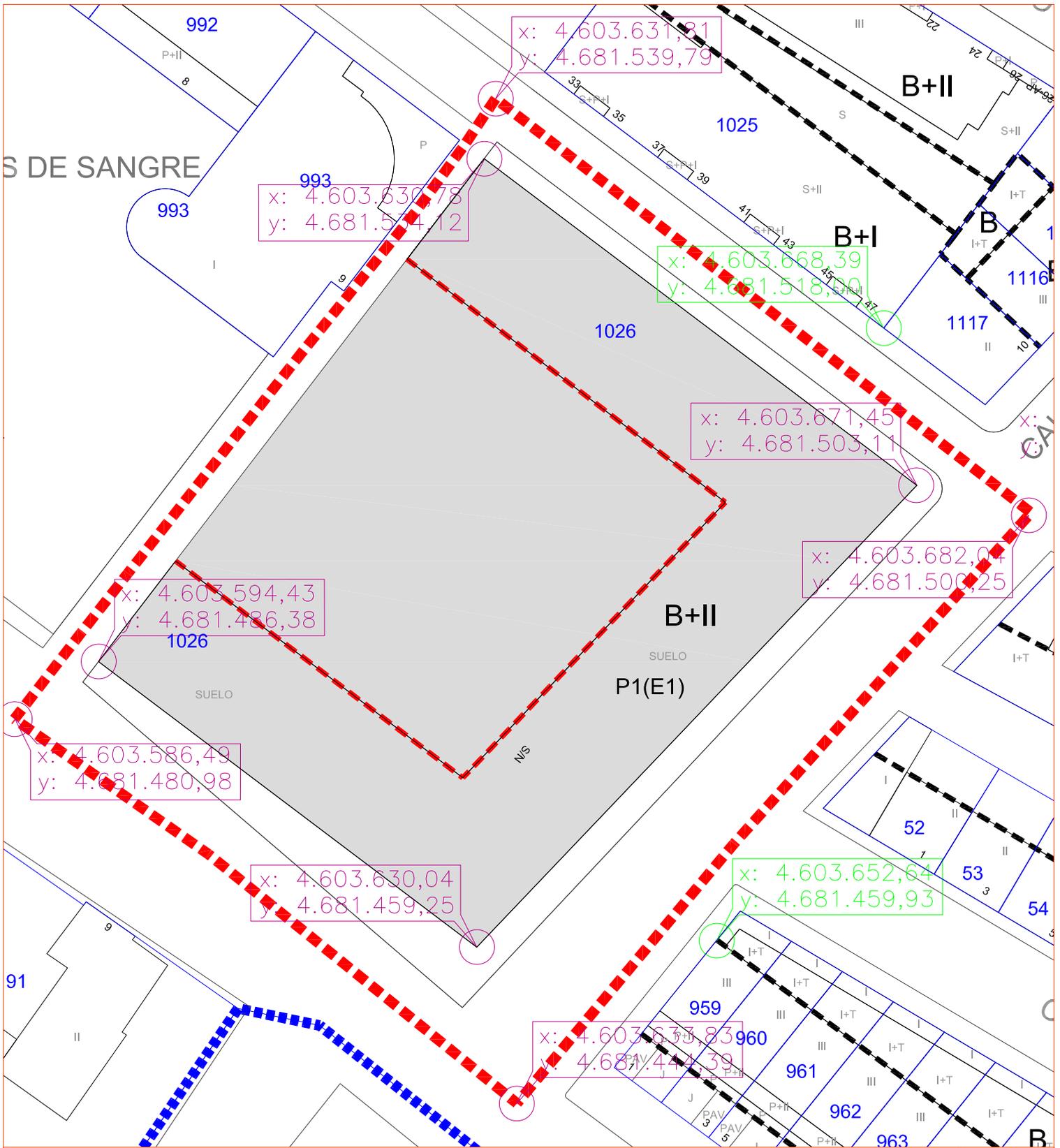
Coordenada UTM existente

Rasantes

Esta unidad incluye también el suelo que se recoge, identificado como UE-R4.13 en la ficha "Suelo incluido en el ámbito discontinuo de algunas unidades del Subsector SSR-4.1", situada tras la ficha UE-R4.14

# UE-R4.13

Unidad de Ejecución		UE-R4.13				
Subsector		sSR-4.1				
Situado en Camino Palomar						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		2.402,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	Parcelas	114*, 115*, 131*			
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente						
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		2.204,00 m <sup>2</sup>				
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie				
	Camino Palomar	198,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	1.094,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.094,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Camino Palomar	592,00 m <sup>2</sup>				
	Viarío Boulevard	277,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde boulevard UE-R.4.13	227,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde industria norte	212,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		1.308,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Adosada de media densidad				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Adosada de media densidad	1.260,00 m <sup>2</sup>	1.260,00 UAs				
Anexo	139,20 m <sup>2</sup>	83,52 UAs				
Parcela	1.094,00 m <sup>2</sup>	109,40 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		1.452,92 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		0,66 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-4.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la urbanización común que se identifica para esta unidad en el Artº 165 de la Normativa Particular del Suelo Urbano. 3) que, de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artº 142.2 de la LFOTyU, y a fin de equilibrar los aprovechamientos dentro del Sector, la delimitación de esta unidad incluye dos ámbitos discontinuos. En este caso por las características del suelo procedente de la parcela 131 del polígono 1, propiedad patrimonial del Ayuntamiento, el proyecto de urbanización común a que se refiere el Art 78 se redactará por el Ayuntamiento cuando se ejecute la primer Unidad que incluye suelo de esta zona, y la parte proporcional del costo se irá repercutiendo a cada una de las unidades en la medida en que se vayan ejecutando (actualizando en cada caso el costo del acondicionamiento). Por otra parte el acondicionamiento efectivo se realizará en la medida en que se disponga de una superficie de suelo adecuada.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-4	B+I	Adosada de media densidad			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I	Adosada de media densidad	1.260,00 m <sup>2</sup>	1	1.260,00 UAs	8
P1	B	Anexo	139,20 m <sup>2</sup>	0,6	83,52 UAs	
P1		Parcela	1.094,00 m <sup>2</sup>	0,1	109,40 UAs	
TOTAL					1.452,92 UAs	8
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						18
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
En el frente de la parcela privada se prevé un acerado de 2 m de ancho, y a continuación una banda de aparcamiento de línea. En la esquina el acerado ampliará su ancho absorbiendo el espacio que en el resto de la unidad se destina a aparcamiento. Los badenes necesarios para acceder al garaje de las viviendas se situarán agrupados, de modo que la banda de aparcamiento tenga la mayor capacidad posible, con un mínimo de 3 plazas.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						10



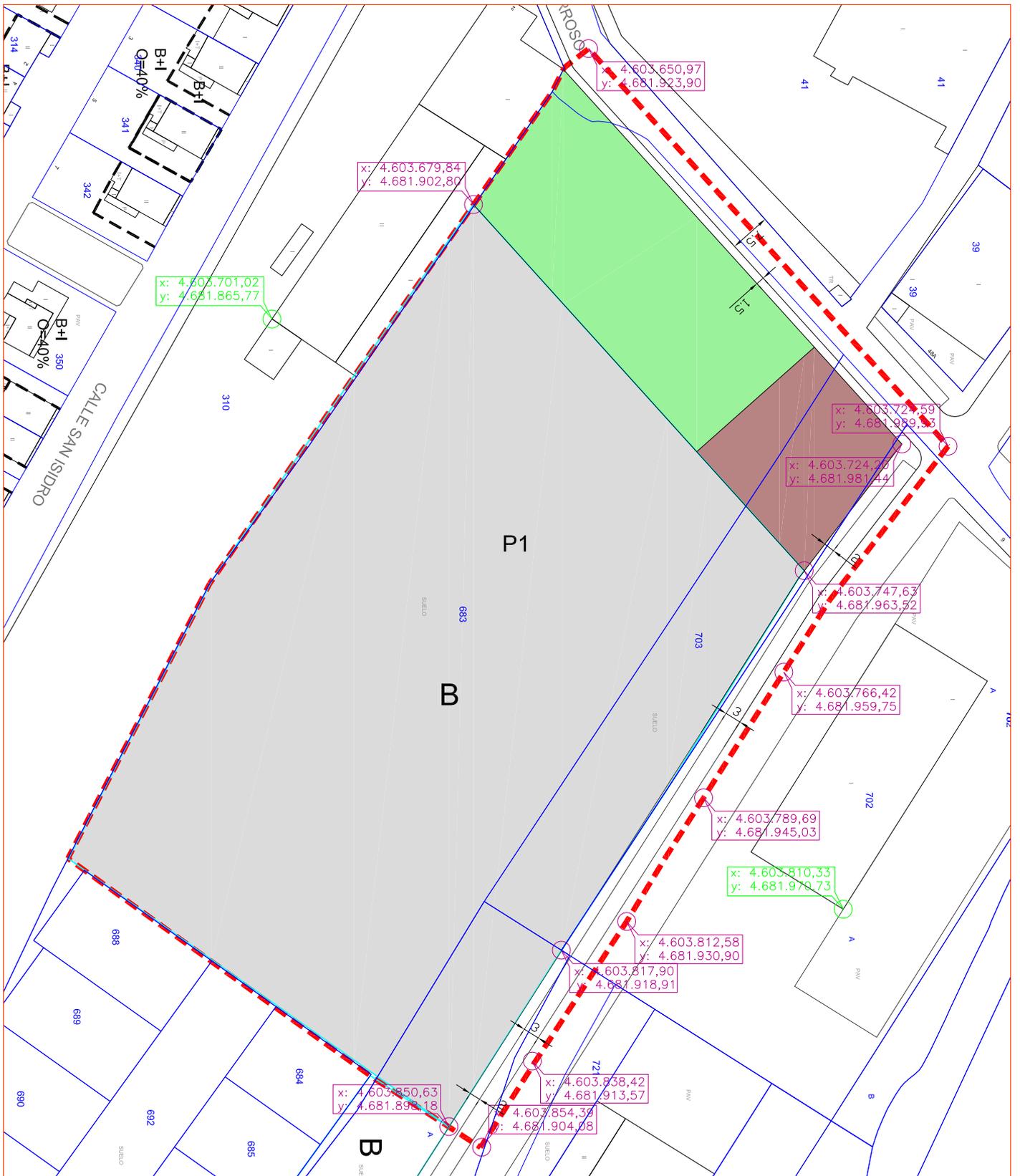
- Límite de la unidad de ejecución
- Parcelas originales
- Alineación oficial resultante
- Parcelas resultantes

- B+II Alturas de la edificación
- Alineación máxima para todas la plantas
- x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenadas UTM
- x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenada UTM existente

Escala 1:500

# UE-R4.14

Unidad de Ejecución		UE-R4.14				
Subsector		sSR-4.1				
Situado entre Camino el Palomar y Calle Ribera de Navarra						
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado residencial				
Superficie total de la Unidad		4.225,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>						
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	Parcelas	1026			
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		4.225,00 m <sup>2</sup>				
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>						
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie				
	P1	1.590,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.590,00 m <sup>2</sup>				
Suelo público resultante	Camino Palomar	411,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Ribera de Navarra	262,00 m <sup>2</sup>				
	Calle Cañada Real	518,00 m <sup>2</sup>				
	Paso oeste	158,00 m <sup>2</sup>				
	Zona verde	1.286,00 m <sup>2</sup>				
Superficie total de uso público resultante		2.635,00 m <sup>2</sup>				
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Bloque				
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>						
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico				
Bloque	4.536,00 m <sup>2</sup>	4.309,20 UAs				
Parcela	1.590,00 m <sup>2</sup>	151,05 UAs				
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		4.460,25 UAs				
Aprovechamiento medio de la UE		1,06 UAs/m <sup>2</sup>				
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>						
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación					
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela básica P-1 en varias parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones que se establecen en la ORD-2.					
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha.					
Plazo de ejecución	8 años					
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Parcela	Ordenanza	Volumen	Tipología de la edificación			
P1	ORD-2	B+II	Bloque			
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>						
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico	Nº viviendas
P1	B,I,II	Bloque	4.536,00 m <sup>2</sup>	0,95	4.309,20 UAs	33
P1		Parcela	1.590,00 m <sup>2</sup>	0,095	151,05 UAs	
TOTAL					4.460,25 UAs	33
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso privado						60
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>						
El espacio interior de la manzana se dispondrá con un carácter similar al de la Plaza Donantes de Sangre, de modo que todo ese espacio tenga un diseño unitario. El acerado junto el Camino el Palomar, tiene un ancho variable de modo que el borde exterior tenga continuidad con los acerados contiguos (al este y al oeste). No obstante, a partir del punto en que alcanza un ancho de 4.2 m y hasta una distancia de unos 5 m de la esquina con la calle Cañada Real, el acerado reducirá su ancho, dejando una banda de aparcamiento de 2.2 m de ancho.						
En el frente de la calle Cañada Real se dispondrá un acerado de 2 m, y a continuación una banda de aparcamiento de 2.2 m.						
Número mínimo de aparcamientos en espacios de uso público						33



-  Límite de la unidad de ejecución
-  Parcelas originales
-  Alineación oficial resultante
-  P1 Parcelas resultantes

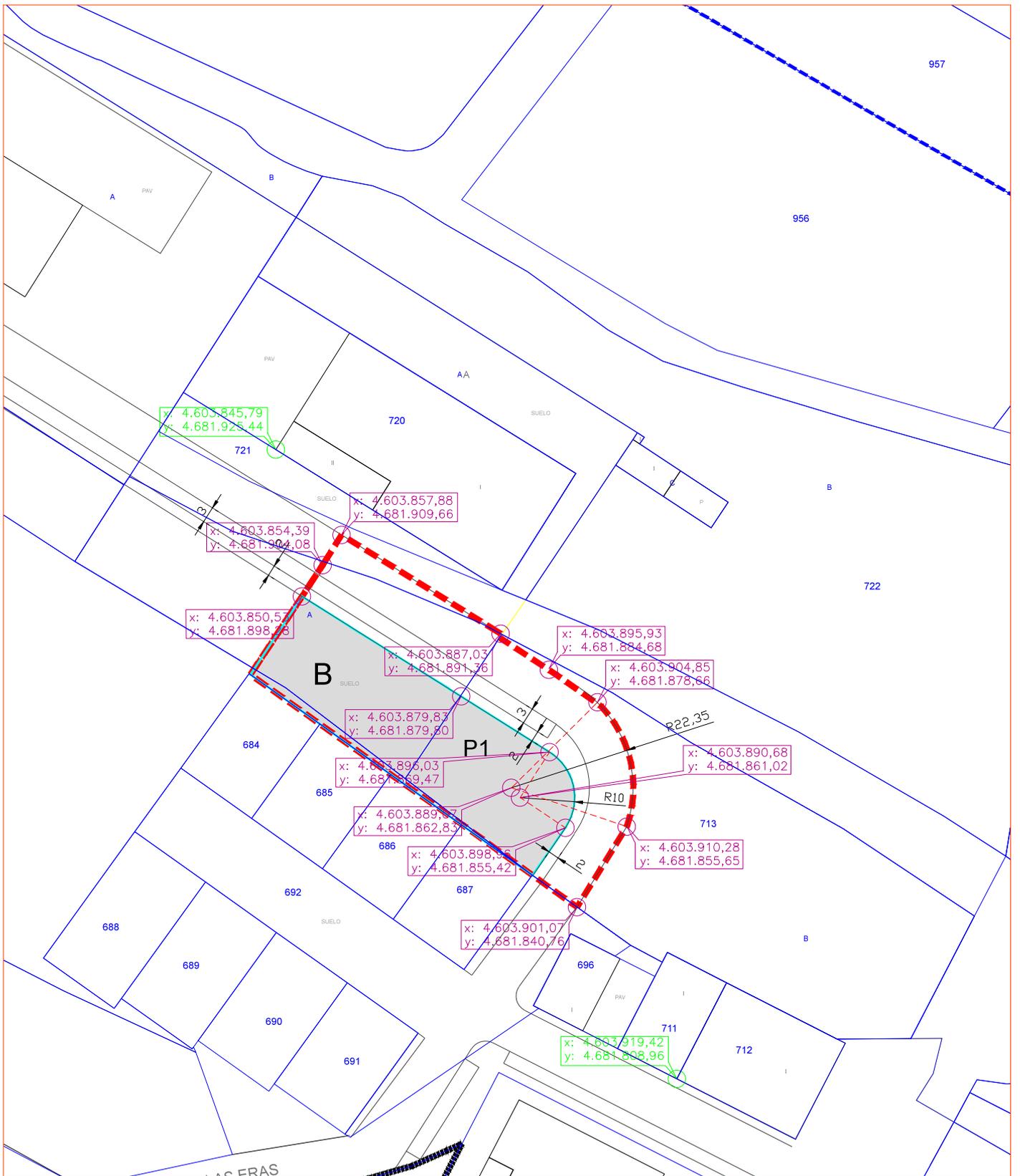
-  B+II Alturas de la edificación
-  Coordenadas UTM
-  Coordenada UTM existente



Escala 1:1.000

# UE-E1.01

Unidad de Ejecución		UE-E1.01			
Subsector		sSE-1.1			
Situado en Paraje Nava las Eras y Camino Caparros					
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado industriales			
Superficie total de la Unidad		16.072,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>					
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	683, 703, 713*		
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente					
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		15.610,00 m <sup>2</sup>			
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie			
	Camino Caparros	462,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>					
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie			
	P1	11.772,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		11.772,00 m <sup>2</sup>			
Suelo público resultante	Camino Caparros	593,00 m <sup>2</sup>			
	Calle nueva	1.022,00 m <sup>2</sup>			
	Zona verde	1.907,00 m <sup>2</sup>			
	Equipamiento	778,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante		4.300,00 m <sup>2</sup>			
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Actividades económicas			
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>					
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico			
Parcela	11.772,00 m <sup>2</sup>	1.177,20 UAs			
Edificación	6.474,00 m <sup>2</sup>	6.474,00 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		7.651,20 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE		0,49 UAs			
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>					
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación				
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir el suelo privado resultante en un máximo de 6 parcelas, siempre que todas las parcelas resultantes presente un frente al vial de al menos 9 m, y los linderos que separan las parcelas sean perpendiculares al vial.				
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la necesidad de proporcionar un acabado homogéneo al vial que, al ejecutar la unidad, está ya parcialmente urbanizado.				
Plazo de ejecución	8 años				
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>					
Parcela	Ordenanza	Volumen	Observaciones		
P1	ORD-6	B	1. La edificación deberá respetar la alineación máxima que se establece en los planos NOR 3.1 y NOR 3.B y un retranqueo de 3 m del lindero que separa la unidad de la UU-E1.8; sin embargo, no se exige ningún retranqueo respecto al lindero con la UU-1.06. 2. La edificación podrá situar uno de sus paramentos en el lindero que separa la unidad sistema local de espacios libres, pero ese paramento deberá tener el mismo tipo de acabado que las fachadas de la edificación, aunque en ese paramento no podrá abrirse ningún hueco entre la rasante el terreno y una paralela a 2 n de altura. 3. Si el proyecto de reparcelación mantiene todo el suelo privado en una única parcela a fin de establecer sobre ella un conjunto inmobiliario privado de los previstos en el Artº 2.c) de la Ley 49/1960 de propiedad horizontal, podrá tramitarse un Estudio de Detalle que deberá definir unos viales privados que den acceso a cada una de las subparcelas en que se sitúe la edificación; ese Estudio de Detalle podrá modificar las condiciones que se indican en el n. 1 de este apartado, pero respetará las condiciones que se establecen en el n. 2		
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>					
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico
P1	B	Edificación	6.474,00 m <sup>2</sup>	1	6.474,00 UAs
P1		Parcela	11.772,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 UAs
TOTAL					6.474,00 UAs
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>					
Tal como se refleja en los planos normativos, se dispondrá una acera de 2 m en el frente de la parcela privada, de la parcela dotacional y del sistema local de espacios libres. Junto al acera que da frente a la parcela privada se prevé una banda de aparcamiento de 3 m de ancho, y a continuación la calzada. El sistema local de espacios libres se cubrirá con gramíneas de bajo mantenimiento y se plantarán dos árboles de porte medio (pinos o carrasca).					



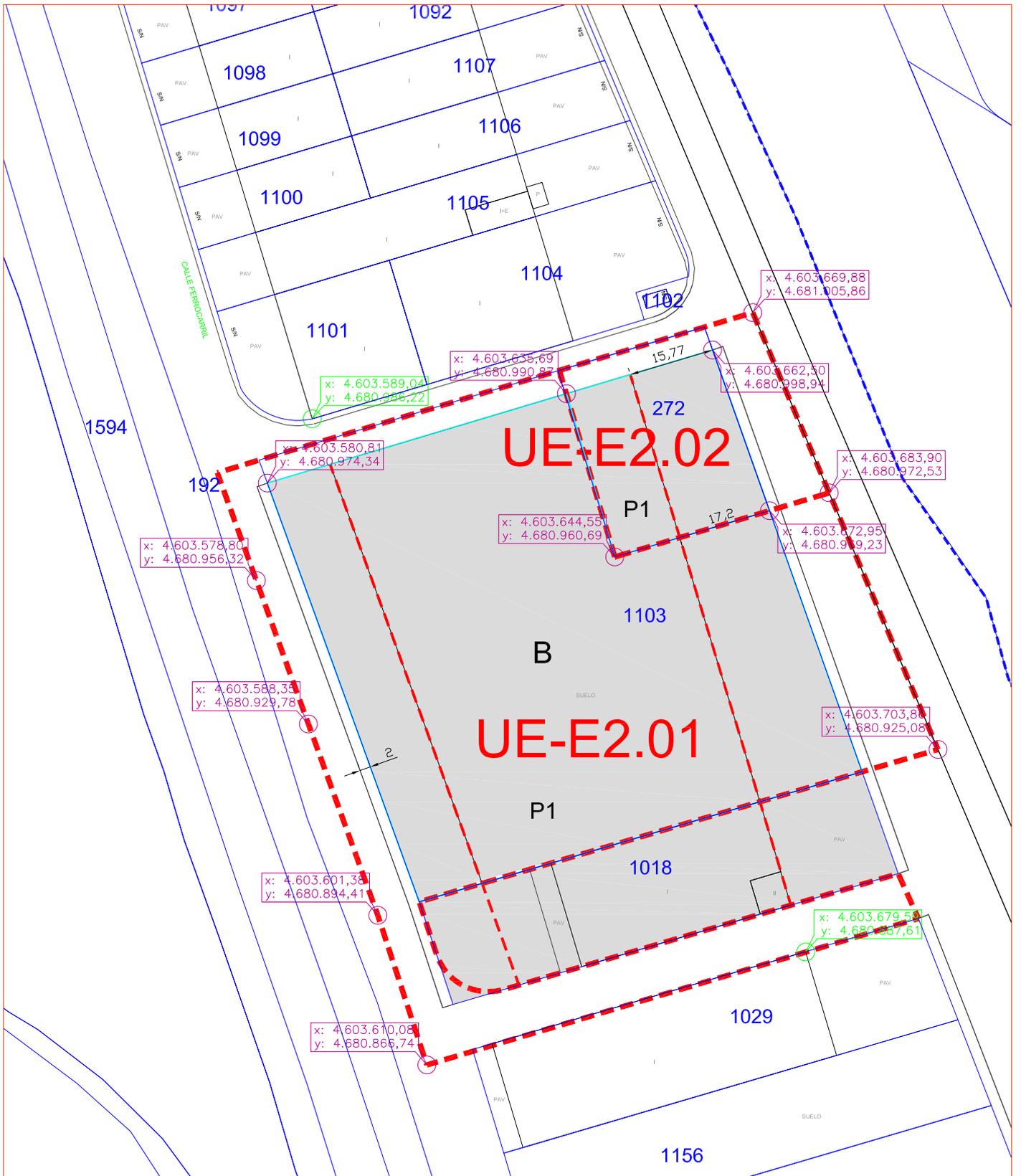
- Límite de la unidad de ejecución
- Parcelas originales
- Alineación oficial resultante
- P1 Parcelas resultantes

- B+II Alturas de la edificación
- Coordenadas UTM
- Coordenada UTM existente

Escala 1:1.000

# UE-E1.02

Unidad de Ejecución		UE-E1.02			
Subsector		sSE-1.1			
Situado en Paraje las Eras					
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado industrial			
Superficie total de la Unidad		2.202,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>					
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 1	Parcelas	713*		
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente					
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		2.202,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>					
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie			
	P1	1.198,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.198,00 m <sup>2</sup>			
Suelo público resultante	Calle nueva	1.004,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante		1.004,00 m <sup>2</sup>			
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Actividades económicas			
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>					
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico			
Parcela	1.198,00 m <sup>2</sup>	119,80 UAs			
Edificación	838,00 m <sup>2</sup>	838,00 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		957,80 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE		0,43 UAs			
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>					
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación				
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir el suelo privado resultante en un máximo de 3 parcelas, a las que se aplicarán las condiciones forma que se establecen en esta ficha.				
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la necesidad de proporcionar un acabado homogéneo al vial que, al ejecutar la unidad, está ya parcialmente urbanizado.				
Plazo de ejecución	8 años				
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>					
Parcela	Ordenanza	Volumen	Observaciones		
P1	ORD-6	B	La superficie de la parcela libre de la edificación (30%) deberá quedar junto a la alineación oficial proporcionando una zona para carga y descarga accesible desde el vial.		
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>					
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico
P1	B	Edificación	838,00 m <sup>2</sup>	1	838,00 UAs
P1		Parcela	1.198,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 UAs
TOTAL					838,00 UAs
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PUBLICO</b>					
Tal como se refleja en los planos normativos, se dispondrá un acerado de 2 m en todo el frente de la parcela. En el tramo recto del vial situado al norte, junto al acerado se dispondrá una banda de aparcamiento de 3 m de ancho; al iniciarse la curva el acerado pasará a tener un ancho de 5 m, que se irá reduciendo hasta los 2 m que tendrá el acerado en el tramo recto del vial situado al este.					



- Límite de la unidad de ejecución
- Parcelas originales
- Alineación oficial resultante
- Parcelas resultantes

- B+II Alturas de la edificación
- Alineación máxima para todas la plantas
- x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenadas UTM
- x: 4.603.031,95  
y: 4.681.847,73 Coordenada UTM existente

Escala 1:1.000

# UE-E2.01 y 02

Unidad de Ejecución		UE-E2.01			
Subsector		sSE-2.1			
Situado en Calle Ferrocarril					
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado industrial			
Superficie total de la Unidad		8.749,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>					
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	Parcelas	1103*, 1018		
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente					
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		6.371,00 m <sup>2</sup>			
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie			
	frente ferrocarril	2.378,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>					
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie			
	P1	6.069,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		6.069,00 m <sup>2</sup>			
Suelo público resultante	frente ferrocarril	2.017,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total de uso público resultante		2.017,00 m <sup>2</sup>			
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Actividades económicas			
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>					
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico			
Parcela	6.069,00 m <sup>2</sup>	606,90 UAs			
Edificación	4.167,00 m <sup>2</sup>	4.167,00 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		4.773,90 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE		0,75 UAs			
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>					
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación				
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela P1, grafiada en los planos de la serie NOR.4 y en los planos que acompañan a esta ficha, es indivisible y obligatoria.				
Condiciones del proyecto de urbanización	Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta: 1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la necesidad de proporcionar un acabado homogéneo al vial que, al ejecutar la unidad, está ya parcialmente urbanizado.				
Plazo de ejecución	8 años				
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>					
Parcela	Ordenanza	Volumen	Observaciones		
P1	ORD-6	B	-		
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>					
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico
P1	B	Edificación	4.167,00 m <sup>2</sup>	1	4.167,00 UAs
P1		Parcela	6.069,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 UAs
TOTAL					4.167,00 UAs
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>					
Se dispondrá un acerado en todo el frente de la parcela privada, con los badenes que sean necesarios para el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en la parcelas					



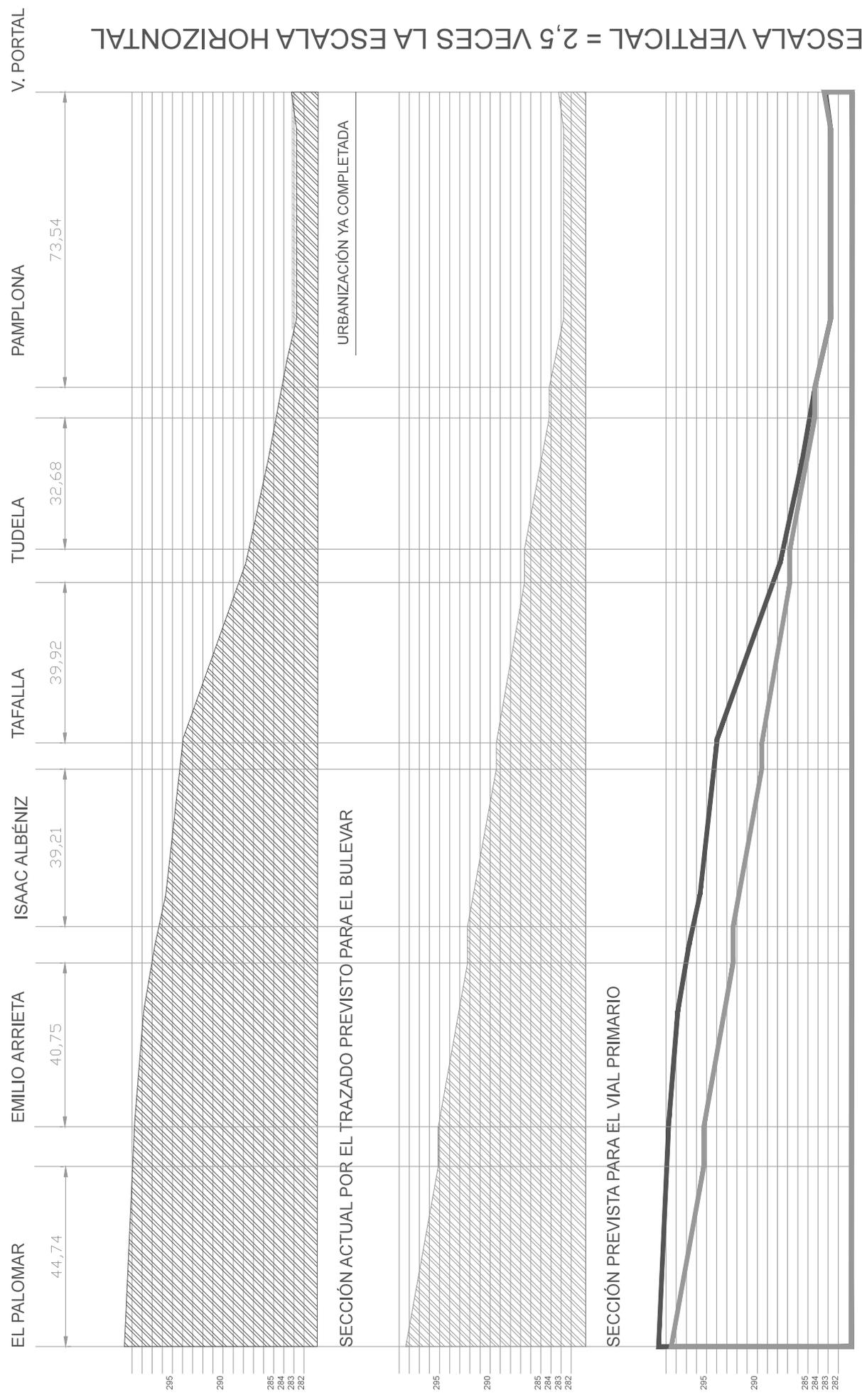
Unidad de Ejecución		UE-E2.02			
Subsector		sSE-2.1			
Situado en Calle Ferrocarril					
Clase y categoría de suelo		Urbano no consolidado industrial			
Superficie total de la Unidad		1.409,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN ACTUAL</b>					
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	Parcelas	1103*		
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente					
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico		1.037,00 m <sup>2</sup>			
Espacio de uso público incluido actualmente en la Unidad	Identificación	Superficie			
	calle carretera	372,00 m <sup>2</sup>			
<b>PARCELACIÓN RESULTANTE</b>					
Parcela privada resultante	Identificación	Superficie			
	P1	910,00 m <sup>2</sup>			
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		910,00 m <sup>2</sup>			
Uso característico de la Unidad de Ejecución		Actividades económicas			
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>					
Uso / Tipología	Superficie	Aprovechamiento urbanístico			
Parcela	910,00 m <sup>2</sup>	91,00 UAs			
Edificación	391,00 m <sup>2</sup>	391,00 UAs			
Aprovechamiento urbanístico total de la Unidad		482,00 UAs			
Aprovechamiento medio de la UE		0,46 UAs			
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>					
Sistema de actuación:	Reparcelación voluntaria o Compensación				
Condiciones del proyecto de reparcelación	<p>Esta unidad se sitúa en el ámbito de la unidad UO-33 delimitada en la Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada por Orden Foral 29/1994. En el ámbito de esa unidad se construyó la parcela 1018 del polígono 3, pero sin que se completase la urbanización de toda la unidad. En consecuencia proyecto de reparcelación de la UE-E2.01 en su reparto de cargas deberá asignar a la parcela 1018 la cuota correspondiente en proporción a su edificabilidad en relación con la edificabilidad de las parcelas privadas resultantes en la unidad.</p> <p>El proyecto de reparcelación podrá distribuir el suelo privado resultante entre un máximo de 6 parcelas siempre que cada una de ellas cumpla las siguientes condiciones: Superficie mínima 200 m<sup>2</sup> / Frente mínimo sobre uno de los viales 9 m Los linderos deberán ser paralelos a alguno de los viales del perímetro de la unidad.</p>				
Condiciones del proyecto de urbanización	<p>Además de las condiciones establecidas para los proyectos de urbanización en la Normativa General (Artº 77), se tendrán en cuenta:</p> <p>1) las que se derivan de las condiciones del espacio público que se incluyen en esta ficha. 2) la necesidad de proporcionar un acabado homogéneo al vial que, al ejecutar la unidad, está ya parcialmente urbanizado.</p>				
Plazo de ejecución	8 años				
<b>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>					
Parcela	Ordenanza	Volumen	Observaciones		
P1	ORD-6	B	-		
<b>CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO</b>					
Parcela	Plantas	Uso / Tipología	Superficie	Coefficiente homogeneizador	Aprovechamiento urbanístico
P1	B	Edificación	391,00 m <sup>2</sup>	1	391,00 UAs
P1		Parcela	910,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 UAs
TOTAL					391,00 UAs
<b>CONDICIONES DEL ESPACIO PUBLICO</b>					
Se dispondrá un acerado en todos los viales que rodean a la unidad, y también en el vial situado entre las parcelas 1018 y 1029. El encuentro de los viales transversales con la calle Ferrocarril seguirá un trazado curvo.					



**ANEXO IV**  
**PERFIL LONGITUDINAL DEL BULEVAR**

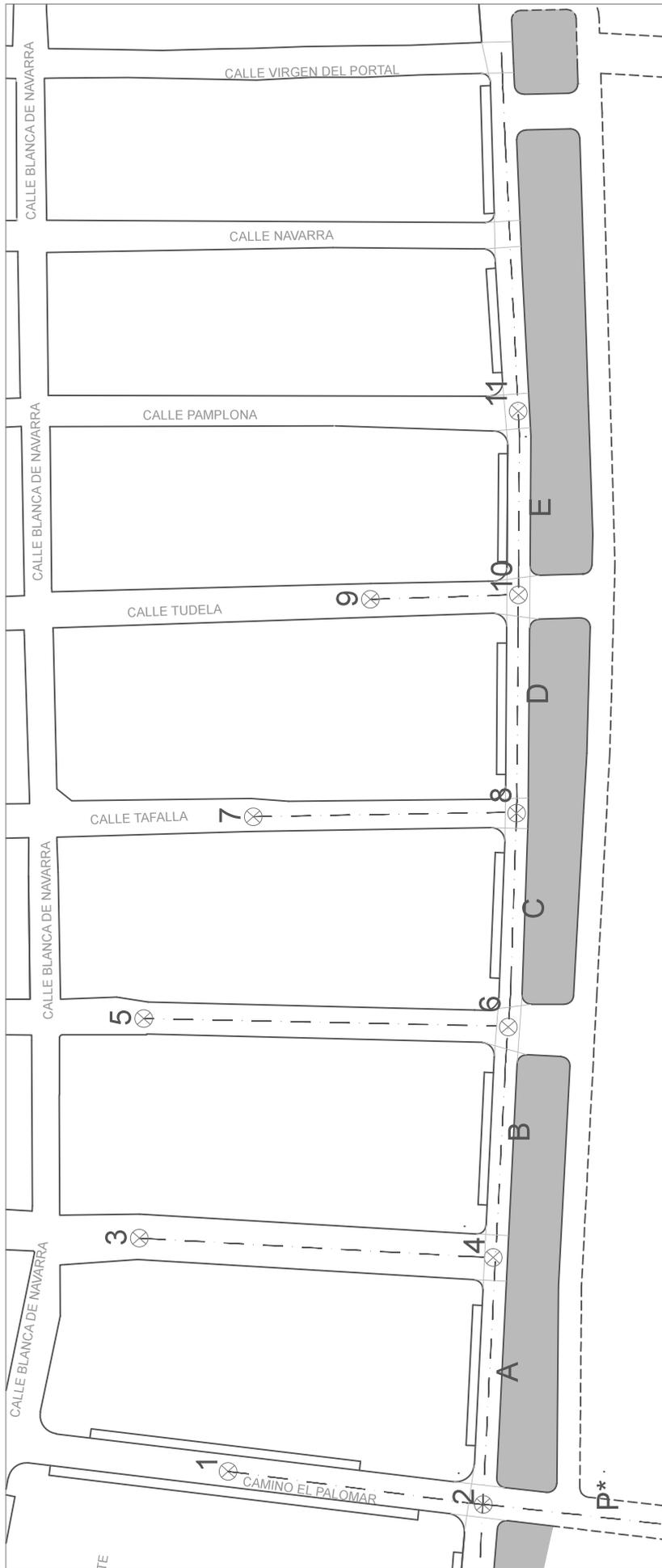


# Secciones para replanteo del vial primario del nuevo bulvar



# Plano de rasantes del nuevo bulevar

propuesta para el vial primario entre las calles "Camino El Palomar" (pto. 2) y "Pamplona" (pto. 11)



Rasantes actuales en calles transversales		Rasantes previstas para el vial primario	
Punto nº 1	299,42 m	Punto nº 2	298,33 m
Punto nº 3	298,02 m	Punto nº 4	295,13 m
Punto nº 5	296,64 m	Punto nº 6	292,23 m
Punto nº 7	293,14 m	Punto nº 8	289,40 m
Punto nº 9	287,8 m	Punto nº 10	286,62 m
Punto nº 11			284,24 m

Pendiente equivalente para tramos previstos del vial primario	
Tramo A	7,15%
Tramo B	7,12%
Tramo C	7,22%
Tramo D	6,96%
Tramo E	7,28%

Pendiente equivalente para prolongación calles transversales	
Camino El Palomar	2,07%
Camino El Palomar(P*)	2,14%-3,99%
Emilio Arrieta	4,22%
Isaac Albéniz	6,39%
Tafalla	7,69%
Tudela	4,60%

Las pendientes superiores al 6% deberán resolverse mediante el escalonamiento de rampas según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

# Plano de gestión para la ejecución del vial primario del nuevo bulvar

