# NORMATIVA URBANISTICA

# INDICE NORMATIVA URBANISTICA


TÍTULO I: CONCEPTOS GENERALES.

CAPÍTULO I: PRELIMINARES.

*Sección primera: Ámbito, aplicación y vigencia.*

1.1.1. Ámbito territorial y carácter del Plan
1.1.2. Vigencia
1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión.
1.1.4. Modificaciones del Plan
1.1.5. Publicidad
1.1.6. Obligatoriedad en la observancia del Plan
1.1.7. Interpretación de la Normativa
1.1.8. Concreciones

*Sección segunda: Definiciones.*

1.1.9. Definiciones
Alineaciones exteriores
Alineaciones interiores
Altura de la edificación
Altura de plantas
Comercio (modalidades comerciales)
Cota natural del terreno
Cuerpo constructivo independiente
Densidad
Edificabilidad bruta
Edificabilidad neta
Edificio exclusivo
Edificio Fuera de Ordenación
Edificio independiente
Envolvente real máxima
Fondo
Ocupación
Parcela
Patio de manzana
Patio de parcela
Planta baja
Planta de piso
Potencia
Rasantes Oficiales
Retranqueo
Semisótano
Solar
Sótano
Superficie de ocupación
Superficie de techo edificable
Superficie de techo edificable máxima
Superficie total de una actividad
Superficie útil de una actividad
Superficie utilizable bajo cubierta
Uso dotacional privado: Servicios
Volumen Existente (VE)

*Sección tercera: Desarrollo del Plan General Municipal.*

1.1.10. Competencia
1.1.11. Sectores
1.1.12. Planes Parciales
1.1.13. Planes Especiales
1.1.14. Estudios de Detalle

1.1.15. Documentación mínima de los Estudios de Detalle
1.1.16. Plan de Etapas
1.1.17. Proyectos de Urbanización

*Sección cuarta: Ejecución del planeamiento.*
1.1.18. Administración actuante
1.1.19. Concesiones para equipamientos
1.1.20. Sistemas de actuación
1.1.21. Patrimonio Municipal del Suelo
1.1.22. Banco Foral de Suelo Público

CAPÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

*Sección primera: Clasificación del suelo.*
1.2.1. Definición de límites
1.2.2. Conversión en Suelo Urbano
1.2.3. Suelo Urbano
1.2.4. Suelo No Urbanizable
1.2.5 Suelo Urbanizable
1.2.6 Régimen de suelo detallado

*Sección segunda: Usos globales y estructura orgánica del territorio.*
1.2.7 Definición de límites
1.2.8 Usos globales

*Sección tercera: Sistemas generales y locales.*
1.2.9 Sistemas Generales
1.2.10 Sistemas Locales
1.2.11 Sistema General de Comunicaciones
1.2.12 Sistema General de Espacios Libres
1.2.13 Sistema General de Equipamiento Comunitario
1.2.14 Sistema General de Servicios Urbanos
1.2.15 Instalaciones
1.2.16 Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas
1.2.17 Titularidad y afectación del suelo

*Sección cuarta: Afinidad e incompatibilidad de usos.*
1.2.18 Alcance
1.2.19 Cuadro de afinidad e incompatibilidad
1.2.20 Limitaciones del cuadro
1.2.21 Regulación detallada de cada clase de suelo
1.2.22 Vivienda de Protección Oficial

*Sección quinta: Sectores.*
1.2.23 Sectores

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE USO.

*Sección primera: Generalidades.*
1.3.1. Objeto y alcance
1.3.2. Situaciones consideradas
1.3.3. Usos considerados
1.3.4. Usos no considerados

*Sección segunda: Condiciones específicas.*
*Subsección primera: Vivienda.*
1.3.5. Definiciones
1.3.6. Condiciones

*Subsección segunda: Otros usos residenciales.*
1.3.7. Definición
1.3.8. Condiciones
1.3.9. Equivalencia en viviendas

*Subsección tercera: Industria.*
1.3.10. Introducción
1.3.11. Clasificación (según Clasificación Nacional de Actividades Económicas)
1.3.12. Modificación de la clasificación
1.3.13. Condiciones generales
1.3.14. Dimensiones y condiciones de los locales

Subsección cuarta: Automóviles.
1.3.15. Definiciones
1.3.16. Condiciones generales

*Subsección quinta: Almacenes distribución.*

*Subsección sexta: Locales comerciales y tiendas.*
1.3.17. Categorías y definiciones
1.3.18. Condiciones generales

*Subsección séptima: Oficinas.*
1.3.19. Definición
1.3.20. Clasificación
1.3.21. Condiciones de carácter general

*Subsección octava: Enseñanza.*
1.3.22. Clasificación
1.3.23. Condiciones específicas del grupo B

*Subsección novena: Sanidad.*
1.3.24. Clasificación
1.3.25. Condiciones específicas

*Subsección décima: Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.*
1.3.26 Clasificación (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas)
1.3.27. Condiciones generales

*Subsección undécima: Actividades previstas en la LF 4/2005 de intervención para la protección ambiental*
1.3.28. Carácter de esta Normativa
1.3.29. Condiciones técnicas
1.3.30. Actividades existentes

*Sección tercera: Coexistencia de usos.*
1.3.31. Alcance
--- Tablas

TÍTULO II: REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

2.1.1. Aplicación de la Normativa

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

2.2.1. Parcela edificable
2.2.2. Alturas de la edificación
2.2.3. Plano de alineaciones, gestión, ordenación y usos
2.2.4. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.

2.3.1. Zonificación
2.3.2. Uso vivienda
2.3.3. Límite entre alturas distintas
2.3.4. Aparcamientos

2.3.5. Pasajes comerciales y pasos inferiores
2.3.6. Uso comercial
2.3.7. Uso comercial (grandes superficies)
2.3.8. Espacio libre de uso y dominio público
2.3.9. Plazas y viario
2.3.10. Infraestructuras: Alcantarillado
2.3.11. Infraestructuras: Abastecimiento de aguas
2.3.12. Infraestructuras: Energía eléctrica
2.3.13. Otras instalaciones

CAPÍTULO IV: UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.4.1. Objeto y alcance
2.4.2. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución
--- Unidades de Ejecución

CAPÍTULO V: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

2.5.1. Cálculo del aprovechamiento tipo de una Área de Reparto
2.5.2. Cálculo del aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución no incluida en A.R.
2.5.3. Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno
2.5.4 Determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios (art. 52 y 53 L.FO.T.U).

CAPÍTULO VI: TRANSITORIEDAD EN SUELO URBANO

2.6.1. Régimen transitorio

TÍTULO III: NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE.

3.1.1. Elementos del Suelo Urbanizable
3.1.2. Sectores
3.1.3. Características de los Sectores
3.1.4. Áreas de Reparto con determinaciones pormenorizadas desde el PGM
3.1.5. Símbolos y notaciones
3.1.6. Uso dominante
3.1.7. Usos compatibles con el dominante
3.1.8. Usos complementarios
3.1.9. Reservas obligatorias
3.1.10. Aprovechamiento y edificabilidad
3.1.11. Altura máxima en Sectores Residenciales
3.1.12. Altura máxima en Sectores Industriales
3.1.13. Determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios (art. 52 y 53 L.FO.T.U).
3.1.14. Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno
3.1.15. Determinaciones específicas para las Áreas de Reparto en S.U. Sectorizado
3.1.16. Determinaciones específicas para el S.U. No Sectorizado

CAPÍTULO II: CONTROL E INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES.

3.2.1. Alcance
3.2.2. Limitaciones en Sectores Residenciales
3.2.3. Limitaciones en Sectores Industriales
3.2.4. Usos y elementos preexistentes

CAPÍTULO III: NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

3.3.1. Estado actual. Información
3.3.2. Determinación de las titularidades de los terrenos y número de viviendas

3.3.3. Unidades homogéneas y parcelación
3.3.4. Terrenos de uso y dominio públicos
3.3.5. Infraestructuras
3.3.6. Plan de etapas
3.3.7. Unidades de ejecución
3.3.8. Ordenanzas
3.3.9. Plazos
3.3.10. Cambios de titularidad
3.3.11. Régimen transitorio

TÍTULO IV: NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I: CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE [SNU].

4.1.1. Concepto .
4.1.2. Categorías de Suelo No Urbanizable
4.1.3. Subcategorías de Suelo No Urbanizable
4.1.4 SNU de Protección de Valor Ambiental y Paisajístico
4.1.4.1 SNU de Protección Forestal
4.1.4.2 SNU de Protección a los manantiales
4.1.5 SNU de Protección de infraestructuras.
4.1.5.1 SNU de Protección a las vías de comunicación
4.1.6 SNU de Protección de Valor Cultural
4.1.6.1 Entorno de Protección del Monasterio de Irache (Bien de Interés Cultural)
4.1.6.2 Yacimientos Arqueológicos
4.1.6.3 Camino de Santiago
4.1.6.4 Vías Pecuarias
4.1.7 SNU de Preservación de Valor Ambiental
4.1.7.1 Forestal – Arbustivo
4.1.7.2 Conector Ecológico
4.1.8 SNU de Preservación para su explotación natural
4.1.8.1 Terrenos de carácter agrícola
4.1.8.2 Terrenos baldíos para horticultura de ocio
4.1.9 SNU de Preservación para Prevención de Riesgos (Sima de Zuloandia)
4.1.10 SNU de Preservación para Recuperación Medioambiental
4.1.11 SNU de Preservación para Actividades Especiales (Cementerio)
4.1.12 SNU de Preservación para Salvaguarda del Modelo de Desarrollo
4.1.12.1 Suelos de Entorno
4.1.12.2 Suelos de Salvaguarda del Modelo Urbanístico Territorial

CAPÍTULO II: ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE [SNU].

4.2.1. Actividades prohibidas e incompatibles en SNU de Protección y Preservación
4.2.2. SNU de Protección
4.2.3. SNU de Preservación
4.2.4. Procedimiento para la autorización de actividades autorizables en SNU
4.2.5. Documentación técnica para la autorización de actividades autorizables en SNU

CAPÍTULO III: REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES.

4.3.1. Edificación dispersa
4.3.2. Instalaciones Ganaderas. Granjas, Establos y criaderos de animales
4.3.3. Almacenes o pabellones agrícolas
4.3.4. Corrales domésticos
4.3.5. Edificaciones vinculadas a la horticultura de ocio
4.3.6. Edificaciones de interés social o utilidad pública
4.3.7. Condiciones de carácter general
4.3.8. Cierres de parcela
4.3.9. Construcciones existentes. Régimen transitorio

ANEXO:

Extracto del Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, indicado por el Área de Control de Vertidos en relación con la red de saneamiento de los suelos de nuevo desarrollo (SUNC y SUS).

# Título I
# Conceptos Generales

## CAPÍTULO I
## PRELIMINARES

### *Sección Primera*
### *Ámbito, aplicación y vigencia*

Art. 1.1.1. Ámbito territorial y carácter del Plan.

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

Su actual contenido viene como consecuencia de:
- La Revisión del vigente Plan Municipal de Ayegui.
- Adaptación a la Ley 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (L.F.O.T.U) y a la Ley 8/2.007, del suelo.

Art. 1.1.2. Vigencia.

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

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

Art. 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión.

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

Art. 1.1.4. Modificaciones del Plan.

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

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

### Art. 1.1.5. Publicidad.

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

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

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

### Art. 1.1.6. Obligatoriedad en la observancia del Plan.

El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la legislación urbanística. Con carácter excepcional, podrán autorizarse usos y obras no previstos en los Planes, de carácter provisional en el Suelo Urbanizable Sectorizado, cuando concurran los requisitos del Art. 13.a de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, en concordancia con el Art. 107 de la L.F.O.T.U. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos, sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán por cuenta del autorizado.

### Art. 1.1.7. Interpretación de la Normativa.

La Normativa Urbanística de este Plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o de equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atendrá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra, dándose cuenta al Departamento de Fomento y Vivienda del Gobierno de Navarra.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

### Art. 1.1.8. Concreciones.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se delimitan algunos Sectores con ordenación pormenorizada desde el planeamiento y otros Sectores con remisión a planeamiento de desarrollo.

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

En Suelo Urbanizable Sectorizado, se definen las Áreas de Reparto, con sus correspondientes determinaciones estructurantes, relacionados en el Art. 49.2.e) de la L.F.O.T.U, fijación *del aprovechamiento máximo, usos globales, fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública y, en su caso, las áreas de reparto continuas o discontinúas, sus aprovechamientos tipo y los coeficientes de homogenización para el conjunto de las mismas,* es decir se fijan las determinaciones para permitir la redacción de Planes Parciales, que son los documentos adecuados para su concreción.

En algunos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General Municipal establece la ordenación pormenorizada por lo que no será necesaria la redacción de Plan Parcial, tal y como se indica en las fichas correspondientes; en estos casos, los Sectores serán las referencias espaciales sobre las que se podrá justificar una posible modificación.

En los Sectores con Plan Parcial aprobado, se operará de forma similar al Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado, según la fase en que se encuentre (equidistribución, cesión y/o urbanización). En aquellos en que no vengan definidas las situaciones de determinación, será el Ayuntamiento quien aprecie una u otra situación, en función de las determinaciones del Plan Parcial, objetivos y finalidades del mismo y grado de oportunidad de las propuestas de variación.

*Sección segunda*
*Definiciones.*

Art. 1.1.9. Definiciones.

*Alineaciones Exteriores.*

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

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

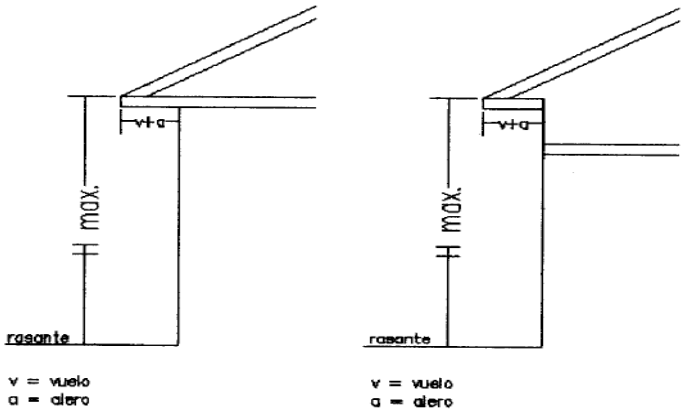
Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante o no, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

*Alineaciones Interiores.*

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

*Altura de la edificación.*

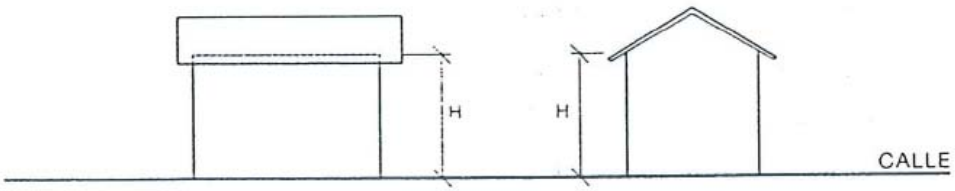
Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio, considerando dicho plano horizontal en la intersección del plano de apoyo de material de cobertura con el de fachada.



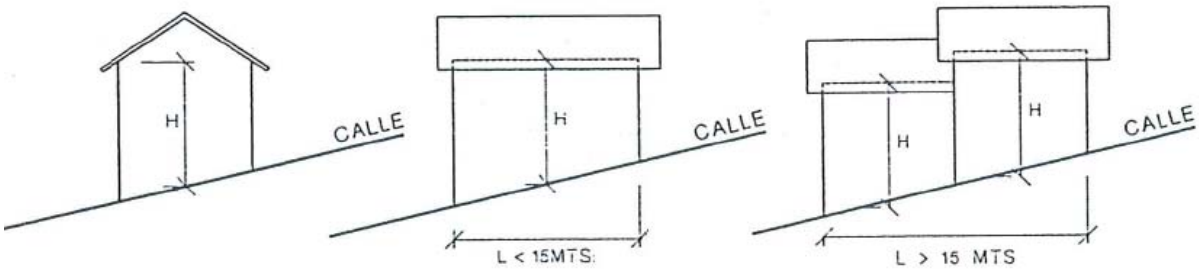

Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública (retranqueos de la edificación, Suelo No Urbanizable, etc.), la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio, salvo que en planos o ficha se señale otra cosa.

Criterios de medición:

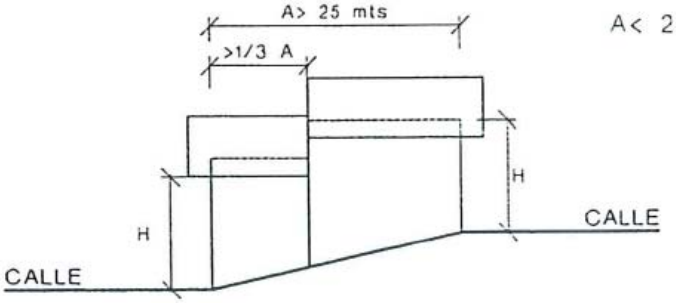
A) Parcela horizontal , calle acceo a nivel parcela.




B) Parcela en desnivel. Calle acceso inclinada

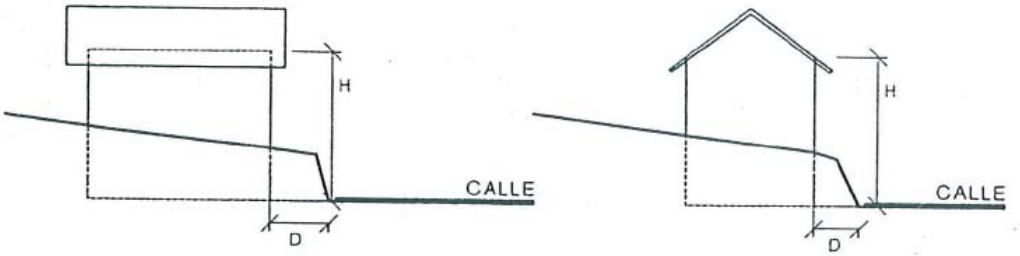



C) Parcela entre calles a distinto nivel. Acceso indistinto



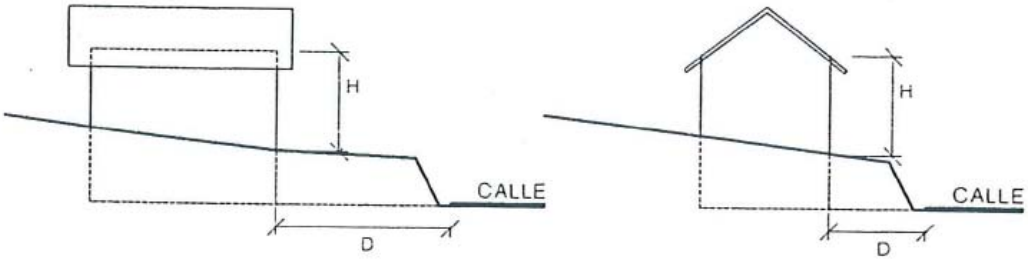

A< 25 MTS ( se aplica criterio F )

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



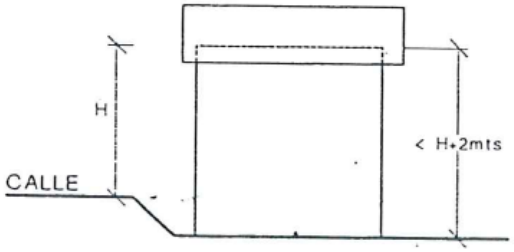

D<3mts.

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




D≥3mts.

F) Parcela a nivel inferior de calle de acceso




*Altura de Plantas.*

Se distinguen:

*Altura sobre rasante*:
Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de la planta correspondiente.

*Altura de pisos*:
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

*Altura libre de pisos o plantas bajas*:
Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

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

*Comercio.*

*A- Comercio Detallista Tradicional-*

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

Se consideran las siguientes categorías:

1. Hasta 200 m² de superficie útil.
2. Con más de 200 m² de superficie útil.
3. Venta- Exposición. Comercio detallista que, por las características del género, precisa una gran superficie de exposición a pesar de suponer una frecuencia escasa de público. (Muebles, vehículos, instalaciones sanitarias, materiales de construcción...)

*B- Autoservicio-*

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

Se consideran las siguientes categorías:

1. Hasta 400 m² de superficie útil.
2. De 400 a 1.000 m² de superficie útil.
3. De 1.000 a 3.000 m² de superficie útil.

*C- Grandes establecimientos comerciales*

Se consideran las siguientes categorías:

1. Establecimiento por Secciones

Instalación comercial que vende géneros diferentes, organizados por secciones con caja independiente y atención directa del personal. Si hay secciones en autoservicio, tendrán una presencia minoritaria. No cuenta con facilidades de porte de la compra (carrito).

2. Cash And Carry

Autoservicio al por mayor con venta exclusiva a minoristas.

Se consideran las siguientes categorías:

2.1 Hasta 500 m² de superficie útil.
2.2 Con más de 500 m² de superficie útil.

3. Venta Directa en Fábrica

Parte de una instalación industrial destinada a la venta de la fabricación propia.

4. Galería Comercial

Local unitario que alberga establecimientos comerciales detallistas tradicionales que resuelven y gestionan de forma común aspectos como accesos, servicios, espacios de circulación del público, etc.

5. Centro Comercial

Edificio unitario o conjunto coherente de edificios que alberga establecimientos comerciales de diversas tipologías que resuelven de forma común aspectos como accesos, aparcamientos, servicios, espacios de circulación del público, etc. Puede incluir actividades no comerciales, como ocio, restauración, espectáculos, etc. aunque predominando aquéllas.

*Cota Natural del Terreno.*

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

*Cuerpo constructivo independiente.*

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

*Densidad.*

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

*Edificabilidad bruta.*

En m²t/m² suelo. El índice de intensidad bruta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m²t) y la superficie total de suelo (en m²s) del ámbito de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado, sin descontar las cesiones obligatorias.

*Edificabilidad neta.*

En m²t/m² suelo. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m²t) y la superficie de suelo (en m²s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores de las parcelas, una vez efectuadas las correspondientes cesiones obligatorias.

*Edificio exclusivo.*

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

*Edificio Fuera de Ordenación.*

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

*Edificio Independiente.*

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

*Envolvente real máxima.*

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

*Fondo.*

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

*Ocupación.*

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

*Parcela.*

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (Suelo Urbano) o parcial (Suelo Urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación. En ambos casos deberá tener contacto directo con la vía o espacio público.
Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la construcción de las parcelas colindantes, etc. En aquellos casos en que la ocupación de la parcela quiera hacerse en varias fases, podrá sustituirse el proyecto unitario de la construcción por otro que contemple al menos la urbanización y ordenación general de la parcela.
La obligación de la Administración en cuanto infraestructuras, adjudicación de número de policía, recogida de basuras domiciliaria, concesión de vados, etc. se entiende establecida salvo disposición en contrario a nivel de parcela, debiendo resolverse de forma unitaria en los casos de comunidades.

*Patio de Manzana.*

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

*Patio de Parcela.*

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

*Planta baja.*

Piso bajo del edificio a nivel del suelo o situado entre los límites respecto a la rasante de acera que se señala en la Normativa del Plan General Municipal.

*Planta de piso.*

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

*Potencia.*

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

*Rasantes Oficiales.*

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

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

*Retranqueo.*

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

*Semisótano*.

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

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

*Solar*.

Se considera como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:
- Estar clasificado como urbano o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.
- No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.
- Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras (si procediere), alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, todos ellos en cuantía suficiente.

*Sótano*.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo la rasante de la calle en contacto con la edificación, según lo establecido en el apartado de Criterios de Medición de Alturas de este artículo.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

*Superficie de ocupación.*

Expresada en m²s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza.

*Superficie de techo edificable.*

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

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

A. Vuelos. En virtud del D.F 5/2006, sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas:
- 100% cuando sean vuelos cerrados.
- 50% en el resto de casos.

B. Plantas bajas. No computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes enumerados en el artículo 2.3.5, siempre que cumplan las condiciones siguientes:
- Que se constituyan en la división horizontal del inmueble como de uso público o elementos comunes no susceptibles de enajenación o arriendo.
- En los de uso comunitario, que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc., ni tener cerramientos en más de la mitad de su perímetro. No se tendrán en cuenta a estos efectos los cerramientos transparentes para separar de la vía pública.

*Superficie de techo edificable máxima.*

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

*Superficie total de una actividad.*

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

*Superficie útil de una actividad.*

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

*Superficie utilizable bajo cubierta.*

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

*Uso dotacional privado: Servicios.*

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:
1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefónica, etc...).
2. En zonas de uso dominante industrial o residencial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono.
3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales ...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).

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

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

*Volumen Existente (VE).*

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

*Sección tercera*
*Desarrollo del Plan General Municipal.*

### Art. 1.1.10. Competencia.

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

### Art. 1.1.11. Sectores.

El Sector es el ámbito normal del planeamiento parcial o de desarrollo.

No obstante lo anterior, podrá procederse a la agrupación de dos o más Sectores a los solos efectos de realizar el planeamiento de forma conjunta, sin que ello suponga transferencias de edificabilidad o intensidad de los usos entre los Sectores originales, así como tampoco procesos de concentración de espacios libres. Únicamente se permitirá la concentración de dotaciones complementarias en unidades adecuadas sin perjuicio del mantenimiento del aprovechamiento propio de cada sector.

La ejecución del planeamiento, se realizará mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, salvo en los supuesto previstos en el Art. 142.1 de la L.F.O.T.U.

### Art. 1.1.12. Planes Parciales.

1. Generalidades.

- Para el desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal en Suelo Urbanizable Sectorizado se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la legislación urbanística y del propio Plan General Municipal.
- El Plan Parcial podrá contener la delimitación de Unidades de Ejecución.
- Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el Art. 107 de la L.F.O.T.U, en concordancia con los Art. 99 y 100, deberán someterse a las determinaciones del citado planeamiento de desarrollo.

2. Planes de Iniciativa Particular.

Salvo que se indique lo contrario en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado del Art. 3.1.15, los particulares pueden solicitar autorización previa para la redacción del planeamiento parcial de los Sectores delimitados, en plazos coherentes con las previsiones del Art. 3.3.9.

- Conforme a lo previsto en el Art. 68 de la L.F.O.T.U, los particulares que redacten Planes Parciales deberán aportar los documentos que la L.F.O.T.U exige en el Art. 60.5, memoria, planos de información y de ordenación, incluido el catastral, las determinaciones de ordenación pormenorizada con expresión singular de las que modifiquen las establecidas en el Plan General Municipal, estudio económico financiero y plan de etapas, así como aquellos otros documentos que se establezcan reglamentariamente, recomendándose durante su proceso de formación el contacto entre los redactores del mismo y las Unidades Técnicas Municipales.

- Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, las unidades correspondientes examinarán el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares, debiendo ser rechazados en caso contrario para su modificación, antes de ser sometidos a trámite, salvo que se trate de defectos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.
  Los informes técnicos podrán incidir en el grado de adecuación del documento a los criterios urbanísticos generales, y analizarán la oportunidad de los aspectos de la propuesta que contradigan dichos criterios generales. Se prestará especial atención a la adecuación del trazado y dimensiones de la trama viaria.
  Cumplido el trámite de información pública el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

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

Art. 1.1.13. Planes Especiales.

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

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

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

Los Planes Especiales de desarrollo, que se pudieran redactar, en ningún caso podrán modificar ninguna de las determinaciones de ordenación estructurante del Plan General Municipal.

Art. 1.1.14. Estudios de Detalle.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Art. 62 de la L.F.O.T.U., con las limitaciones y condiciones expresadas en dicho artículo.

Podrán concretarse en Suelo Urbano por el propio Plan General Municipal y en Suelo Urbanizable por los Planes Parciales, ordenaciones vinculantes rígidamente determinadas, en cuyo caso no podrán realizarse variaciones mediante Estudio de Detalle, salvo supuestos excepcionales.

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

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

Art. 1.1.15. Documentación mínima de los Estudios de Detalle.

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

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

Art. 1.1.16. Plan de Etapas.

El Plan de Etapas de los Planes Parciales y Planes Especiales incluidos en el P.G.M. y los que se pudieran delimitar en el futuro, fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada Unidad de Ejecución, dentro de la previsión temporal de este Plan General Municipal.

Como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los Planes se fijará el de seis años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los Planes Parciales salvo que en el Art. 3.1.15 se señale otro plazo.

Podrá establecerse un plazo mayor para los Planes Especiales que se pudieran delimitar, referentes a zonas de renovación urbana, de remodelación, rehabilitación o reforma interior o que entrañen la realización de operaciones que por los medios disponibles, envergadura y repercusión social necesiten actuaciones temporales superiores.

Deberán establecerse plazos con criterios similares en la definición de Unidades de Ejecución no fijadas por el Plan.

Art. 1.1.17. Proyectos de Urbanización.

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

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

*Sección cuarta*
*Ejecución del Planeamiento.*

Art. 1.1.18. Administración actuante.

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

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

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

Art. 1.1.19. Concesiones para equipamientos.

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

Art. 1.1.20. Sistemas de Actuación.

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

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

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

Art. 1.1.21. Patrimonio Municipal del Suelo.

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

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

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

Art. 1.1.22. Banco Foral de Suelo Público.

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

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

Pasarán a formar parte del Banco Foral de Suelo Público, las dotaciones de carácter supramunicipal efectuadas mediante cesión obligatoria, de las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable cuyas determinaciones figuran en las correspondientes fichas urbanísticas particulares.

Los terrenos del Banco Foral de Suelo Público, se han ordenado con arreglo a los siguientes criterios:

- Habilitar como dotaciones públicas (espacios libres o equipamiento polivalente) los terrenos que no sean efectivamente utilizados para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública, previa cesión al Ayuntamiento de derechos de uso sobre dichos terrenos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 53.7 de la L.F.O.T.U.

- La ordenación municipal tendrá carácter provisional, manteniendo su vigencia en tanto el Departamento competente no decida disponer de nuevo de los terrenos para el uso residencial. Los correspondientes gastos de urbanización y mantenimiento correrán a cargo del Ayuntamiento.

## CAPÍTULO II
## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### *Sección primera*
### *Clasificación del Suelo.*

#### Art. 1.2.1. Definición de límites (D.E.).

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

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

1. Elementos estructurantes de la realidad territorial o de la ordenación, elemento físicos concretos.

2. Límites ya establecidos por el planeamiento anterior.

3. Infraestructura viaria por ejecutar o propuesta en el anterior Plan Municipal.

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

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

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

B. Suelo Urbanizable
   Se han delimitado diferentes Áreas de Reparto, algunas de ellos con ordenación pormenorizada y otras con remisión a planeamiento de desarrollo, el límite de todos ellos figura con mayor precisión en el juego de planos a escala 1:1.000.

C. Suelo No Urbanizable
   Las distintas categorías se desarrollan en el Título IV de esta Normativa. Se reflejan en los planos a escala 1:5.000.

#### Art. 1.2.2. Conversión en Suelo Urbano.

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

La conversión en Suelo Urbano del resto del Suelo Urbanizable Sectorizado se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realicen todos los elementos exigidos por el mismo.

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

1. En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el Art. 180.3 del Reglamento de Gestión o normativa que lo sustituya.

2. En los demás sistemas, la de recepción provisional de las obras por parte de la Administración.

#### Art. 1.2.3. Suelo Urbano (D.E.).

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

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

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

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

### Art. 1.2.4. Suelo No Urbanizable (D.E.).

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

a) *Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.*
b) *Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.*
c) *Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatible con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud pública o del ambiente natural.*
   *También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.*
d) *Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales o por su valor agrícola, ganadero o forestal.*
e) *Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.*

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

El Suelo No Urbanizable sirve de marco a actividades relacionadas con el disfrute del medio natural, que suponen un complemento y extensión de las propias del Suelo Urbano, por lo que puede ser objeto de acciones concretas que potencien sus características protegibles. Dichas acciones pueden estar orientadas a la erradicación de actividades inadecuadas o a la mejora de sus condiciones naturales para su mejor uso público.

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

### Art. 1.2.5. Suelo Urbanizable (D.E.).

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

Se establecen dos subcategorías (D.E.):
- Suelo Urbanizable Sectorizado con determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.
- Suelo Urbanizable Sectorizado con remisión a planeamiento de desarrollo.

En general, el Suelo Urbanizable Sectorizado, contiene las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes (D.E.) de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 49.2 de la L.F.O.T.U, que son las siguientes:

a) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
b) División del territorio en Áreas de Reparto para el desarrollo de este Plan General Municipal.
c) Definición de los Sistemas Generales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos adscritos o incluidos en las diferentes Áreas de Reparto.

d) Aprovechamiento máximo, uso global del Área de Reparto, porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de obligación pública, aprovechamiento tipo y coeficientes de homogenización de las Áreas de Reparto.
e) Disposiciones específicas a las que se condicionan los Planes Parciales.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado con determinaciones urbanísticas pormenorizadas desde el planeamiento, además de lo anteriormente señalado, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas:

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

### Art. 1.2.6. Régimen de suelo detallado.

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

## *Sección segunda*
## *Usos globales y estructura orgánica del territorio.*

### Art. 1.2.7. Definición de límites.

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

### Art. 1.2.8. Usos Globales (D.E.).

Se han distinguido cuatro tipos fundamentales de uso global para el municipio: el residencial (colectivo, mixto y unifamiliar), el industrial, el institucional (equipamiento y espacios dotacionales) y el rural, definiéndose este último por exclusión respecto a los anteriores y los sistemas generales.

El uso mezclado corresponde a la mezcla de residencia, comercio, servicios y pequeñas actividades industriales, propias de las zonas urbanas centrales.

En cuanto a las zonas predominantemente residenciales, se han distinguido diversas categorías, como residencial genérico con ordenación detallada o sin ella, colectivo, unifamiliar con ordenación detallada o sin ella, residencial con planeamiento incorporado, residencial Irache o residencial con régimen de protección pública. Asimismo, se incluye una categoría de tipo comercial, hostelero, deportivo, lúdico, recreativo, con usos vinculados al residencial, pese a no ser estrictamente para viviendas.

Se señalan específicamente las zonas de uso predominantemente industrial, de naves y almacenes de carácter agrario e industrial de cierta entidad, en parcela independiente.

Para las zonas de uso dotacional, en función del tipo dominante de las instalaciones a implantar, se distinguen diferentes categorías según los servicios públicos y los usos.

Las zonas verdes públicas de menor importancia, Sistemas Locales que no forman parte del Sistema General de Espacios Libres, no se señalan en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, para los cuales debe acudirse al plano de ordenación del Suelo Urbano o del planeamiento parcial para su definición precisa.

*Sección Tercera*
*Sistemas Generales y Locales.*

Art. 1.2.9. Sistemas Generales (D.E.).

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

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

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

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

Conviene hacer hincapié en que la ejecución de las glorietas cerradas en la carretera NA-1110 (SG-V1, V2 y V3) irá condicionada a la solicitud de desafección por tramos de la carretera, que pasará a titularidad municipal de manera parcial, al establecerse dicha condición como determinación estructurante en la normativa particular de las Áreas de Reparto AR-2, AR-5 y AR-7, así como en la Unidad de Ejecución UE-10, de entorno de protección del Monasterio de Irache.

Art. 1.2.10. Sistemas Locales.

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

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

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

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

Art. 1.2.11. Sistema General de Comunicaciones (D.E.).

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

El esquema de red básica que constituye el sistema general de comunicaciones viarias se ha señalado gráficamente en los planos correspondientes.

El esquema se ha completado con una serie de vías de carácter sectorial o intersectorial, pertenecientes a sistemas locales, que no llegan a tener el carácter requerido para constituirse como sistema general y, por lo tanto, no se incluyen en el mismo.

Se han incluido en el Sistema General de Comunicaciones, dentro del término municipal, la Autovía del Camino, las carreteras de la Red Comarcal y Local de la Red de Carreteras de la Comunidad Foral de Navarra, así como caminos de interés supramunicipal, en este caso, las vías pecuarias (Cañada Real Imas-Irache) y culturales (Camino de Santiago).

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

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

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

- En Suelo Urbano Consolidado, las derivadas del uso específico asignado en el Plan.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, las indicaciones vinculantes para la redacción del correspondiente Plan Parcial en que se incluya.
- En Suelo No Urbanizable, el Plan General Municipal, por razones de Ordenación, establece las correspondientes franjas de dominio público, servidumbre, afección, así como la línea de edificación, conceptuadas como "*Suelo No Urbanizable de Protección a Infraestructuras, Vías de Comunicación*", en las que se indica su régimen específico.

Se incluyen dentro del Sistema General de Comunicaciones sendas rotondas a ejecutar en el desarrollo del planeamiento, SG-V1 incluido en la Unidad de Ejecución UE-10, y el SG-V2 en el Área de Reparto AR-7, tal y como se reflejan en el juego de planos nº 3, de alineaciones, gestión, ordenación y usos.

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

### Art. 1.2.12. Sistema General de Espacios Libres (D.E.).

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

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

Se establecen las siguientes categorías:

a) Parques Urbanos y Grandes Zonas Verdes.
Son los espacios libres que constituyen parques urbanos de sistema general, no incluyendo por lo tanto las reservas propias del planeamiento parcial ni las zonas verdes de Suelo Urbano de carácter local.

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

En las áreas de Sistema General, Parque Urbano y Grandes Zonas Verdes, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias que no rebasen la ocupación del 5% de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquéllas. Su altura máxima será de 7 m.

### Art. 1.2.13. Sistema general de equipamiento comunitario (D.E.).

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

### Art. 1.2.14. Sistema general de Servicios Urbanos (D.E.).

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

### Art. 1.2.15. Instalaciones.

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

Art. 1.2.16. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.

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

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

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

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

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

Los terrenos destinados para Dotación Supramunicipal para la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social, en Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable, se obtendrán mediante cesión obligatoria, derivada del desarrollo del correspondiente proyecto de Compensación o Reparcelación.

Art. 1.2.17. Titularidad y afectación del suelo.

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

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

*Sección cuarta*
*Afinidad e incompatibilidad de Usos.*

Art. 1.2.18. Alcance.

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

- En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Sectorizado, con determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, los usos pormenorizados correspondientes a su zonificación (usos de referencia) se determinan en el juego de planos nº 3 a escala 1:1.000. Para la posibilidad de implantar un uso concreto debe consultarse la "Tabla de usos coexistentes con el de referencia", anexa al Art.1.3.31.

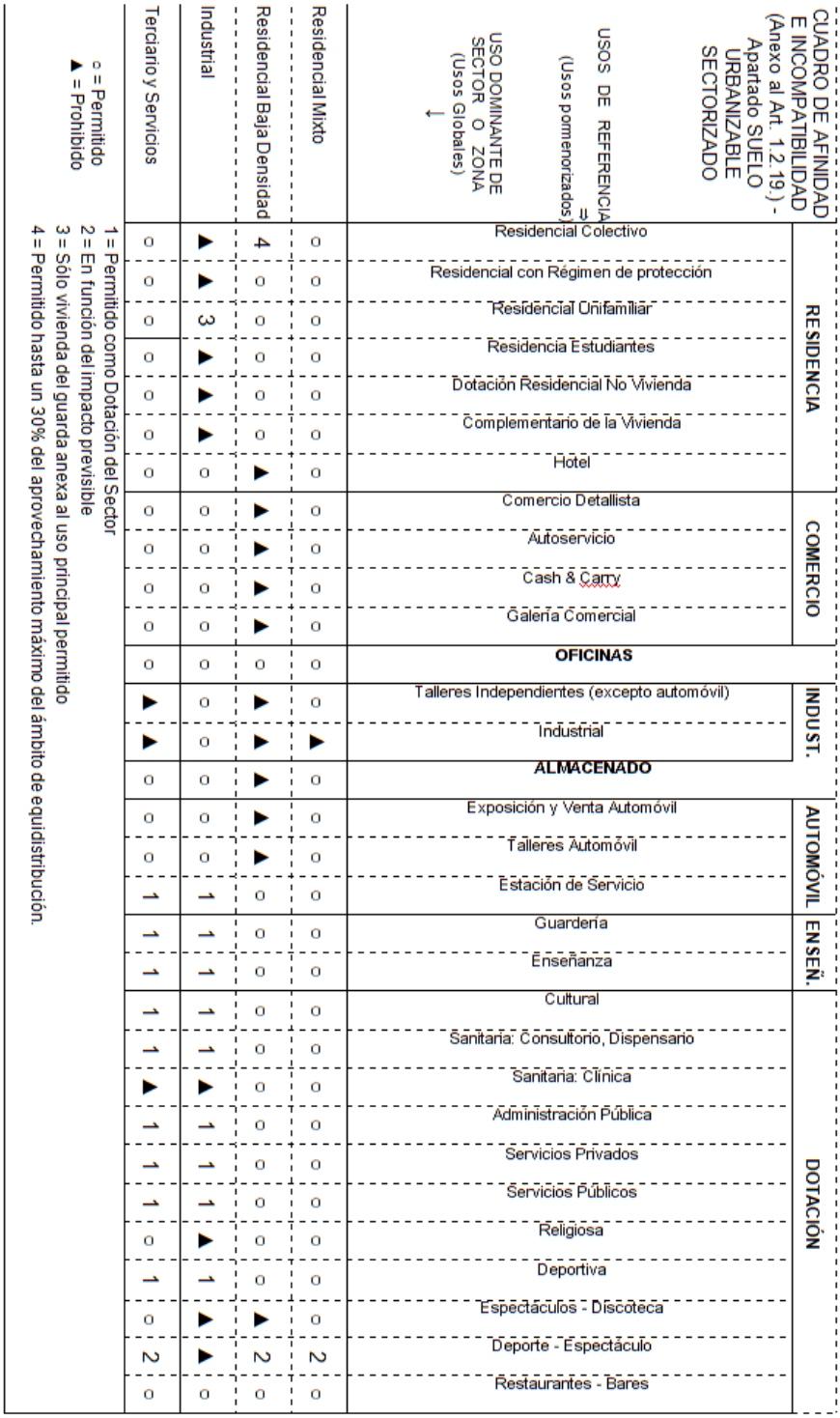
- En Suelo Urbanizable Sectorizado con remisión a planeamiento de desarrollo, cada Área de Reparto tiene un uso global o dominante, definido en el Art. 3.1.15. El redactor del planeamiento parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con lo establecido en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" y las limitaciones del artículo 3.2.1 y siguientes. En el caso del Suelo Urbanizable No Sectorizado será el plan de Sectorización o los planes parciales posteriores los que establecerán los usos pormenorizados.

- La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas, una vez definidas estas, se hará con la mecánica del punto anterior.

- En Suelo No Urbanizable, dentro de los usos permitidos por la Ley y en las condiciones de tramitación específicas de esta clase de suelo, se establecen mayores limitaciones por ser un suelo protegido.

Art. 1.2.19. Cuadro de afinidad e incompatibilidad.

Se establece un apartado, que se aplica con los criterios del artículo anterior, para el Suelo Urbanizable Sectorizado. Cruza usos pormenorizados (o de referencia) situados en la parte superior de la tabla, con usos globales (o dominantes) de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable, situados en la parte izquierda de la tabla.



CUADRO DE AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD (Anexo al Art. 1.2.19.) - Apartado SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USOS DE REFERENCIA (Usos pormenorizados)

USO DOMINANTE DE SECTOR O ZONA (Usos Globales)

| | Residencial Mixto | Residencial Baja Densidad | Industrial | Terciario y Servicios |
|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIA — Residencial Colectivo | o | 4 | ▶ | o |
| Residencial con Régimen de protección | o | o | ▶ | o |
| Residencial Unifamiliar | o | o | 3 | o |
| Residencia Estudiantes | o | o | ▶ | o |
| Dotación Residencial No Vivienda | o | o | ▶ | o |
| Complementario de la Vivienda | o | o | ▶ | o |
| Hotel | o | ▶ | o | o |
| COMERCIO — Comercio Detallista | o | ▶ | o | o |
| Autoservicio | o | ▶ | o | o |
| Cash & Carry | o | ▶ | o | o |
| Galería Comercial | o | ▶ | o | o |
| **OFICINAS** | o | o | o | o |
| INDUST. — Talleres Independientes (excepto automóvil) | o | ▶ | o | ▶ |
| Industrial | ▶ | ▶ | o | ▶ |
| **ALMACENADO** | o | ▶ | o | o |
| AUTOMÓVIL — Exposición y Venta Automóvil | o | ▶ | o | o |
| Talleres Automóvil | o | ▶ | o | o |
| Estación de Servicio | o | o | 1 | 1 |
| ENSEÑ. — Guardería | o | o | 1 | 1 |
| Enseñanza | o | o | 1 | 1 |
| DOTACIÓN — Cultural | o | o | 1 | 1 |
| Sanitaria: Consultorio, Dispensario | o | o | 1 | 1 |
| Sanitaria: Clínica | o | o | ▶ | ▶ |
| Administración Pública | o | o | 1 | 1 |
| Servicios Privados | o | o | 1 | 1 |
| Servicios Públicos | o | o | 1 | 1 |
| Religiosa | o | o | ▶ | o |
| Deportiva | o | o | 1 | 1 |
| Espectáculos - Discoteca | o | ▶ | ▶ | o |
| Deporte - Espectáculo | 2 | 2 | ▶ | 2 |
| Restaurantes - Bares | o | o | o | o |

o = Permitido
▶ = Prohibido

1 = Permitido como Dotación del Sector
2 = En función del impacto previsible
3 = Sólo vivienda del guarda anexa al uso principal permitido
4 = Permitido hasta un 30% del aprovechamiento máximo del ámbito de equidistribución.

Art. 1.2.20. Limitaciones del cuadro.

Para una mayor eficacia del cuadro, el listado debería tener un carácter exhaustivo, imposible de lograr en el marco del Plan General Municipal. Por este motivo, ha de entenderse como una aproximación suficiente, en la mayoría de los casos.

Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que, por su intensidad de uso, supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo el Plan establece, y las generales que se deducen de la legislación vigente. Si con ello no fuera suficiente, se redactará un Plan Especial de los previstos en el Art. 61 de la L.F.O.T.U., en el que se determinará en qué medida la introducción del uso no previsto en el cuadro ha de suponer un impacto en el medio en que pretenda asentarse.

Art. 1.2.21. Regulación detallada en cada clase de suelo.

Una regulación más detallada de los usos previstos se encuentra en los capítulos de esta Normativa que desarrollan cada clase de suelo. En caso de contradicción, prevalecerá lo dispuesto en la Norma específica de cada clase de suelo, sobre lo dispuesto en la Tabla.

Igualmente, se regulará en ellas la intensidad de los usos compatibles con el dominante, y, en las Normas de Uso, las condiciones que deben darse para que sea posible la coexistencia de usos distintos en una determinada situación.

Art. 1.2.22. Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública.

Este Plan General Municipal, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 52 de la L.F.O.T.U. respecto al porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ha establecido en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, las parcelas privadas así calificadas cuyo desarrollo y cuantificación figuran en las correspondientes fichas pormenorizadas de cada una de las Unidades de Ejecución y/o Áreas de Reparto.

Las parcelas destinadas a dotación supramunicipal en las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable, se han calificado para Uso Residencial destinado a viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública, o a dotaciones públicas, en aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 53.7 de la L.F.O.T.U.

*Sección quinta*
*Sectores.*

Art. 1.2.23. Sectores (D.E.).

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

Se establecen los siguientes sectores:

- En Suelo Urbano Consolidado, casco urbano de Ayegui:
    - o RC CA: Residencial Consolidado en Casco Antiguo de Ayegui
    - o RC E1: Residencial Consolidado Ensanche 1. Colindante a Casco Antiguo de Ayegui. Primer Ensanche
    - o RC E2: Residencial Consolidado Ensanche 2. Al noreste del Casco Antiguo de Ayegui, junto a calle Canteras
    - o RC E3: Residencial Consolidado Ensanche 3. Colindante a Casco Antiguo de Ayegui, al sur de la NA-1110
    - o RC E4: Residencial Consolidado Ensanche 4. Al norte del ensanche de Ayegui. Últimos desarrollos residenciales, de nueva creación.
    - o RC E5: Residencial Consolidado Ensanche 5. Al sur de la NA-1110. Últimos desarrollos residenciales, de nueva creación.
    - o RC AF: Residencial Consolidado en calle Alto de la Fuente, camino del Cementerio
    - o IC MD: Industrial Consolidado frente al Colegio Mater Dei
    - o IC BIC: Industrial Consolidado junto al Bien de Interés Cultural del Monasterio de Irache
    - o DC BIC: Dotacional Consolidado Bien de Interés Cultural del Monasterio de Irache
    - o DC ARDANTZE: Dotacional Consolidado Área Deportiva Municipal de Ardantze
    - o DNO 1: Dotacional Nueva Ordenación 1. Junto a Ardantze. Ampliación área deportiva
    - o DNO 2: Dotacional Nueva Ordenación 2. Junto a Ardantze. Ampliación área deportiva
    - o DNO 3: Dotacional Nueva Ordenación 3. Junto a Ardantze. Previsto para futuros usos educativos.
- En Suelo Urbano Consolidado, Urbanización Irache:
    - o TC IRACHE: Turístico Consolidado en Irache. Incluye los campings existentes.
    - o RC IRACHE I: Residencial Consolidado en Urbanización Irache I.
    - o RC IRACHE II: Residencial Consolidado en Urbanización Irache II.

- En Suelo Urbano No Consolidado
    - o RNO1: Residencial Nueva Ordenación 1. Incluye la Unidad de Ejecución UE-1
    - o RNO2: Residencial Nueva Ordenación 2. Incluye la Unidad de Ejecución UE-2
    - o RNO3: Residencial Nueva Ordenación 3. Incluye la Unidad de Ejecución UE-3
    - o RNO4-5-6: Residencial Nueva Ordenación 4-5-6. Incluye las Unidades de Ejecución UE-4, 5 y 6
    - o RT7: Residencial en Transformación 7. Incluye la Unidad de Ejecución UE-7, correspondiente a la empresa Muebles Bordonabe
    - o RNO8: Residencial Nueva Ordenación 8. Incluye la Unidad de Ejecución UE-8
    - o CNO9: Comercial Nueva Ordenación 9. Incluye la Unidad de Ejecución UE-9, en el entorno del Hotel Irache
    - o RBIC10: Residencial Nueva Ordenación 10. Incluye la Unidad de Ejecución UE-10 en el Entorno del Bien de Interés Cultural del Monasterio de Irache
    - o RNO11: Residencial Nueva Ordenación 11. Incluye la Unidad de Ejecución UE-11 (en fase de urbanización y edificación)
- En Suelo Urbanizable Sectorizado
    - o RNO-I: Residencial Nueva Ordenación I. Incluye el Área de Reparto AR-1, al norte del casco urbano, junto al límite con Estella.
    - o RNO-II-III: Residencial Nueva Ordenación II-III. Incluye las Áreas de Reparto AR-2 y 3, en la zona comúnmente conocida como El Chorro
    - o RNO-IV: Residencial Nueva Ordenación IV. Incluye el Área de Reparto AR-4, al sur del núcleo urbano, próximo a Bordonabe
    - o RNO-V: Residencial Nueva Ordenación V. Incluye el Área de Reparto AR-5, junto a Ardantze
    - o RNO-VI: Residencial Nueva Ordenación VI. Incluye el Área de Reparto AR-6, en la zona de Bellin
    - o RNO-VII: Residencial Nueva Ordenación VII. Incluye el Área de Reparto AR-7, en la zona de Irache
    - o RNO-VIII: Residencial Nueva Ordenación VIII. Incluye el Área de Reparto AR-8, en la zona de Irache
- En Suelo Urbanizable No Sectorizado
    - o INO: Industrial Nueva Ordenación. Incluye la reserva de suelo para ampliación del polígono industrial de Estella.
- En Suelo No Urbanizable, Suelos de Entorno:
    - o E1-RNO: Entorno 1, reserva suelo Residencial Nueva Ordenación. Solución viaria conjunta con Estella
    - o E2-RTNO: Entorno 2, reserva suelo Residencial Terciario Nueva Ordenación. Área de Merkatondoa (Plan de conjunto con Estella)
    - o E3-DNO: Entorno 3, reserva suelo Dotacional Nueva Ordenación. Reserva futura ampliación área deportiva
    - o E4-RNO: Entorno 4, reserva suelo Residencial Nueva Ordenación. Ampliación futura de Irache
    - o E5-INO: Entorno 5, reserva suelo Industrial Nueva Ordenación. Pendiente de ampliación de polígono de Estella
- En resto de Suelo No Urbanizable:
    - o SNU: Suelo No Urbanizable

La totalidad de los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado se divide en Áreas de Reparto, y estas a su vez, se podrán dividir en Unidades de Ejecución, que son áreas de uso dominante y nivel de intensidad homogéneos, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los Sistemas Generales pueden constituir Unidades independientes, o ser Zonas incluidas en una Unidad de Ejecución, a efectos de planeamiento, recibiendo en ese caso la consideración de Sistemas Generales incluidos o adscritos a la Unidad o Unidades de Ejecución que formen un Área de Reparto.

CAPÍTULO III
CONDICIONES DE USO.

*Sección primera*
*Generalidades.*

Art. 1.3.1. Objeto y alcance.

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

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

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

Art. 1.3.2. Situaciones consideradas.

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

A. Usos en cuerpo constructivo independiente.
B. Usos en sótanos.
C. Usos en semisótanos.
D. Usos en planta baja.
E. Usos en planta primera de piso.
F. Usos en plantas de pisos en general.

Art. 1.3.3. Usos considerados.

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

1. Uso Residencial.
   Residencial Colectivo libre o con régimen de protección:
   a) Vivienda colectiva.
   b) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles.
   c) Albergues juveniles.
   d) Residencia de ancianos.
   e) Pensiones y casas de huéspedes.
   f) Hoteles y moteles.
   Residencial unifamiliar, con ordenación detallada o sin ella:
   – Vivienda en edificio unifamiliar aislado o agrupado (pareado, adosado, en hilera, etc.)
   Residencial mixto:
   – Todos los usos residenciales de los dos apartados anteriores.

2. Uso industrial.
   a) Talleres independientes.
   b) Industria.

3. Automóviles.
   a) Garajes-aparcamiento.
   b) Estaciones de servicio.
   c) Talleres del automóvil.
   d) Cocheras-hangares.

4. Almacenes, distribución.

5. Locales comerciales y tiendas.
   a) Comercio detallista tradicional.
   b) Comercio en autoservicio.

c) Grandes establecimientos comerciales.

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

7. Enseñanza.
   a) Guarderías infantiles.
   b) Centros de Enseñanza Obligatoria.
   c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

8. Sanidad.
   a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
   b) Clínicas y otros centros sanitarios.

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

10. Religioso.
    a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo.
    b) Catequesis, pequeñas salas de reunión complementarias, etc.
    c) Comunidades religiosas.

11. Actividades previstas, según Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental.
    Se considera como un grupo independiente por sus requerimientos específicos, aunque comprende actividades englobadas en otros grupos. Estas actividades, además de cumplir con los requerimientos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para estas actividades en la citada Ley.

### Art. 1.3.4. Usos no considerados.

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

## *Sección segunda*
## *Condiciones específicas.*

### *Subsección primera: Vivienda.*

### Art. 1.3.5. Definiciones.

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente o comunitaria, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo e independiente.
b) Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
c) Vivienda de guarda: Variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma a uso por el guarda o propietario de una actividad a la que está inseparablemente unida. A tal efecto, no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

### Art. 1.3.6. Condiciones.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección segunda*
*Otros usos residenciales.*

Art. 1.3.7. Definición.

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

Art. 1.3.8. Condiciones.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

Art. 1.3.9. Equivalencia en viviendas.

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

*Subsección tercera*
*Industria.*

Art. 1.3.10. Introducción.

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

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

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

Se considera válida la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E)

Art. 1.3.11. Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas).

A) TALLERES INDEPENDIENTES.

A.1) TALLERES DOMÉSTICOS.

A.2) ARTESANÍA DE SERVICIO.

A.3) TALLERES DE SERVICIO.

B) INDUSTRIA.

Se incluyen en este uso de industria las actividades del listado que se enumera a continuación, así como los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados

Se consideran dos niveles de industria:
B.1) INDUSTRIA LOCAL
B.2) INDUSTRIA GENERAL

Para ambos niveles, local y general, no se establecen limitación de superficie o potencia instalada.

Art. 1.3.12. Modificación de la clasificación.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad en una clasificación determinada, la Administración podrá excepcionalmente considerar a la actividad comprendida en una clasificación inmediatamente inferior.
2. Para ello deberá demostrarse que no se utilizan procedimientos, productos, materias primas y maquinaria que comprometan la adecuación de la actividad a la situación en que se encuentre. Igualmente se adoptarán medidas suplementarias en orden a reservar zonas para carga y descarga, establecimiento de horario para la misma y precauciones especiales para la detección y extinción de incendios.
3. En ningún caso se autorizará el cambio de clasificación a talleres domésticos de actividades incluidas en los demás grupos.

Art. 1.3.13. Condiciones generales.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

Art. 1.3.14. Dimensiones y condiciones de los locales.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección cuarta:*
*Automóviles.*

Art. 1.3.15. Definiciones.

Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

A los efectos de las presentes Normas se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran "Talleres de Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

Se consideran "Cocheras y hangares" los lugares destinados a la estancia de vehículos no turismos, relacionados con la explotación de una actividad de transporte de mercancías o viajeros, sí como la de máquinas automóviles como tractores, grúas, etc.

Art. 1.3.16. Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de "Garajes-aparcamientos", "Estaciones de Servicio", "Talleres de Automóvil" y "Cocheras hangares" en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiere.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección quinta*
*Almacenes-distribución.*

El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable.

Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

*Subsección sexta*
*Locales comerciales y tiendas.*

Art. 1.3.17. Categorías y definiciones.

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

A) COMERCIO DETALLISTA TRADICIONAL.
   1. Hasta 200 m² de superficie útil.
   2. Superior a 200 m² de superficie útil.
   3. Venta - exposición.

B) COMERCIO EN AUTOSERVICIO.
   1. Hasta 400 m² de superficie de útil.
   2. Entre 400 y 1.000 m².
   3. Entre 1.000 y 3.000 m².

C) GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.
   1. Establecimientos por secciones.
      Hasta 2.000 m² de superficie útil (almacén popular).

2. "Cash and Carry" y Venta al por Mayor.
   2.1. Hasta 500 m² de superficie útil.
   2.2. Superior a 500 m² de superficie útil.

3. Venta directa en fábrica

4. Conjuntos comerciales
   4.1 Galería comercial
   4.2 Centros comerciales

Las definiciones correspondientes figuran en el artículo 1.1.9.

Art. 1.3.18. Condiciones Generales.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección séptima*
*Oficinas.*

Art. 1.3.19. Definición.

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

Art. 1.3.20. Clasificación.

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

Art. 1.3.21. Condiciones de carácter general.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección octava*
*Enseñanza.*

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

Art. 1.3.22. Clasificación.

A) Infantil (0-6 años)
B) Centros Escolares
   1. Primaria (6-12 años) y E.S.O (12-15 años)
   2. Bachillerato y Nueva Formación Profesional (a partir de 16 años)
C) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

Art. 1.3.23. Condiciones específicas.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección novena*
*Sanidad.*

Art. 1.3.24. Clasificación.

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

Art. 1.3.25. Condiciones específicas.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección décima*
*Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.*

Art. 1.3.26. Clasificación.

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

A. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS O LOCALES.

B. ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCALES O RECINTOS.

C. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

D. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS ESPECIALES.

E. OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Art. 1.3.27. Condiciones generales.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección undécima*
*Actividades reguladas en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental.*

Art. 1.3.28. Carácter de esta Normativa.

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

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

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

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

Art. 1.3.29. Condiciones técnicas.

En este punto, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

Art. 1.3.30. Actividades existentes.

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

*Sección tercera*
*Coexistencia de usos.*

Art. 1.3.31. Alcance.

Se establece en cuanto a la coexistencia de usos un cuadro que contempla las situaciones descritas en el Art. 1.3.2 y los usos considerados en el Art. 1.3.3 con el desarrollo que específicamente se señala en cada subsección.

Así como la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad regulaba la coexistencia de usos a escala de uso global o clasificación del suelo, este cuadro determina las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso de referencia concretamente asignado en el Suelo Urbano por el Plan General Municipal o tras el desarrollo de los Planes Parciales.

En el Suelo Urbanizable con remisión a Plan Parcial puede optarse en su desarrollo por remitirse a esta Normativa, o bien señalar una regulación específica de los usos permitidos en coexistencia.

Al igual que en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad, las lógicas limitaciones del cuadro pueden superarse mediante procedimientos similares a los establecidos en el Art. 1.2.20.

Los usos de referencia "complementarios de la vivienda" deben entenderse como:
- Usos complementarios de la vivienda en edificio exento, o con acceso directo desde la vía pública.
- Usos que suponen una dotación para el conjunto de viviendas de la manzana o zona. Se entienden como tales los aparcamientos de automóviles turismos y el equipamiento no comercial: guarderías, deportivo, asistencial, religioso y sanitario.
- Usos que suponen una continuación o ampliación de los situados en planta baja de edificios limítrofes. Se entienden como tales cualquier otro uso de los señalados como coexistentes con el de referencia en la tabla correspondiente y en las situaciones en ella señalada.

○ Alternativo ○

○ ○ Simultáneo

○ Permitido

▲ Prohibido

TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 1.3.31.)
Usos considerados conforme al Art. 1.3.3.

| | 1. Residencial | | | | | | 2. Industrial | | | | | 3. Automóviles | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Talleres Independientes | | | Industria | | | | | |
| | Vivienda Unifamiliar | Vivienda colectiva | Resid. estudiantes - Albergues juveniles | Residencia ancianos | Pensiones - Casas de huéspedes-Turismo Rural (Casa Rural) | Hoteles, moteles y apartahoteles | Domésticos | Artesanía - Servicios | Talleres - Servicio | Local | General | Garajes - aparcamientos | Estaciones de servicio | Talleres del automóvil | Cocheras y hangares |
| Residencial Mixto | ○ | ○ | ADF | ADF | ADF | A | ○ | ACD | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | AD | ▲ |
| Residencial Unifamiliar | ○ | ▲ | ▲ | ▲ | ADE | ▲ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ABCD | ▲ | ▲ | ▲ |
| Residencial Colectivo | ▲ | ○ | ADF | ADF | ADF | A | ○ | ACD | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | AD | A |
| Residencial con Régimen de Protección | ○ | ○ | ADF | ADF | ADF | A | ○ | ACD | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | AD | A |
| Comercial, Hostelero, Deportivo, Lúdico, Recr. | ▲ | ▲ | ADF | ADF | ADF | A | ○ | ACD | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | AD | A |
| Recreativo-Turístico | ○ | ▲ | ADF | ADF | ADF | ▲ | ○ | ACD | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | AD | A |
| Complementarios de la Vivienda | ▲ | ▲ | AD | AD | AD | AD | AD | AD | AD | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | AD | A |
| Industrial | ⑥ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Dotacional Polivalente | ⑥ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ⑤ | ⑤ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Cultural-Docente | ⑥ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Administrativo | ⑥ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Servicios | ⑥ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤⑩ | ⑤⑩ | ⑤⑩ | ▲ | ▲ | ⑤ | ⑤ | ⑤ | ⑤ |
| Dotacional Recreativo-Espectáculos | ⑥ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Deportivo | ⑥ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales) | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤⑨ | ⑤⑨ | ⑤⑨ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Religioso | ⑦ | ⑦ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ |

⑤ Sólo como uso complementario del principal.
⑥ Sólo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido.
⑦ Sólo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas.
⑧ Sólo para servicio propio.
⑨ En función del uso específico.
⑩ De carácter público.
11 No dominante, como parte de un complejo.

A En cuerpo constructivo independiente.
B En sótanos.
C En semisótanos.
D En planta baja.
E En planta primera de piso.
F En plantas piso.

| ○ Alternativo ○ / ○ ○ Simultáneo / ○ Permitido / ▲ Prohibido | TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 1.3.31) Usos considerados conforme al Art.1.3. 3 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 5. Locales Comerciales y Tiendas | | | | | | |
| | Comercio detallista tradicional | | | Autoservicio | | | |
| | Hasta 200 m² | Más de 200 m² | Venta-exposición | Menos de 400 m² | 400 a 1.000 m² | 1.000 a 3.000 m² | Grandes Establecimientos comerciales |
| Residencial Mixto | ACD | AD | AD | AD | AD | AD | AD |
| Residencial Unifamiliar | AD | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Residencial Colectivo | ACD | AD | AD | AD | AD | AD | AD |
| Residencial Colectivo con Régimen de Protección | ACD | AD | AD | AD | AD | AD | AD |
| Comercial, Hostelero, Deportivo, Lúdico, Recr. | ○ | ○ | ○ | AD | AD | AD | AD |
| Recreativo-Turístico | ○ | ○ | ○ | AD | AD | ▲ | ▲ |
| Complementarios de la Vivienda | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Industrial | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Dotacional Polivalente | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Cultural-Docente | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Administrativo | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Servicios | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Recreativo-Espectáculos | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Deportivo | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales) | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Religioso | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |

⑤ Sólo como uso complementario del principal.
⑥ Sólo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido.
⑦ Sólo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas.
⑧ Sólo para servicio propio.
⑨ En función del uso específico.
⑩ De carácter público.
11 No dominante, como parte de un complejo.
12 Con las condiciones especiales del Art. 2.2.27. que le sean de aplicación.

A En cuerpo constructivo independiente.
B En sótanos.
C En semisótanos.
D En planta baja.
E En planta primera de piso.
F En plantas piso.

○ Alternativo ○

○ ○ Simultáneo

○ Permitido

▲ Prohibido

TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 1.3.31)
Usos considerados conforme al Art..1.3. 3

| | 6. Oficinas | | 7. Enseñanza | | | 8. Sanidad | | | 9. Espectáculos públicos culturales e instalaciones turístico-recreativas (Art.2.2.36) | | | | | | | 10. Religioso | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Espectáculos públicos | | Espectáculos y actividades deportivas | | | | | | | |
| | Oficinas comerciales | Servicios profesionales | Infantil | Centros escolares | Academias y otros | Consultorios y dispensarios | Clínicas y otros | Tanatorios | Cines, etc. | Salones, etc. | General | Campos de tiro | Establecimientos públicos | Establecimientos especiales | Otras actividades recreativas | Templos, capillas | Catequesis y similares | Comunidad Religiosa |
| Residencial Mixto | AD | ADF | AD | AD | AD | ADE | A | A | A D / CE⑤ | ⑤ | AD | ▲ | AD / CE⑤ | AD① | AD① | AD | ADE / CF⑤ | A D / F 11 |
| Residencial Unifamiliar | ▲ | ACD EF | A | A | A | A | A | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | A |
| Residencial Colectivo | AD | ADF | AD | AD | AD | ADE | A | A | A D / CE⑤ | ⑤ | AD | ▲ | AD / CE⑤ | AD① | AD① | AD | ADE / CF⑤ | A D / F 11 |
| Residencial con Régimen de Protección | ▲ | ADF | AD | AD | AD | AD | A | ▲ | A D / CE⑤ | ⑤ | AD | ▲ | AD / CE⑤ | AD① | AD① | AD | ADE / CF⑤ | A D / F 11 |
| Com, Hostelero, Deportivo, Lúdico, Recr. | ADF | ADF | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | A | ○ | ○ | AD | ▲ | ○ | ○ | ○ | AD | ADE / CF⑤ | A D / F 11 |
| Recreativo-Turístico | ADF | ADF | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | A | ○ | ○ | AD | ▲ | ○ | ○ | ○ | AD | ADE / CF⑤ | A D / F 11 |
| Complementarios de la Vivienda | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ⑤ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Industrial | ⑧ | ⑧ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ▲ | ⑤ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Polivalente | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Cultural-Docente | ⑧ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ⑤ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ⑤ | ⑤ | ⑤ |
| Dotacional Administrativo | ⑩ | ⑩ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ⑤ | ⑤ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Servicios | ⑧ | ⑧⑩ | ⑤ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | A | ▲ | ⑤ | ⑤ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Recreativo-Espectáculos | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Deportivo | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ⑤ | ○ | ○ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales) | ⑧ | ⑧ | ⑤/⑨ | ⑤/⑨ | ⑤/⑨ | ⑤/⑨ | ⑨ | A | ⑤ | ⑤ | ⑤ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ⑤ | ⑤ | ⑤ |
| Dotacional Religioso | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | A⑤ | ▲ | ⑤ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ |

⑤ Sólo como uso complementario del principal.
⑥ Sólo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido.
⑦ Sólo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas.
⑧ Sólo para servicio propio.
⑨ En función del uso específico.
⑩ De carácter público.
11 No dominante, como parte de un complejo.
12 Con las condiciones especiales del Art. 2.2.27. que le sean de aplicación.

A En cuerpo constructivo independiente.
B En sótanos.
C En semisótanos.
D En planta baja.
E En planta primera de piso.
F En plantas piso.

# Título II
# Reglamentación detallada del Suelo Urbano

## CAPÍTULO I
## DISPOSICIONES GENERALES.

### Art. 2.1.1. Aplicación de la Normativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II
## DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

### Art. 2.2.1. Parcela edificable.

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

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

Art. 2.2.2. Alturas de la edificación.

La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o en fichas de ordenación.

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

Art. 2.2.3. Plano de alineaciones, gestión, ordenación y usos.

La definición de alineaciones y parámetros de gestión en el Suelo Urbano y Urbanizable con determinaciones urbanísticas pormenorizadas así como otras indicaciones, en cuanto a usos y ordenación urbanística, se establecen en un juego de planos a escalas 1:1.000.

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

Art. 2.2.4. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano (D.E.).

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

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

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

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

## CAPÍTULO III
## DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.

Art. 2.3.1. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes zonas o usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar con ordenación detallada.
- Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada.
- Residencial Colectivo.
- Residencial con Régimen de Protección.
- Residencial Mixto. Colectivo y Unifamiliar con ordenación detallada.
- Residencial Mixto. Colectivo y Unifamiliar sin ordenación detallada.
- Usos Complementarios de la Vivienda.
- Industrial, automóviles, almacén distribución, comercio detallista y establecimientos públicos.
- Dotacional Público.
- Dotacional Privado.
- Espacio Libre de Uso y Dominio Privado.
- Espacio Libre de Uso y Dominio Público.
- Plazas y viario.

Art. 2.3.2. Uso vivienda.

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

1. Con la trama "residencial unifamiliar sin ordenación detallada" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas, en hilera etc., en las que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, ocupación, retranqueos, etc.

2. Con la trama "residencial unifamiliar con ordenación detallada" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas, en hilera etc., en las que el Planeamiento establece una ordenación de obligado cumplimiento, al tratarse de parcelas en su mayor parte ya consolidadas por la edificación o solares en zonas consolidadas.

3. Con la trama "residencial colectivo" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, en los que el Planeamiento opta por una alineación de cierre prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima, y en algunos casos ocupación, fondo, etc.

4. Con la trama "residencial de protección", se califican parcelas con un uso principalmente de vivienda colectiva, admitiendo también el uso unifamiliar, con algún régimen de protección pública, ya sean viviendas de protección oficial, de precio tasado o pactado, cumpliendo las determinaciones de la legislación aplicable.

5. Con la trama "residencial mixto con ordenación detallada" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, admitiéndose el uso unifamiliar para evitar edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación así como nuevas unifamiliares con una ordenación adecuada, en los que el Planeamiento opta por una alineación de cierre prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima, y en algunos casos ocupación, fondo, etc.

6. Con la trama "residencial mixto sin ordenación detalladas" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, admitiéndose el uso unifamiliar para evitar edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación así como nuevas unifamiliares con una ordenación adecuada, en las que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, ocupación, retranqueos, etc.

Art. 2.3.3. Límites entre alturas distintas.

Cuando en una misma manzana o bloque existen señaladas dos o más alturas o usos diferentes, el límite entre las mismas viene fijado gráficamente en los planos correspondientes. Esta línea podrá modificarse o reajustarse levemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio de Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:
- La modificación no debe suponer alteración de la superficie edificable máxima de ninguna de las parcelas afectadas.
- No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Art. 2.3.4. Aparcamientos.

La obligatoriedad de aparcamientos en parcela privada y sus condiciones, se establecen para todo el Suelo Urbano Consolidado en las Ordenanzas de Edificación del Plan Urbanístico Municipal.

Art. 2.3.5. Pasajes y pasos inferiores.

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

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

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

Art. 2.3.6. Uso comercial.

En las parcelas que puedan calificarse así en el futuro, bien por una Modificación Puntual o por planeamiento de desarrollo, se permite el establecimiento de instalaciones comerciales en general, según lo especificado en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia.

En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atendrán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

Se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvincula la vivienda y la instalación comercial.

### Art. 2.3.7. Uso comercial (grandes superficies).

En las parcelas que expresamente se lleguen a calificar así en el futuro, bien por una Modificación Puntual o por planeamiento de desarrollo, se permite el establecimiento de instalaciones comerciales de gran superficie (centros comerciales, etc.). Se estará a lo dispuesto en la legislación foral aplicable.

En cuanto alineaciones, retranqueos y altura máxima se atendrán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones. No se admitirán soluciones como la división horizontal que desvinculen las viviendas y la instalación comercial.

### Art. 2.3.8. Espacio libre de uso y dominio público.

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

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

### Art. 2.3.9. Plazas y viario.

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

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

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

### Art. 2.3.10. Infraestructuras: Alcantarillado.

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

### Art. 2.3.11. Infraestructuras: Abastecimiento de aguas.

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

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

### Art. 2.3.12. Infraestructuras: Energía eléctrica.

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

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

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

Art. 2.3.13. Otras instalaciones.

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

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

## CAPÍTULO IV
## UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. 2.4.1. Objeto y alcance.

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

Art. 2.4.2. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

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

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

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

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

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

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

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

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

## SECTOR RNO 1

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1 CAMINO DE ESTELLA

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 19.690 m2 |
| - Ubicación: | Al nordeste del casco urbano de Ayegui, colindante con Estella. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado para configurar adecuadamente la red viaria de la zona, actualmente inacabada, y conectar a nivel viario las recientes urbanizaciones de la Calle Fuente del Piojo con la Travesía urbana.<br>Incluida en el Sector Residencial RNO-1<br>Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento. |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbano |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | No Consolidado con ordenación pormenorizada |
| - SISTEMAS GENERALES: | No hay Sistemas Generales adscritos. |
| - USO GLOBAL: | Residencial baja densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 9.890,21 m2 de uso residencial unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,5023 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | 54% |
| - VIV. DE PROTECCIÓN OFICIAL: | 50% de las viviendas protegidas |
| - COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN: | Los establecidos con carácter general en el PUM. |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## SECTOR RNO 2

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2 CONTINUACIÓN CALLE PRADO SAN LÁZARO

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 2.248 m2 |
| - Ubicación: | Al norte del casco urbano de Ayegui, junto a urbanización de reciente construcción. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado para completar la trama residencial al norte del núcleo urbano, con el fin de rematar la calle Federico García Lorca hasta su conexión con la trama urbana del núcleo, en la continuación de la calle Prado San Lázaro.<br>Incluida en el Sector Residencial RNO-2<br>Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento. |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbano |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | No Consolidado con ordenación pormenorizada |
| - SISTEMAS GENERALES: | No hay Sistemas Generales adscritos. |
| - USO GLOBAL: | Residencial baja densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 1.094,20 m2 de uso residencial unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,4867 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | No se incluyen viviendas protegidas en este ámbito de actuación. |
| - COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN: | Los establecidos con carácter general en el PUM. |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## SECTOR RNO 3

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-3 SAN PELAYO

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 2.242 m2
- Ubicación: En el centro del casco urbano de Ayegui, ubicado entre la calle Mayor y la Plaza de los Fueros, con frente a San Pelayo.
- Observaciones: Ámbito delimitado para reordenar una zona deprimida en el centro urbano, y resolver el fondo de saco viario existente en Calle San Lázaro.
  Incluida en el Sector Residencial RNO-3
  Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Residencial Densidad Media
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 1.106,60 m2 de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,4936 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: 38%.
- VIV. DE PROTECCIÓN OFICIAL: 100% de las viviendas protegidas
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el PUM.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## SECTOR RNO 4-5-6

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-4 ALTO DE LA FUENTE

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 3.005 m2
- Ubicación: Al sur del casco urbano de Ayegui, ubicado junto al área del Chorro.
- Observaciones: Ámbito delimitado para ampliar la sección del vial de nueva creación, proveniente del anterior Sector 1, para continuar su trazado hacia la carretera, permitiendo la edificación en estas parcelas, y permitiendo una recogida de las aguas pluviales superficiales de los terrenos colindantes.
  Incluida en el Sector Residencial RNO-4-5-6
  Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 1.588,50 m2 de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,5286 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: No se incluyen viviendas protegidas en este ámbito de actuación.
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-5 ALTO DE LA FUENTE-CALLE MINARIA

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 6.060 m2
- Ubicación: Al sur del casco urbano de Ayegui, ubicado junto al área del Chorro.
- Observaciones: Ámbito delimitado para establecer una ordenación adecuada, y así mismo permitir la recogida de las aguas pluviales superficiales de los terrenos colindantes.
  Incluida en el Sector Residencial RNO-4-5-6
  Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 3.169,10 m2de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,5230 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: No se incluyen viviendas protegidas en este ámbito de actuación.
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-6 CAMINO DE MONTEJURRA

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 3.759 m2
- Ubicación: Al sur del casco urbano de Ayegui, ubicado dando frente al Camino de Montejurra.
- Observaciones: Ámbito delimitado para ampliar la sección del actual camino, proveniente del casco urbano de Ayegui hacia Montejurra, zona donde se han ido ejecutando viviendas unifamiliares recientemente.
  Incluida en el Sector Residencial RNO-4-5-6
  Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 1.918,00 m2de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,5102 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: No se incluyen viviendas protegidas en este ámbito de actuación.
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal.
- CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Serán de aplicación las siguientes determinaciones de carácter estructurante:
  - En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:
    - Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
    - Se deberá analizar la situación fónica de su ámbito de aplicación, incorporando las limitaciones acústicas de aplicación a los nuevos desarrollos, bien por superarse los objetivos de calidad acústica para esas áreas, bien por ser necesario la introducción de zonas de transición entre áreas acústicas colindantes, por ser superior a 5 dB (A) la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas. Se especificarán las medidas preventivas y correctoras propuestas así como el análisis de la situación acústica resultante tras la aplicación de dichas medidas. En el caso que dichas medidas correctoras impliquen alteraciones de la topografía y/o de la red drenaje superficial, serán evaluadas con criterios ambientales.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-7 BORDONABE

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 18.041 m2 (10.310 m2 de superficie a la que se añaden 7.731 m2 de S.G.)
- Ubicación: Al sur del casco urbano de Ayegui, unidad comprendida por las fincas actualmente utilizados por la empresa Bordonabe, dando frente al Camino de Montejurra.
- Observaciones: Ámbito delimitado para modificar sustancialmente la ordenación, permitir el cambio de uso a residencial y ampliar la sección del actual camino, proveniente del casco urbano de Ayegui hacia Montejurra, zona donde se han ido ejecutando viviendas unifamiliares recientemente.
  Incluida en el Sector Residencial en Transformación RT-7
  Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: Tiene un Sistema General adscrito de 7.731 m2, en parcela colindante, para un parque de Espacio Libre Público.
- USO GLOBAL: Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 8.752,80 m2de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,4852 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: No se incluyen viviendas protegidas en este ámbito de actuación.
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal.
- CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Serán de aplicación las siguientes determinaciones de carácter estructurante:
  - En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:
    - Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
    - Se deberá analizar la situación fónica de su ámbito de aplicación, incorporando las limitaciones acústicas de aplicación a los nuevos desarrollos, bien por superarse los objetivos de calidad acústica para esas áreas, bien por ser necesario la introducción de zonas de transición entre áreas acústicas colindantes, por ser superior a 5 dB (A) la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas. Se especificarán las medidas preventivas y correctoras propuestas así como el análisis de la situación acústica resultante tras la aplicación de dichas medidas. En el caso que dichas medidas correctoras impliquen alteraciones de la topografía y/o de la red drenaje superficial, serán evaluadas con criterios ambientales.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

SECTOR RNO 8

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8 CAMINO MONTEJURRA FRENTE A BORDONABE

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 21.775 m2
- Ubicación: Al sur del casco urbano de Ayegui, unidad comprendida por las fincas ubicadas frente a la empresa Bordonabe, actualmente utilizadas para aparcamiento y acopio de materiales, dando frente al Camino de Montejurra.
- Observaciones: Ámbito delimitado para modificar sustancialmente la ordenación, permitir el cambio de uso a residencial y ampliar la sección del actual camino, proveniente del casco urbano de Ayegui hacia Montejurra, zona donde se han ido ejecutando viviendas unifamiliares recientemente. Incluida en el Sector Residencial RNO-8
  Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 11.115,25 m2de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,5105 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: 34%
- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: 50% de las viviendas protegidas
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal.
- CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Serán de aplicación las siguientes determinaciones de carácter estructurante:
  - En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:
    - Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
    - Se deberá analizar la situación fónica de su ámbito de aplicación, incorporando las limitaciones acústicas de aplicación a los nuevos desarrollos, bien por superarse los objetivos de calidad acústica para esas áreas, bien por ser necesario la introducción de zonas de transición entre áreas acústicas colindantes, por ser superior a 5 dB (A) la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas. Se especificarán las medidas preventivas y correctoras propuestas así como el análisis de la situación acústica resultante tras la aplicación de dichas medidas. En el caso que dichas medidas correctoras impliquen alteraciones de la topografía y/o de la red drenaje superficial, serán evaluadas con criterios ambientales.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## SECTOR RNO 9

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-9 UE IRACHE

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 22.734 m2
- Ubicación: Al oeste del término municipal de Ayegui, frente al Camping Irache, entre la carretera NA-1110 y la Avenida Prado de Irache.
- Observaciones: Ámbito delimitado en el Plan Municipal anterior, que fue objeto de Modificación de carácter estructurante en octubre de 2007, y se recogen dichas determinaciones pormenorizadas en el presente planeamiento. Incluida en Sector Comercial CNO-9.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Comercial, hostelero, deportivo, lúdico y recreativo
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 19.199,81 m2 de uso comercial, hostelero, deportivo, lúdico y recreativo
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,8445 UAs/m2 referidos al uso comercial, hostelero, deportivo, lúdico y recreativo
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## SECTOR RBIC 10

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10 UE ENTORNO DEL MONASTERIO DE IRACHE

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 30.518 m2
- Ubicación: En el entorno inmediato del Monasterio de Irache.
  Incluida en el Sector Residencial RBIC-10

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado con ordenación pormenorizada
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
  Previamente a la urbanización de la rotonda denominada SG-V2, el Ayuntamiento deberá solicitar la desafección del tramo de la NA-1110 entre la rotonda del cruce de acceso al Monasterio y el casco urbano de Ayegui.
- USO GLOBAL: Residencial Entorno al Monasterio de Irache
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 14.467,83 m2 de uso residencial unifamiliar, que se obtienen de la aplicación del coeficiente zonal 2,5 al Aprovechamiento Total, 5.787,13 UAs/m2 referidos al uso residencial entorno Mº Irache
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,4810 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar, que se obtienen de la aplicación del coeficiente zonal 2,5 al Ap. Medio, 0,1924 UAs/m2 referidos al uso residencial entorno Mº Irache
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

| | |
|---|---|
| Edificabilidad residencial Mº Irache: | 1,00 |
| Suelo libre privado residencial: | 0,10 |
| Suelo libre privado residencial mancomunado: | 0,05 |
| Suelo libre privado uso hotelero-cultural: | 0,09 |
| Suelo libre privado destinado a uso agrícola: | 0,01 |
| Edificación agrícola: | 0,04 |
| Industrial bodega sobre plaza, rasante (+516): | 0,75 |
| Industrial bodega sobre patio, rasante (+509): | 0,30 |
| Industrial bodega bajo patio, rasante (+509): | 0,00 |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo remitido por la Institución Príncipe de Viana)

SECTOR RNO 11

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-11 YA DESARROLLADA, ACTUALMENTE EN EJECUCIÓN DE OBRAS

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 5.991 m2 |
| - Ubicación: | Al suroeste del casco urbano de Ayegui, en ampliación del casco consolidado. |
| - Observaciones: | Unidad de Ejecución delimitada en planeamiento anterior, con proyecto de reparcelación aprobado y en ejecución de obras de edificación y urbanización, pendiente de finalización de las obras y de la recepción por parte del Ayuntamiento de los espacios públicos.<br>Incluida en el Sector Residencial RNO-11 |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbano |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | No Consolidado con ordenación pormenorizada |
| - SISTEMAS GENERALES: | No hay Sistemas Generales adscritos. |
| - USO GLOBAL: | Residencial Baja Densidad |
| - APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,50 UAs/m2 |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | No se incluyen viviendas protegidas obligatorias en este ámbito de actuación. |
| - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal. |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

| | |
|---|---|
| - UNIDADES DE EJECUCIÓN: | Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-11) independiente. |
| - SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| - TRAMITACIÓN URBANÍSTICA: | Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, ya aprobados definitivamente |
| - PLAN DE ETAPAS: | Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización. |
| - EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 2.450 m2 |
| - SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS: | 3.386 m2 (57%) |
| - CESIÓN PARA ZONAS VERDES: | 1.331 m2 (22%) |
| - CESIÓN PARA VIALES: | 1.274 m2 (21%) |

## SECTOR DNO 1

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-D.P.1 U.E. ARDANTZE 1 (DOTACIONAL PÚBLICA)

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 7.393 m2
- Ubicación: En el centro del término municipal de Ayegui, junto al recinto municipal deportivo de Ardantze al norte de la carretera NA-1110, colindante al casco urbano de Ayegui.
- Observaciones: Ámbito de titularidad municipal, actualmente utilizado como zona ajardinada y área de juegos infantiles, junto al aparcamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado
- SISTEMAS GENERALES: La totalidad de la unidad es un Sistema General de Equipamiento.
- USO GLOBAL: Dotacional Público
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 5.175,10 m2 de uso dotacional
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,70 UAs/m2 referidos al uso dotacional

## SECTOR DNO 2

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-D.P.2 U.E. ARDANTZE 2 (DOTACIONAL PÚBLICA)

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 8.555 m2
- Ubicación: En el centro del término municipal de Ayegui, junto al recinto municipal deportivo de Ardantze al norte de la carretera NA-1110, colindante al casco urbano de Ayegui.
- Observaciones: Ámbito de titularidad municipal, actualmente inutilizado, previsto para ampliación futura de las instalaciones deportivas u otros usos compatibles complementarios.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado
- SISTEMAS GENERALES: La totalidad de la unidad es un Sistema General de Equipamiento.
- USO GLOBAL: Dotacional Público
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 5.988,50 m2 de uso dotacional
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,70 UAs/m2 referidos al uso dotacional

## SECTOR DNO 3

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-D.P.3 U.E. ARDANTZE 3 (DOTACIONAL PÚBLICA)

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 11.132 m2
- Ubicación: En el centro del término municipal de Ayegui, junto al recinto municipal deportivo de Ardantze al norte de la carretera NA-1110, colindante al casco urbano de Ayegui.
- Observaciones: Ámbito delimitado para posible ubicación de usos escolares (Centro de Educación Infantil y Primaria, superficie mínima de 4.000 m2, y Centro de 0-3 años, superficie mínima de 2.100 m2) y otros usos compatibles complementarios.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: No Consolidado
- SISTEMAS GENERALES: La totalidad de la unidad es un Sistema General de Equipamiento.
- USO GLOBAL: Dotacional Público
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 7.792,40 m2 de uso dotacional
- APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,70 UAs/m2 referidos al uso dotacional

Cuadro Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U. Uso residencial

| | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD | APROVECHAM. | Nº MAX VIV. | Nº V. PROTEG. | COEF. APR. | Uso global |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UE 1 | 19.690 | 10.877,00 | 9890,21 | 74 | 40 | 0,5023 | Resid. Baja Densidad |
| UE 2 | 2.248 | 1.094,20 | 1094,20 | 6 | 0 | 0,4867 | Resid. Baja Densidad |
| UE 3 | 2.242 | 1.140,00 | 1106,60 | 8 | 3 | 0,4936 | Resid. Baja Densidad |
| UE 4 | 3.005 | 1.588,50 | 1588,50 | 11 | 0 | 0,5286 | Resid. Baja Densidad |
| UE 5 | 6.060 | 3.169,10 | 3169,10 | 16 | 0 | 0,5230 | Resid. Baja Densidad |
| UE 6 | 3.759 | 1.918,00 | 1918,00 | 9 | 0 | 0,5102 | Resid. Baja Densidad |
| UE 7 | 18.041 | 8.752,80 | 8752,80 | 46 | 0 | 0,4852 | Resid. Baja Densidad |
| UE 8 | 21.775 | 11.866,00 | 11115,25 | 82 | 28 | 0,5105 | Resid. Baja Densidad |
| TOTAL | 76.820 | 40.406 | 38.635 | 252 | 71 | | |
| UE 10 | 30.518 | | | 22 | | 0,4810 | Residencial Mº Irache * |
| UE D.P.1 | 7.393 | | | | | | |
| UE D.P.2 | 8.555 | | | | | | |
| UE D.P.3 | 11.132 | | | | | | |
| TOTAL D.P. | 27.080 | | | | | | |
| TOTAL | 134.418 | 40.406 | 38.635 | 274 | 71 | | |

* Tal y como se explica en el punto 4.9 de la Memoria, justificación de los coeficientes de homogeneización, se ha aplicado un coeficiente zonal de 2,5 a los usos lucrativos incluidos en el entorno de protección del Monasterio de Irache por su condición de BIC, donde se ubica la Unidad de Ejecución UE-10. Por tanto, el aprovechamiento de dicha unidad, debidamente homogeneizado, será de:

A. medio UE-10: 0,1924 x 2,5 = 0,4810 m² referidos al uso residencial mixto, con el fin de comparar esta Unidad con el resto de las definidas en el PUM, cumpliendo lo establecido en el artículo 103.2 de la LFOTU.

*Cuadros Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U. Usos no residenciales*

| | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD | APROVECHAM. | Nº MAX VIV. | Nº V. PROTEG. | COEF. APR. | Uso global |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UE 9 | 22.734 | 16.649 | 19.199,81 | | | 0,8445 | Comercial, Lúdico,… |

CAPÍTULO V
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

Art. 2.5.1 Cálculo del aprovechamiento tipo de un Área de Reparto (D.E.).

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

Art. 2.5.2 Cálculo del aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución, no incluida en Área de Reparto (D.E.).

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, si lo hubiere, previamente homogeneizado, con los coeficientes de ponderación relativa definidos, por su superficie total, teniendo en cuenta lo expresado para las vías públicas en el Art. 155 de la L.F.O.T.U.

Art. 2.5.3. Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno (D.E.).

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

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

A = 90 % x S x Am.

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

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

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

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

| Uso | Coeficiente homogeneización |
|---|---|
| Residencial Colectivo | 1,00 |
| Residencial Unifamiliar | 1,00 |
| Residencial Mixto | 1,00 |
| Residencial V. P. T. | 0,90 |
| Residencial V. P. O. | 0,60 |
| Dotacional privado | 0,80 |
| Comercial | 0,80 |
| Zona libre privada | 0,10 |
| Industrial | 0,50 |

El coeficiente de la «Zona libre privada» se aplicará a la superficie así calificada en el Plan General Municipal.

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

Art. 2.5.4. Determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios (D.E.) Cumplimiento de Art 52 y 53 LFOTU

En cumplimiento de los Art. 52 y 53 de la L.F.O.T.U, se ha pormenorizado la calificación y determinaciones de cada parcela privada en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado con el fin de justificar el cumplimiento de las determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios para el total de la nueva capacidad residencial del municipio.

- Determinaciones sobre Vivienda (Art. 52 L.F.O.T.U.) en S.U.N.C. y S.U.S. (D.E.).

Dado que las Unidades de Ejecución UE-2, UE-4, UE-5 y UE-10 en Suelo Urbano No Consolidado y las Áreas de Reparto AR-2 y AR-7 en Suelo Urbanizable, para una capacidad residencial de 198 viviendas, ya se encontraban delimitadas en el planeamiento vigente, la ampliación de la capacidad residencial se establece, en base a lo establecido en el artículo 52 de la LFOTU en 773 nuevas viviendas.

  - Porcentaje de vivienda protegida: 62,90% > 50% según LFOTU (50,09% si se analizara la capacidad residencial total del presente PUM.)
  - Porcentaje de VPO sobre la vivienda protegida: 53,40% > 50% según LFOTU

- Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (Art. 53 L.F.O.T.U.) en S.U.N.C. y S.U.S.

  - Sistema General de Espacios Libres Públicos: 21.540 m2 > 20.503 m2 ( 5 m2 por habitante, para un total de 4.101 habitantes como capacidad residencial total máxima de suelos urbanos y urbanizables. D.E.).
  - Equipamientos y dotaciones comunitarias:
    - Dotaciones Locales: Cada U.E. de S.U.N.C. y S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 50 m2 por vivienda o por cada 115 m2 construidos (ver documento correspondiente).
    - Aparcamientos para vehículos: Cada U.E. de S.U.N.C. y S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 2 plazas por cada 100 m2 construidos de cualquier uso, descontando superficie de garajes.
    - Dotación Supramunicipal: Cada U.E. de S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 10 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos de uso residencial destinado a viviendas de protección pública. Con carácter provisional, se habilitarán como espacios libres los citados terrenos, previa cesión al Ayuntamiento de derechos de uso sobre los terrenos, conforme a lo dispuesto en la L.F.O.T.U. modificada por la Ley 8/2.004 de Protección Pública a la Vivienda en Navarra (Disposición Final Segunda).

## CAPÍTULO VI
## TRANSITORIEDAD EN SUELO URBANO

Art. 2.6.1. Régimen transitorio.

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

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

# Título III:
# Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable.

## CAPÍTULO I
## DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE.

### Art. 3.1.1. Elementos del Suelo Urbanizable.

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

### Art. 3.1.2. Sectores en Suelo Urbanizable (D.E.).

Se establecen los siguientes sectores en Suelo Urbanizable:

- Sectores residenciales baja densidad
- Sectores residenciales densidad media
- Sector industrial de nuevo desarrollo

La totalidad de los Sectores en Suelo Urbanizable se dividirá en Áreas de Reparto, y estas a su vez, en Unidades de Ejecución, que son áreas de uso dominante y nivel de intensidad homogéneos, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

### Art. 3.1.3. Características de los Sectores.

Para cada Sector se define:

1. Denominación, en función de la toponimia de los términos, de los elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.) o nomenclatura ya empleada en el planeamiento anterior.

2. Se considera a todos los efectos el Sector como de Zona única.

3. Superficie, expresada en metros cuadrados. Cuenta con precisión suficiente, al estar medidos los Sectores sobre la cartografía más fiable disponible.

4. Uso dominante del Sector, que define el carácter de éste y se regula en el Art. 3.1.6.

5. División de los sectores en Áreas de Reparto, a efectos de gestión, en las cuales se definen la edificabilidad y aprovechamiento lucrativo total del área, así como el conjunto de usos pormenorizados a establecer. También puede indicarse mediante un índice. En el caso de Sistemas Generales o dotaciones públicas como sistema local, se fijará la edificabilidad, pero no supone aprovechamiento.

### Art. 3.1.4. Áreas de Reparto con determinaciones pormenorizadas desde el Plan General Municipal.

Para cada Área de Reparto, con estas características, se definen todas las determinaciones urbanísticas estructurantes y pormenorizadas, para su posterior ejecución mediante el correspondiente sistema de actuación sistemática, de las previstas en la L.F.35/2002, sin necesidad de remisión a Plan Parcial.

### Art. 3.1.5. Símbolos y notaciones.

Para cada Área de Reparto se señalan los límites precisos del mismo coincidiendo en la mayor parte de los casos con elementos reconocibles del terreno, límites de propiedad o administrativos y situaciones de planeamiento existentes con anterioridad. El límite de Sector tiene carácter estrictamente vinculante.

Art. 3.1.6. Uso dominante o global.

Para cada Área de Reparto se establece un uso dominante o global. Además del uso dominante, se distinguirán: las posibles variantes del mismo, los compatibles, los complementarios y las reservas obligatorias.

1. Se entiende como uso dominante o global:

   - □ Para Áreas de Reparto con la calificación "*Residencial*":
     La vivienda en cualquier modalidad.

   - □ Para Áreas de Reparto con la calificación "*Industrial*":
     La industria de cualquier tipo y los talleres.

2. Se entiende como variantes del uso dominante:

   - □ Para Áreas de Reparto con la calificación "Residencial", las residencias colectivas.
   - □ Para Áreas de Reparto con la calificación "Industrial", el resto de modalidades industriales no consideradas como dominantes.

Art. 3.1.7. Usos compatibles con el dominante.

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que no suponen un conflicto con la planteada como dominante y por lo tanto se tolera su existencia. Se enumeran en el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos, anexo al Art. 1.2.19.

Art. 3.1.8. Usos complementarios.

Son aquellos que, aun no siendo los dominantes del Sector, son convenientes o necesarios para su normal desarrollo. Se consideran como tales:

- □ Para Áreas de Reparto residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m²t., bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio, edificios de aparcamientos públicos. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

- □ Para Áreas de Reparto industriales: Las instalaciones deportivas, las de enseñanza relacionada con el uso dominante, las viviendas de guarda (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

Art. 3.1.9. Reservas obligatorias.

Son las establecidas por la L.F.O.T.U. y Reglamentos que la desarrollen.

En el cálculo de las que dependan del número de viviendas, se considerarán las viviendas efectivamente previstas para el sector por el Plan Parcial.

Art. 3.1.10. Aprovechamiento y edificabilidad (D.E.).

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

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

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

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

En cada Área de Reparto con determinaciones urbanísticas pormenorizadas desde el Plan General Municipal, este determina la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología de entre las que figuran en el listado.

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

| Uso | Coeficiente homogeneización |
|---|---|
| Residencial Colectivo | 1,00 |
| Residencial Unifamiliar | 1,00 |
| Residencial Mixto | 1,00 |
| Residencial V. P. T. | 0,90 |
| Residencial V. P. O. | 0,60 |
| Dotacional privado | 0,80 |
| Comercial | 0,80 |
| Zona libre privada | 0,10 |
| Industrial | 0,50 |

El coeficiente de la «Zona libre privada» se aplicará a la superficie así calificada.
Si el uso dominante no es el residencial, el valor uno (1) corresponderá al uso característico, pero manteniendo siempre los valores relativos expresados en el listado.

### Art. 3.1.11. Altura máxima en Sectores Residenciales.

En cada Área de Reparto con determinaciones urbanísticas pormenorizadas desde el Plan General Municipal, se establece la altura máxima de cada parcela edificable en los planos y/o fichas de ordenación.

Para la redacción de los correspondientes planes parciales de desarrollo en Áreas de Reparto no desarrolladas, se establece en general una altura máxima de 10,50 m, que, excepcionalmente, puede alcanzar los 13 m, siempre y cuando se haya justificado debidamente y exista informe previo favorable del Ayuntamiento de Ayegui, salvo que en las fichas específicas de cada Área de Reparto del Art. 3.1.15 se señalen otros parámetros.

En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones específicas de los Planes Parciales que podrán imponer unas alturas inferiores.

### Art. 3.1.12. Altura máxima en Sectores Industriales.

Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 10 m.

Para naves, pabellones y hangares, cubiertos, etc., se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Sector, según Plan Parcial que lo desarrolle, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 15 metros de altura.

### Art. 3.1.13. Determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios (D.E.) cumplimiento de Art 52 y 53 LFOTU

En cumplimiento de los Art. 52 y 53 de la L.F.O.T.U, se ha pormenorizado la calificación y determinaciones de cada parcela privada en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado con el fin de justificar el cumplimiento de las determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios para el total de la nueva capacidad residencial del municipio.

- Determinaciones sobre Vivienda (Art. 52 L.F.O.T.U.) en S.U.N.C. y S.U.S. (D.E.).

Dado que las Unidades de Ejecución UE-2, UE-4, UE-5 y UE-10 en Suelo Urbano No Consolidado y las Áreas de Reparto AR-2 y AR-7 en Suelo Urbanizable, para una capacidad residencial de 198 viviendas, ya se encontraban delimitadas en el planeamiento vigente, la ampliación de la capacidad residencial se establece, en base a lo establecido en el artículo 52 de la LFOTU en 811 nuevas viviendas.

- Porcentaje de vivienda protegida: 55% > 50% según LFOTU
- Porcentaje de VPO sobre la vivienda protegida: 53,40% > 50% según LFOTU

- Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (Art. 53 L.F.O.T.U.) en S.U.N.C. y S.U.S.
    - Sistema General de Espacios Libres Públicos: 21.540 m2 > 20.503 m2 ( 5 m2 por habitante, para un total de 4.101 habitantes como capacidad residencial total máxima de suelos urbanos y urbanizables. D.E.).
    - Equipamientos y dotaciones comunitarias:
        - Dotaciones Locales: Cada U.E. de S.U.N.C. y S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 50 m2 por vivienda o por cada 115 m2 construidos (ver documento correspondiente).
        - Aparcamientos para vehículos: Cada U.E. de S.U.N.C. y S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 2 plazas por cada 100 m2 construidos de cualquier uso, descontando superficie de garajes.
        - Dotación Supramunicipal: Cada U.E. de S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 10 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos de uso residencial destinado a viviendas de protección pública. Con carácter provisional, se habilitarán como espacios libres los citados terrenos, previa cesión al Ayuntamiento de derechos de uso sobre los terrenos, conforme a lo dispuesto en la L.F.O.T.U. modificada por la Ley 8/2.004 de Protección Pública a la Vivienda en Navarra (Disposición Final Segunda).

### Art. 3.1.14. Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno (D.E.).

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

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

### Art. 3.1.15. Determinaciones específicas para las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se señalan a continuación las características de las Áreas de Reparto delimitadas en Suelo Urbanizable. Se señalan para ellos las características citadas en el artículo 3.1.3.

En Áreas de Reparto con determinaciones urbanísticas pormenorizadas desde el Plan General Municipal, se establecen las condiciones necesarias para su ejecución asistemática, sin necesidad de planeamiento de desarrollo (Ver Anexo denominado *Unidades de Ejecución en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y Sectores en SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO con determinaciones pormenorizadas desde el P.G.M.*)

En Áreas de Reparto con remisión a Plan Parcial, las determinaciones que se expresan a continuación deben entenderse como indicaciones a los proyectos concretos de planeamiento parcial y urbanización de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

## ÁREA DE REPARTO A.R.-1.....FUENTE DEL PIOJO

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 7.378 m2 |
| - Ubicación: | Al nordeste del casco urbano de Ayegui, colindante con el término municipal de Estella. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado para configurar adecuadamente la red viaria de la zona, actualmente inacabada, y conectar la actual Calle Fuente del Piojo con la Calle Camino de Estella. Incluida en el Sector Residencial RNO-I |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbanizable |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | Sectorizado |
| - SECTOR: | Sector Residencial Fuente del Piojo (RNO-I) |
| - ÁREA DE REPARTO: | Se establece un único Área de Reparto para el Sector. |
| - SISTEMAS GENERALES: | No hay Sistemas Generales adscritos. |
| - USO GLOBAL: | Residencial Baja Densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 3.689 m2 del uso Residencial Unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,50 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | No se exige la ubicación de viviendas protegidas en este ámbito de actuación. |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

| | |
|---|---|
| - USOS PORMENORIZADOS: | Residencial Unifamiliar, Viario y Espacio Libre Público – Áreas Verdes. |
| - COEXISTENCIA DE USOS: | Ver tabla anexa a Art. 1.3.31 de la Normativa Urbanística. |
| - TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: | Vivienda unifamiliar aislada o adosada. |
| - ALINEACIONES EXTERIORES: | Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial |
| - RASANTES: | Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial |
| - NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 15 viviendas |
| - SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| - PLAZOS DE EJECUCIÓN: | Plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (Art. 3.3.9 de la Normativa Urbanística). El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación. |
| - ESPACIOS LIBRES – ÁREAS VERDES: | Se ubicarán preferentemente, al norte del Área de Reparto con el fin de unirse al espacio colindante, actualmente muy degradado, pendiente de recuperación medioambiental. |

- Al ser un ámbito que queda fuera de la zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos, no procede la intervención de Confederación Hidrográfica del Ebro, al exceder su ámbito competencial. No obstante, se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar nuevas afecciones significativas a terceros. Asimismo, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Vertidos de la CHE, que se incorpora como Anexo a la Normativa Urbanística.

## ÁREA DE REPARTO A.R.-2.....EL CHORRO 1

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 24.417 m2 |
| - Ubicación: | Al suroeste del casco urbano de Ayegui, colindante a la carretera NA-1110, frente a las huertas de Zuloandia. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado para completar la trama residencial al suroeste del núcleo urbano, con el fin de rematar el vial longitudinal del anterior Sector 1 hasta la carretera, y conectar esta área con la nueva actuación residencial contigua.<br>Incluida en el Sector Residencial RNO-II-III<br>Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento. |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbanizable |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | Sectorizado con ordenación pormenorizada |
| - SECTOR: | Sector Residencial El Chorro (RNO-II-III) |
| - ÁREA DE REPARTO: | Se establece un único Área de Reparto para el Sector. |
| - SISTEMAS GENERALES: | Incluye el Sistema General SG-V1. Previamente a su ejecución el Ayuntamiento deberá solicitar la desafección del tramo de la NA-1110 entre la rotonda y el casco urbano de Ayegui. |
| - USO GLOBAL: | Residencial Baja Densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 12.253,98 m2de uso residencial unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,5019 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | 59% |
| - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: | 38% de las viviendas protegidas |
| - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal. |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## ÁREA DE REPARTO A.R.-3.....EL CHORRO 2

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 13.891 m2 |
| - Ubicación: | Al suroeste del casco urbano de Ayegui, ubicado entre el área del Chorro y el Camino del Cementerio. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado para completar la trama residencial al suroeste del núcleo urbano, con el fin de conectar con una red viaria adecuada el núcleo urbano de Ayegui y la zona del Camino de Montejurra, de viviendas unifamiliares.<br>Incluida en el Sector Residencial RNO-II-III<br>Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento. |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbanizable |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | Sectorizado con ordenación pormenorizada |
| - SECTOR: | Sector Residencial El Chorro (RNO-II-III) |
| - ÁREA DE REPARTO: | Se establece un único Área de Reparto para el Sector. |
| - SISTEMAS GENERALES: | No hay Sistemas Generales adscritos. |
| - USO GLOBAL: | Residencial Baja Densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 6.707,58 m2 de uso Residencial Unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,4829 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | 62%. |
| - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: | 100% de las viviendas protegidas |
| - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal. |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## ÁREA DE REPARTO A.R.-4 ..... CAMINO ENTRE VIÑAS

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 25.004 m2
- Ubicación: Al sur del casco urbano de Ayegui, ubicado a ambos lados del Camino entre las Viñas, conectado por el este con el Camino del Cementerio.
- Observaciones: Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de crear un anillo viario con el ya existente, a modo de expansión residencial de baja densidad, viviendas unifamiliares en mayor medida.
  Incluida en el Sector Residencial RNO-IV
  Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: Sectorizado con ordenación pormenorizada
- SECTOR: Sector Residencial Camino entre Viñas
- ÁREA DE REPARTO: Se establece un único Área de Reparto para el Sector.
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 12.764,70 m2 de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,5105 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: 41%.
- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: 100% de las viviendas protegidas
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal.
- CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Serán de aplicación las siguientes determinaciones de carácter estructurante:
  - En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:
    - Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
    - Se deberá analizar la situación fónica de su ámbito de aplicación, incorporando las limitaciones acústicas de aplicación a los nuevos desarrollos, bien por superarse los objetivos de calidad acústica para esas áreas, bien por ser necesario la introducción de zonas de transición entre áreas acústicas colindantes, por ser superior a 5 dB (A) la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas. Se especificarán las medidas preventivas y correctoras propuestas así como el análisis de la situación acústica resultante tras la aplicación de dichas medidas. En el caso que dichas medidas correctoras impliquen alteraciones de la topografía y/o de la red drenaje superficial, serán evaluadas con criterios ambientales.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## ÁREA DE REPARTO A.R.-5.....ARDANTZE - CASCAJADA

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 63.058 m2 |
| - Ubicación: | Al oeste del casco urbano de Ayegui, en los terrenos ubicados entre la zona dotacional deportiva y la carretera NA-1110, junto a las huertas de Zuloandia. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado para crear la nueva zona de desarrollo residencial del núcleo urbano de Ayegui, buscando conectar la zona deportiva con el casco, e ir acercando los núcleos urbanos de Irache y Ayegui.<br>Incluida en el Sector Residencial RNO-V |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbanizable |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | Sectorizado |
| - SECTOR: | Sector Residencial Ardantze (RNO-V) |
| - ÁREA DE REPARTO: | Se establece un único Área de Reparto para el Sector. |
| - SISTEMAS GENERALES: | 6.000 m² de espacios libres, ubicados al sur del AR, colindante a la NA-1110. Previamente a su urbanización el Ayuntamiento deberá solicitar la desafección del tramo de la NA-1110 entre la rotonda del cruce de acceso al Monasterio y el casco urbano de Ayegui. |
| - USO GLOBAL: | Residencial Baja Densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 31.529,00 m2 de uso residencial unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,50 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | 60% como mínimo, de las cuales, al menos el 60% serán V.P.O. |
| - CONDICIONES DE ORDENACIÓN: | Serán de aplicación las siguientes determinaciones de carácter estructurante: |

- El ámbito se encuentra atravesado por uno de los ramales del Camino de Santiago, que deberá ser respetado e incorporado a la ordenación. Se tendrá en cuenta la franja de protección del entorno que establece el DF 290/1988, de 14 de diciembre, por el que se delimita definitivamente el Camino de Santiago a su paso por Navarra y se establece su régimen de protección.
- En el Plan Parcial se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
- Se creará una franja de espacio libre público, parcialmente urbanizado, como zona verde longitudinal, a modo de separación con el entorno de protección del Monasterio de Irache mediante elementos de arbolado, así como para la creación de un carril para bicicletas y paseo peatonal. En la franja colindante a las huertas de Zuloandia, se establece la prohibición expresa de creación de muros de contención y pantallas verticales, para evitar afecciones ambientales en la zona.
- Se preverá un espacio público, a modo de bulevar peatonal, entre los bloques de vivienda colectiva, de conexión entre las piscinas y la NA-1110.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

| | |
|---|---|
| - USOS PORMENORIZADOS: | Residencial Unifamiliar y Colectiva, Residencial con régimen de protección, Equipamiento Comunitario Polivalente y Espacio Libre Público – Áreas Verdes |
| - COEXISTENCIA DE USOS: | Ver tabla anexa a Art. 1.3.31 de la Normativa Urbanística. |
| - TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: | Vivienda unifamiliar aislada o adosada y Vivienda colectiva (V.P.O. y V.P.T.) |
| - ALINEACIONES EXTERIORES: | Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial |
| - RASANTES: | Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial |
| - NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 253 viviendas |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | 150 viviendas, al menos 90 V.P.O. |
| - SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Cooperación |
| - PLAZOS DE EJECUCIÓN: | Plazo máximo de 3 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (Art. 3.3.9 de la Normativa Urbanística). |
| - ESPACIOS LIBRES – ÁREAS VERDES: | Se ubicarán, en parte, al sur del Área de Reparto con el fin de crear una franja de separación con el entorno de protección del Monasterio de Irache, a modo de mirador, y espacio de paseo, colindante al vial. |

- En el estudio económico y financiero del Plan Parcial, al ubicarse en el ámbito, terrenos ocupados actualmente por viñedos, se especificará la valoración de la repercusión económica derivada de la paralización de la producción.

- Dado que el trazado de Vías Pecuarias y/o Camino de Santiago discurre por el ámbito de actuación, el plan parcial o documento que establezca las determinaciones pormenorizadas del planeamiento deberá ser informado por la Sección de Planificación y Ayudas del Servicio de Conservación de la Biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente, en relación a sus competencias y legislación sectorial aplicable.

- Al ser un ámbito que queda fuera de la zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos, no procede la intervención de Confederación Hidrográfica del Ebro, al exceder su ámbito competencial. No obstante, se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar nuevas afecciones significativas a terceros. Asimismo, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Vertidos de la CHE, que se incorpora como Anexo a la Normativa Urbanística.

- El proyecto de urbanización deberá incluir los cálculos hidrológicos que determinen el caudal de aguas pluviales que verterán finalmente sobre la denominada “regata innominada” (según terminología de C.H.E.), indicando si las secciones del cauce son suficientes para asumir estos aportes sin causar afecciones a terceros.

AREA DE REPARTO SENDA DE BELIN .....A.R.- 6

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 30.279 m2 |
| - Ubicación: | Al sureste del casco urbano de Ayeguientre el antiguo Sector 1, ya desarrollado, y la zona de Merkatondoa. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado para completar la trama viaria, buscando conectar Estella y Ayegui, a nivel local, tal y como figura en el plano del Estudio de Movilidad. Incluida en el Sector Residencial RNO-VI |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbanizable |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | Sectorizado |
| - SECTOR: | Sector Residencial Senda de Belin |
| - ÁREA DE REPARTO: | Se establece un único Área de Reparto para el Sector. |
| - SISTEMAS GENERALES: | No hay Sistemas Generales adscritos. |
| - USO GLOBAL: | Residencial Baja Densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 15.139,50 m2 de uso residencial unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,50 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | 40% como mínimo, de las cuales, al menos el 50% serán V.P.O. |
| - CONDICIONES DE ORDENACIÓN: | Serán de aplicación las siguientes determinaciones de carácter estructurante: |

- Se continuará el vial previsto en el antiguo Sector 1, cuyo esquema se grafía en planos, hasta su conexión con las zonas urbanizables del término municipal de Estella.
- Pese a que la gestión puede ser independiente, se establecerá una ordenación conjunta para los terrenos ubicados en ambos municipios, en caso contrario, el Ayuntamiento de Ayegui podrá denegar la tramitación del Sector (conviene recordar que la inclusión de estos terrenos como urbanizables se produjo con posterioridad a la EMOT, y únicamente como solución a un problema de conexiones viarias, actualmente deficientes en esta zona)
- Se ordenarán viviendas a ambos lados del vial, evitando nuevos viales secundarios.
- La ordenación prevista se adaptará al máximo a la topografía de los terrenos.
- Se respetará la ubicación de espacios libres públicos grafiados en planos, no así su tamaño y configuración, que son orientativos.
- En el Plan Parcial se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido. Se deberá analizar la situación fónica de su ámbito de aplicación, incorporando las limitaciones acústicas de aplicación a los nuevos desarrollos, bien por superarse los objetivos de calidad acústica para esas áreas, bien por ser necesario la introducción de zonas de transición entre áreas acústicas colindantes, por ser superior a 5 dB (A) la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas. Se especificarán las medidas preventivas y correctoras propuestas así como el análisis de la situación acústica resultante tras la aplicación de dichas medidas. En el caso que dichas medidas correctoras impliquen alteraciones de la topografía y/o de la red drenaje superficial, serán evaluadas con criterios ambientales.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

| | |
|---|---|
| - USOS PORMENORIZADOS: | Residencial Unifamiliar, Residencial con régimen de protección, Equipamiento Comunitario Polivalente y Espacio Libre Público – Áreas Verdes |
| - COEXISTENCIA DE USOS: | Ver tabla anexa a Art. 1.3.31 de la Normativa Urbanística. |
| - TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: | Vivienda unifamiliar aislada o adosada y Vivienda colectiva (V.P.O. y/o V.P.T.) |
| - NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 50 viviendas |
| - SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| - PLAZOS DE EJECUCIÓN: | Plazo máximo de 12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (Art. 3.3.9 de la Normativa Urbanística). El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación. |

- Las actuaciones previstas han sido informadas en sentido favorable por Confederación Hidrográfica del Ebro en lo que respecta al dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes.

- Las obras y construcciones que vayan a realizarse en el desarrollo del planeamiento, que se ubiquen en la zona de policía (100m de anchura a ambos lados del cauce) no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el presente planeamiento.

- No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la redacción del artículo 78 del RD 1920/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de Cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 de ese mismo Reglamento.

- En cualquier caso, las actuaciones incluidas en el citado planeamiento deberán sujetarse a las siguientes

PREVISIONES

1ª.- Independiente de lo indicado en anteriormente, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3ª.- Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

4ª.- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

5ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

6ª.- Se concede la autorización en zona de policía a título precario, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligado el beneficiario, a su costa, a eliminar parcial o totalmente las obras, dejando parte o toda la zona afectada del cauce y márgenes en su primitiva situación cuando la Administración lo ordene por causa que estima justificada.

7ª.- La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración General del Estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Departamentos de este Organismo.

8ª.- Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

## ÁREA DE REPARTO A.R.-7 ..... IRACHE

1.- CONDICIONES GENERALES

| | |
|---|---|
| - Superficie del Área: | 21.043 m2 |
| - Ubicación: | Al oeste del término municipal de Ayegui, colindante al Camping Irache, junto a la carretera NA-1110, en su cruce con el Camino de Santiago. |
| - Observaciones: | Ámbito delimitado en el Plan Municipal anterior, que fue objeto de Modificación de carácter estructurante en octubre de 2007, y se recogen dichas determinaciones pormenorizadas en el presente planeamiento, actualizando el aprovechamiento de acuerdo a los coeficientes del presente Plan General Municipal.<br>Incluida en el Sector Residencial RNO-VII |

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

| | |
|---|---|
| - CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo Urbanizable |
| - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: | Sectorizado con ordenación pormenorizada |
| - SECTOR: | Sector Residencial Irache |
| - ÁREA DE REPARTO: | Se establece un único Área de Reparto para el Sector. |
| - SISTEMAS GENERALES: | No hay Sistemas Generales adscritos.<br>Para poder ejecutar la rotonda colindante (SG-V3), previamente a su urbanización el Ayuntamiento deberá solicitar la desafección del tramo de la NA-1110 entre este punto y la rotonda del cruce de acceso al Monasterio. |
| - USO GLOBAL: | Residencial Baja Densidad |
| - APROVECHAMIENTO MÁXIMO: | 10.056,00 m2 de uso residencial unifamiliar |
| - APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,4779 UAs/m2 |
| - VIVIENDAS PROTEGIDAS: | 31% |
| - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: | 100% de las viviendas protegidas |
| - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | Los establecidos con carácter general en el Plan Urbanístico Municipal. |

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Establecida la ordenación pormenorizada desde el presente P.G.M. (Ver documento Anexo)

## SECTOR RNO VIII

AREA DE REPARTO ROBLEDAL DE IRACHE A.R.- 8

1.- CONDICIONES GENERALES

- Superficie del Área: 61.508 m2
- Ubicación: Al este del núcleo turístico de Irache, en los terrenos ubicados entre el Camino de Santiago y la carretera NA-1110, junto al AR-7.
- Observaciones: Ámbito delimitado para crear la nueva zona de desarrollo residencial del núcleo de Irache, ante la existencia del entorno de protección del Monasterio de Irache, con el fin de ir acercando los núcleos urbanos de Irache y Ayegui.
  Incluida en el Sector Residencial RNO-VIII

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (D.E.)

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: Sectorizado
- SECTOR: Sector Residencial Robledal de Irache
- ÁREA DE REPARTO: Se establece un único Área de Reparto para el Sector.
- SISTEMAS GENERALES: No hay Sistemas Generales adscritos.
- USO GLOBAL: Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO: 30.754,00 m2 de uso residencial unifamiliar
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 UAs/m2 referidos al uso residencial unifamiliar
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: 50% como mínimo, de las cuales, al menos el 50% serán V.P.O.
- CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Serán de aplicación las siguientes determinaciones de carácter estructurante:
  - Se continuarán los viales previstos en el Á.R.- 7, transversales a la carretera NA-1110.
  - El Área de Reparto se encuentra atravesado por uno de los ramales del Camino de Santiago, que deberá ser respetado e incorporado a la ordenación. Se tendrá en cuenta la franja de protección del entorno que establece el DF 290/1988, de 14 de diciembre, por el que se delimita definitivamente el Camino de Santiago a su paso por Navarra y se establece su régimen de protección.
  - La ordenación prevista se adaptará al máximo a la topografía de los terrenos.
  - En caso de establecerse usos dotacionales privados, de uso turístico recreativo, como continuación del Camping existente, se diseñará buscando una ocupación media baja del suelo, evitando desarrollos similares al Camping actual.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- USOS PORMENORIZADOS: Residencial Unifamiliar, Residencial con régimen de protección, Equipamiento Comunitario Polivalente y Espacio Libre Público – Áreas Verdes
- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.3.31 de la Normativa Urbanística.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda unifamiliar aislada o adosada y Vivienda colectiva (V.P.O. y/o V.P.T.)
- ALINEACIONES EXTERIORES: Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial
- RASANTES: Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 123 viviendas
- VIVIENDAS PROTEGIDAS: 60 viviendas, al menos 30 V.P.O.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN: Plazo máximo de 10 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (Art. 3.3.9 de la Normativa Urbanística). El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación.

- En el estudio económico y financiero del Plan Parcial, al ubicarse en el ámbito, terrenos ocupados actualmente por viñedos, se especificará la valoración de la repercusión económica derivada de la paralización de la producción.

- Dado que el trazado de Vías Pecuarias y/o Camino de Santiago discurre por el ámbito de actuación, el plan parcial o documento que establezca las determinaciones pormenorizadas del planeamiento deberá ser informado por la Sección de Planificación y Ayudas del Servicio de Conservación de la Biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente, en relación a sus competencias y legislación sectorial aplicable.

- Al ser un ámbito que queda fuera de la zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos, no procede la intervención de Confederación Hidrográfica del Ebro, al exceder su ámbito competencial. No obstante, se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar nuevas afecciones significativas a terceros. Asimismo, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Vertidos de la CHE, que se incorpora como Anexo a la Normativa Urbanística.

*SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS*

| | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD | APROVECHAM. | Nº MAX VIV. | Nº V. PR. | VPO | COEF. APR. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A.R. 2 | 24.417,00 | 13.318,75 | 12.253,98 | 98 | 58 | 22 | 0,5019 |
| A.R. 3 | 13.891,00 | 7.916,90 | 6.707,58 | 58 | 36 | 36 | 0,4829 |
| A.R. 4 | 25.004,00 | 13.974,30 | 12.764,70 | 93 | 38 | 38 | 0,5105 |
| A.R. 7 | 21.043,00 | 10.560,00 | 10.056,00 | 45 | 14 | 14 | 0,4779 |
| TOTAL | 84.355,00 | 45.769,95 | 41.782,26 | 294 | 146 | 110 | |

*SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL SIN DETERMINACIONES PORMENORIZADAS*

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A.R. 1 | 7.378,00 | | 3.689,00 | 15 | | | 0,5000 |
| A.R. 5 | 63.058,00 | | 31.529,00 | 253 | 150 | 90 | 0,5000 |
| A.R. 6 | 30.279,00 | | 15.139,50 | 50 | 20 | 10 | 0,5000 |
| A.R. 8 | 61.508,00 | | 30.754,00 | 123 | 60 | 30 | 0,5000 |
| TOTAL | 162.223,00 | | | 441 | 230 | 130 | |

Art. 3.1.16. Determinaciones específicas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado (D.E.).

El Suelo urbanizable no sectorizado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 95 de la LFOTU, está integrado por los terrenos del suelo urbanizable que no hayan sido sectorizados y precisen para ello Plan de Sectorización.

Se ubican al sur de la Autovía del Camino, como reserva de futuro para la ampliación del Polígono Industrial ONCINEDA de Estella, de carácter comarcal para Tierra Estella, ocupando una superficie de 220.114 m2.

Se establecen las siguientes DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES a tener en cuenta en la redacción del preceptivo Plan de Sectorización:

- APROVECHAMIENTO: Se deberá justificar en caso de superar el coeficiente de 0,50 UAs/m2 referidos al uso industrial

- USO GLOBAL: Industrial

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Serán de aplicación para la elaboración del Plan de Sectorización y posteriores planes parciales:

  - Al entenderse estos terrenos como suelo de reserva, únicamente se procederá a su desarrollo y activación cuando se justifique la necesidad de ampliación del Polígono Oncineda de Estella, al no ser este suficiente para cubrir la demanda prevista. Dicha necesidad deberá justificarse adecuadamente en el Plan de Sectorización como elemento de partida del mismo, sin la cual, no podrá aprobarse el documento de desarrollo urbanístico.
  - Se deberá incorporar al Plan de Sectorización, dentro del necesario Estudio de Movilidad, un estudio de tráfico que analice si el acceso existente en la NA-122 al polígono de Oncineda es suficiente para el desarrollo previsto. En caso negativo, se deberán realizar todas las obras necesarias para la modificación y adecuación del citado acceso.
  - Se continuarán los viales previstos en el Sector Industrial de Estella, actualmente en ejecución, de donde se producirá el acceso viario de vehículos pesados al Sector de Ayegui, quedando el actual Camino del Cementerio como acceso de turismos, permitiendo el transporte público colectivo desde el núcleo de Ayegui. El Estudio de Tráfico indicado en el apartado precedente deberá analizar y valorar la afección del nuevo tránsito de vehículos hacia el polígono sobre la actual zona residencial, debiendo justificarse adecuadamente su idoneidad y en caso contrario, anular dicha comunicación rodada. Asimismo, se garantizará la conexión peatonal y de bicicletas con el núcleo urbano de Ayegui.
  - El diseño de la ordenación urbanística incorporará las medidas preventivas y correctoras necesarias para la integración paisajística de las obras proyectadas, de tal forma que sea un espacio vinculado al entorno, adaptado a la topografía del terreno, en el que se analice la visibilidad desde el exterior y se garantice la menor incidencia de las infraestructuras y volúmenes edificatorios.
  - El Plan de Sectorización justificará la disponibilidad del suministro de agua potable en condiciones adecuadas, del saneamiento, conectado a un sistema general de depuración y una adecuada evacuación de las aguas a través del polígono industrial de Estella, así como de las redes de energía, al estar incluido el municipio en un área de mejora de infraestructuras, tal y como establece el POT-4.
  - Se permitirá el desarrollo parcial en diferentes Áreas de Reparto y posteriores Unidades de Ejecución que faciliten su gestión.
  - En el estudio económico y financiero del futuro plan o planes parciales, al ubicarse en el ámbito terrenos ocupados actualmente por viñedos, se especificará la valoración de la repercusión económica derivada de la paralización de la producción.

- CONDICIONES DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL: Serán de aplicación para la elaboración del Plan de Sectorización y posteriores planes parciales:

  - En el Plan de Sectorización o en su defecto en los posteriores planes parciales se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido. Se deberá analizar la situación fónica de su ámbito de aplicación, incorporando las limitaciones acústicas de aplicación a los nuevos desarrollos, bien por superarse los objetivos de calidad acústica para esas áreas, bien por ser necesario la introducción de zonas de transición entre áreas acústicas colindantes, por ser superior a 5 dB (A) la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas. Se especificarán las medidas preventivas y correctoras propuestas así como el análisis de la situación acústica resultante tras la aplicación de dichas medidas. En el caso que dichas medidas correctoras impliquen alteraciones de la topografía y/o de la red drenaje superficial, serán evaluadas con criterios ambientales.
  - El ámbito se encuentra colindante a uno de los ramales del Camino de Santiago, que deberá ser respetado, fuera de la ordenación prevista. Se tendrá en cuenta la franja de protección del entorno que establece el DF 290/1988, de 14 de diciembre, por el que se delimita definitivamente el Camino de Santiago a su paso por Navarra y se establece su régimen de protección.

- Dado que el trazado de Vías Pecuarias y/o Camino de Santiago discurre colindante al ámbito de actuación, el plan parcial o documento que establezca las determinaciones pormenorizadas del planeamiento deberá ser informado por la Sección de Planificación y Ayudas del Servicio de Conservación de la Biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente, en relación a sus competencias y legislación sectorial aplicable.
- El Plan de Sectorización o Plan Parcial que lo desarrolle, deberá tramitarse según el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, con un análisis ambiental detallado y considerando como aspectos más relevantes:
    - Ruido. A partir del análisis de la situación acústica se incorporarán medidas de planificación acústica en la ordenación del ámbito y en su caso medidas correctoras orientadas al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Dichas medidas se valorarán desde el punto de vista ambiental y paisajístico, garantizando su viabilidad técnica y ambiental. Se deberá aportar el informe que preceptivamente emita el Departamento competente en materia de Obras Públicas, Transporte y Telecomunicaciones, como titular de la infraestructura viaria, por estar ubicado en la zona de servidumbre acústica.
    - Paisaje. Estudio Paisajístico que defina medidas de integración paisajística en las diferentes fases, desde la ordenación del espacio, diseño,… analizando especialmente la topografía del terreno, las zonas de transición hacia el suelo no urbanizable, la percepción visual y paisajística del ámbito en su conjunto.
    - Definición de los accesos de forma coordinada con el área industrial colindante prevista en Estella.
    - Medidas correctoras. El proyecto de urbanización incorporará medidas específicas para reducir el porcentaje de impermeabilización con las superficies de los aparcamientos, viales y espacios públicos, y la generación de caudales puntas de escorrentía superficial. Se priorizarán soluciones de drenaje sostenible.

- Al ser un ámbito que queda fuera de la zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos, no procede la intervención de Confederación Hidrográfica del Ebro, al exceder su ámbito competencial. No obstante, se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar nuevas afecciones significativas a terceros. Asimismo, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Vertidos de la CHE, que se incorpora como Anexo a la Normativa Urbanística.

El resto de las DETERMINACIONES deberán entenderse como PORMENORIZADAS, a definir y justificar en el preceptivo Plan de Sectorización y posterior planeamiento de desarrollo (Plan Parcial).

CAPÍTULO II
CONTROL E INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES.

Art. 3.2.1. Alcance.

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos en el Art. 3.1.6 y siguientes, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. Asimismo se tendrá en cuenta lo expuesto en el Título I, capítulo III, referente a ubicación de los usos.

Art. 3.2.2. Limitaciones en Sectores Residenciales.

USO DOMINANTE: En el uso dominante Residencial se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, trasteros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de vivienda.

VARIANTES AL USO DOMINANTE: Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 15% de la edificabilidad total. No se consideran a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

USOS COMPATIBLES: Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 5 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

USOS COMPLEMENTARIOS: Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 15 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 15% de la del total del sector.

Art. 3.2.3. Limitaciones en Sectores Industriales.

USO DOMINANTE: para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

VARIANTES AL USO DOMINANTE: No hay limitación para las variantes del uso dominante.

USOS COMPATIBLES: Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

USOS COMPLEMENTARIOS: Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m² se podrán permitir dos viviendas.

Art. 3.2.4. Usos y elementos preexistentes.

Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un Sector de Suelo Urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el Sector por estar prohibidos en la Tabla de Compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las actividades toleradas sobre las previstas.

Caso A: *Actividades que no admiten un régimen de tolerancia*: Actividades pecuarias en uso dominante Residencial e Industrial. En uso dominante Residencial, las actividades industriales son incompatibles.
- Deberán desaparecer con la ejecución de la correspondiente Unidad de Ejecución.

Caso B: *Actividades que admiten un régimen de tolerancia:* Resto de usos.
- Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.
- La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el Área de Reparto, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).
En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento, que computará en el global del Área de Reparto.
Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.12.

CAPÍTULO III
NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

### Art. 3.3.1. Estado actual. Información.

En los planos de estado actual figurarán los límites del Área de Reparto, que coincidirán con los definidos en el juego de planos dedicado al Suelo Urbano y Urbanizable.

La cartografía utilizada para el planeamiento de desarrollo será la municipal analítica, debidamente actualizada. En caso de no disponer de ella se deberá realizar ex-profeso con las mismas características y bases de apoyo, debiéndose comprobar la compatibilidad con la ya existente de tal forma que integren un plano continuo del territorio.

Se señalarán los elementos de interés, indicados o no desde el Plan General Municipal, incluyendo en este concepto todo el arbolado y elementos vegetales de valor, edificios, cercas, pozos, etc., así como parcelario aparente con su correspondiente referencia catastral.

A la información gráfica se añadirá una descripción de los elementos y su interés.

Las determinaciones gráficas del Plan Parcial, principalmente ejes del viario, alineaciones y parcelas, se definirán de forma analítica.

### Art. 3.3.2 Determinación de las titularidades de los terrenos y número de viviendas.

El Plan Parcial delimitará con precisión los elementos públicos y privados, definiendo:

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:
   A. Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.
   B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
   C. Parcelas correspondientes a dotaciones públicas.

2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:
   A. Parcelas destinadas al uso dominante.
   B. Parcelas destinadas a otros usos, compatibles y complementarios del dominante.
   C. Reservas dotacionales.

3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público, servidumbres, etc.
   El dimensionado y adscripción a usos concretos de las reservas dotacionales podrá variarse si así lo permite la legislación y se encuentran suficientemente justificados a criterio del Ayuntamiento. Superarán los módulos de reserva mínimos establecidos por la legislación aplicable.

En las Áreas de Reparto residenciales, el Plan Parcial determinará el número de viviendas fijándolo para cada parcela o unidad de planeamiento que determine, salvo que ya esté fijado por el Plan General Municipal. Los reajustes en la distribución de viviendas que se hagan en el proyecto de compensación o en el de reparcelación no se consideran modificaciones del planeamiento parcial, no pudiéndose aumentar el número máximo de viviendas ni reducir el coeficiente de viviendas destinadas a algún régimen de protección.

### Art. 3.3.3 Unidades homogéneas y parcelación.

Exceptuando los espacios de uso y dominio público, el Plan Parcial dividirá el territorio en unidades, para las que definirá con precisión su superficie, condiciones de edificación, uso y tipología.

Las unidades tendrán carácter homogéneo, correspondiendo a elementos tipológicamente identificables, como manzanas, bloques aislados, hileras de viviendas adosadas, etc. No tienen este carácter fragmentos de los mismos, como los edificios entre medianeras, etc.

El Plan Parcial definirá los criterios para poder subdividir las unidades homogéneas en parcelas independientes, que deberán cumplir al menos con las siguientes características:

1. Disponer por lo menos en uno de sus frentes de acceso público rodado;
2. Recaer directamente a los sistemas de abastecimiento, evacuación de agua y electricidad del Plan Parcial;
3. La organización interior de la edificación será tal que todo edificio independiente que se instale en la parcela cuente con una posibilidad de acceso rodado que cumpla con la normativa existente para protección de incendios y que acometa a por lo menos una de sus entradas.

Art. 3.3.4. Terrenos de uso y dominio públicos.

Las reservas de terreno de uso y dominio público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas al aire libre y zonas de recreo y de expansión deberán ser objeto detallado a incluir en el Proyecto de Urbanización del Área de Reparto correspondiente. Dicho proyecto se redactará de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras y en contacto con los Servicios Técnicos Municipales.

La normativa a establecer en las Ordenanzas del Plan Parcial en cuanto a posibles edificaciones en dichos espacios no deberán permitir otros usos que los complementarios (quioscos de bebidas, periódicos o música, aseos, guarda de material de mantenimiento, porches, etc.) siempre en proporción inferior al 5% de la superficie total de la zona, y altura no superior a cuatro metros y medio.

Art. 3.3.5. Infraestructuras.

Los aspectos relativos a red viaria, tráfico e infraestructuras en general, tanto a nivel de Plan Parcial como de Proyectos de Urbanización de las Áreas de Reparto correspondientes, se redactarán de acuerdo con la Normativa y Ordenanzas municipales en vigor para este tipo de obras, y en contacto con los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 3.3.6. Plan de Etapas.

El Plan de Etapas deberá ajustarse a las previsiones del Programa de Ejecución y Desarrollo, y debe proponer una secuencia coherente en la ejecución de infraestructuras, Sistemas Generales y construcciones, atendiendo a los plazos establecidos en el Art. 3.3.9.

Art. 3.3.7. Unidades de Ejecución.

Deberá dividirse la totalidad del Plan Parcial (una vez excluidos los Sistemas Generales asociados) en Unidades de Ejecución, que seguirán el criterio de constituir ámbitos coherentes para su ejecución.

Se estudiará su aprovechamiento y cargas de todo tipo (ejecución de infraestructura, indemnizaciones, etc.) a efecto de las posibles compensaciones. Se propondrá, asimismo, el sistema de ejecución correspondiente a cada una de ellas.

Art. 3.3.8. Ordenanzas.

1. El Plan Parcial regulará mediante ordenanzas los aspectos de calidad visual de edificios y urbanización, en función de las características específicas del sector en cuanto a visiones lejanas, configuración de ámbitos unitarios, etc. En general se tratará de lograr la integración formal mediante la imposición de esquemas volumétricos vinculantes, tratamiento de fachadas, materiales comunes u otros.
   - La unidad homogénea definida en el artículo 3.3.3. constituye el ámbito mínimo de integración. Las ordenanzas especificarán las medidas a cumplir por las parcelas en caso de que se subdivida, para garantizar el mantenimiento de su sentido unitario.
   - En caso de que se pretenda destacar desde el Plan Parcial algún elemento o edificio con un tratamiento especial, se deberán fijar sus condicionantes formales desde la ordenanza o señalar el tipo de control municipal sobre el proyecto.

2. En aspectos ya regulados por las ordenanzas generales de forma genérica, las del Plan Parcial se remitirán a éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

Art. 3.3.9. Plazos.

La inclusión en un Área de Reparto supone que al finalizar el plazo deben haberse cubierto al menos las siguientes fases de desarrollo:

1. Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

2. Determinación del sistema de actuación de la totalidad de Unidades de Ejecución.

3. Según el sistema de actuación, los actos siguientes:
   a) En el sistema de compensación, la aprobación de los Estatutos y constitución de la Junta de Compensación.
   b) En el sistema de cooperación, la Aprobación Definitiva del proyecto de reparcelación.
   c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados en la Unidad de Ejecución.

El incumplimiento del plazo lleva el cambio automático a Sistema de Cooperación en el Sistema de Compensación.

El esquema general de desarrollo temporal de la ejecución del Área de Reparto se especificará en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que establecerá plazos para la redacción de documentos de gestión en las distintas Unidades de Ejecución, redacción de Proyectos de Urbanización, inicio de obras de Urbanización, etc., respondiendo a una estrategia coherente. En función de las necesidades de suelo, el Ayuntamiento podrá ajustar los plazos propuestos.

Los Proyectos de Urbanización de las obras correspondientes a cada Unidad de Ejecución, concretarán los plazos de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior y en lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.

Los plazos para solicitar la licencia de edificación serán los establecidos en las Ordenanzas de Edificación.

### Art. 3.3.10. Cambios de titularidad.

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad sufridos por las fincas.

### Art. 3.3.11 Régimen transitorio.

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el Suelo Urbanizable Sectorizado son las expresadas en el Art. 84 y 107 de la L.F.O.T.U.

Las obras y actuaciones que supongan un incremento del valor de los predios, como vallados, plantaciones no de temporada, etc. necesitarán licencia previa y no serán objeto de indemnización. Asimismo se podrá denegar la licencia a cualquier actuación que pueda dificultar la ejecución de los planes, como movimiento de tierras, tendidos de conducciones, etc.

Se entienden suspendidas las licencias de parcelación, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 148 de la L.F.O.T.U.

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

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

# Título IV
# Normativa Urbanística del Suelo No Urbanizable.

## CAPÍTULO I
## CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

### Art. 4.1.1. Concepto (D.E.).

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

### Art. 4.1.2 Categorías de Suelo No Urbanizable (D.E.).

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

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

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

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

### Art. 4.1.3 Subcategorías de Suelo No Urbanizable (D.E.).

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

Suelo No Urbanizable de Protección

A. Suelo No Urbanizable de Protección para su Explotación Natural y Valor Paisajístico
   - Forestal
   - Manantiales
B. Suelo No Urbanizable de Protección destinado a Infraestructuras
   - Vías de comunicación
C. Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Cultural
   - Entorno de protección del Monasterio de Irache (B.I.C.)
   - Yacimientos Arqueológicos
   - Camino de Santiago
   - Vías Pecuarias
      - Cañada Real Imas – Irache
      - Pasada de Montejurra

Suelo No Urbanizable de Preservación

D. Suelo No Urbanizable de Preservación de Valor Ambiental
   - Forestal - Arbustivo
   - Conector Ecológico
E. Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural
   - Terrenos de carácter agrícola
   - Terrenos baldíos para horticultura de ocio
F. Suelo No Urbanizable de Preservación para Prevención de Riesgos (Sima de Zuloandia)
G. Suelo No Urbanizable de Preservación para Recuperación Medioambiental (Cantera y/o escombrera abandonada)
H. Suelo No Urbanizable de Preservación para Actividades Especiales (Cementerio)
I. Suelo No Urbanizable de Preservación para Salvaguarda del Modelo de Desarrollo
   - Suelos de entorno
   - Salvaguarda del modelo urbanístico territorial

Art. 4.1.4. Suelo No Urbanizable de Protección para su Explotación Natural y Valor Paisajístico (D.E.).

Art. 4.1.4.1 Suelo No Urbanizable de Protección Forestal

Son aquellos espacios ubicados al sur del término municipal, en la falda de Montejurra, terrenos forestales con fuertes pendientes que procede proteger por su impacto paisajístico y relación con su entorno natural y cultural.

Los Montes de Utilidad Pública nº 255 (Faldas de Montejurra), definidos y grafiados en el Estudio de Incidencia Ambiental, deberán someterse a lo establecido en la Ley 13/90 de protección y desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra.

Asimismo, se incluyen en este ámbito parte de los terrenos que conforman el Paisaje Singular de Montejurra, definido en el POT-4, y que se encuentran grafiados en el juego de planos nº 1, Clasificación del Suelo.

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación) y adecuaciones naturalistas. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U. y legislaciones sectoriales, cumpliendo los criterios y directrices del POT-4 respecto al paisaje en los terrenos incluidos en el denominado Paisaje Singular: Montejurra. Se condicionará la autorización a la justificación del emplazamiento y a la no generación de afecciones paisajísticas, pudiéndose exigir simulaciones paisajísticas y medidas específicas de corrección o integración paisajística.

Art. 4.1.4.2 Suelo No Urbanizable de Protección a los manantiales.

Son aquellos terrenos en los que existen fuentes, manantiales, etc., y cuyo entorno debe protegerse. Se establece un entorno de protección de 15 metros alrededor del manantial.

- Usos autorizables: Aquellos necesarios para su mantenimiento y mejora.

Art. 4.1.5 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (D.E.).

Art. 4.1.5.1 Suelo No Urbanizable de Protección a las vías de comunicación.

Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de la legislación estatal y foral, según indican las prescripciones legales, y que se reproducen más abajo para cada clase de vía. Se estará, por tanto, a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos, y a la legislación sectorial de carreteras, ya sea autonómica o estatal. Las vías afectadas son la autovía A-12 (Autovía del Camino de Santiago) y la carretera NA-1110 de la red de interés local de la Comunidad Foral de Navarra.

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

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

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

Para la autovía A-12 y, de conformidad a lo preceptuado en la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra, se establecen las siguientes condiciones:

- La Zona de Dominio Público Adyacente: consistirá en sendas franjas de terreno de ocho metros de anchura cada una a ambos lados de la autovía, medidas desde la arista exterior de explanación.

- La Zona de Servidumbre consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, delimitadas interiormente por la Zona de Dominio Público Adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de 17 metros.

- La Línea de Edificación está situada a ambos lados de la carretera con un trazado que discurre en paralelo a la línea exterior de delimitación de la calzada y a 50 metros de ésta.

Para la carretera NA-1110 y, de conformidad a lo preceptuado en la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra, se establecen las siguientes condiciones:

- La Zona de Dominio Público Adyacente: consistirá en sendas franjas de terreno de tres metros de anchura cada una a ambos lados de la autovía, medidas desde la arista exterior de explanación.

- La Zona de Servidumbre consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, delimitadas interiormente por la Zona de Dominio Público Adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de cinco metros.

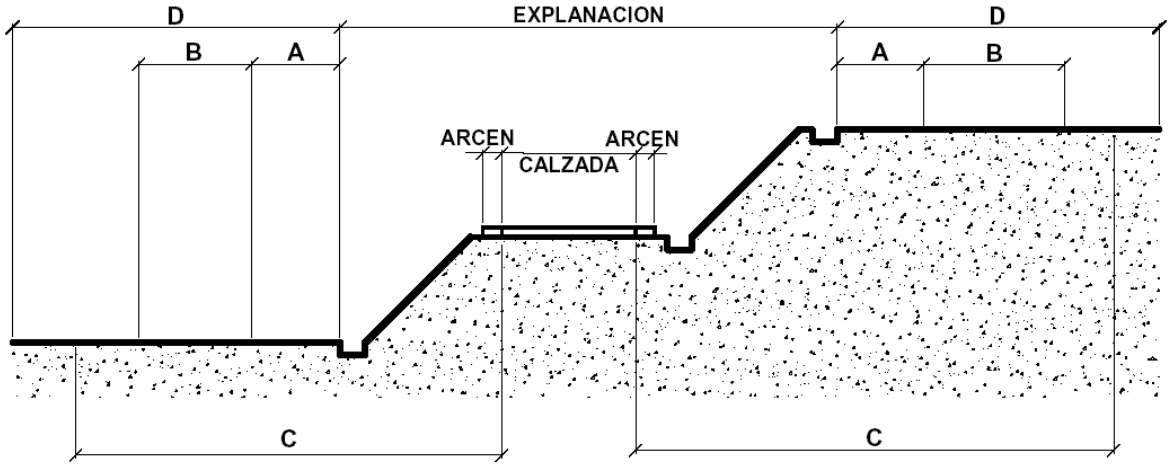
- La Línea de Edificación está situada a ambos lados de la carretera con un trazado que discurre en paralelo a la línea exterior de delimitación de la calzada y a 18 metros de ésta.

Tiene la consideración de tramo urbano de una carretera el que discurre por, o colinda con, suelo clasificado como urbano en el presente planeamiento urbanístico municipal.

En las zonas de servidumbre de los tramos urbanos de la carretera NA-1110 de Ayegui, podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas en general, por lo que se han establecido con este criterio las alineaciones en dichos tramos, tal y como figura en los planos de ordenación de la documentación gráfica del Plan General Municipal.

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

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




| | |
|---|---|
| **A** | ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE Y SU ANCHURA |
| **B** | ZONA DE SERVIDUMBRE Y SU ANCHURA |
| **C** | LINEA DE EDIFICACION Y SU DISTANCIA A LA CALZADA [ C≥A+B ] |
| **D** | ZONA DE PROHIBICION DE PUBLICIDAD Y SU ANCHURA |

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

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

### Art. 4.1.6. Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Cultural (D.E.).

Son los lugares históricos o artísticos y yacimientos arqueológicos situados fuera del Suelo Urbano que, además de su protección específica como bienes catalogados, es necesario proteger su entorno. Se señalan en planos de clasificación a escala 1/5000. Se establece un entorno de protección ambiental en función de la categoría del mismo.

- Usos autorizables: Los necesarios para la conservación y disfrute público del lugar protegido. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U.

#### Art. 4.1.6.1 Entorno de Protección del Monasterio de Irache (Bien de Interés Cultural)

Son aquellos terrenos próximos al Monasterio de Santa María de Irache, alrededor del entorno inmediato clasificado como Suelo Urbano, que se protegen para no modificar la imagen y perspectiva visual y medioambiental del Monasterio.
Por su condición de Bien de Interés Cultural, declarado así en aplicación de la Real Orden de 24 de abril de 1877, cualquier actuación urbanística o constructiva que afecte tanto al Monasterio como a su entorno de protección, delimitado según Decreto Foral 571/1999, de 8 de noviembre, deberá contar con autorización expresa del Departamento de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana".
Se prohíbe expresamente la instalación de placas solares y fotovoltaicas en las cubiertas de todos los edificios incluidos en el ámbito del entorno declarado.

#### Art. 4.1.6.2 Yacimientos Arqueológicos

Se incluyen los Yacimientos facilitados por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología del Gobierno de Navarra.
El Ayuntamiento de Ayegui procurará establecer, para los terrenos ocupados por los yacimientos, un programa de vigilancia especial de los mismos que evite el expolio del patrimonio arqueológico.
Su espacio de protección comprende no solo la delimitación del propio yacimiento sino la de su entorno inmediato, considerándose un área de protección de 50 metros medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento, definido en planos.
Tanto en los yacimientos, como en su entorno de protección, se prohíben las actividades constructivas, así como las no constructivas de carácter extractivo u otras que impliquen movimientos de tierras, tales como, canteras, vertederos y escombreras; explanaciones, nivelaciones y abancalamientos; viales, canalizaciones y conducciones; tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones; repoblaciones forestales.
Los yacimientos son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.
Se prohíbe expresamente el uso de detectores de metales en los yacimientos, considerándose su uso como una falta grave contra el Patrimonio Cultural de Navarra, según lo dispuesto por el artículo 101 de la Ley Foral 14/2005, del Patrimonio Cultural de Navarra.

#### Art. 4.1.6.3 Camino de Santiago

Corresponde a los terrenos ocupados por los diferentes trazados del Camino de Santiago, que atraviesan el término municipal.
Por su condición de Bien de Interés Cultural, en aplicación del Decreto 2224/1962, de 6 de septiembre, que lo declaraba conjunto histórico-artístico, dispone de una franja de protección en Suelo No Urbanizable de 30 metros, contados desde el borde exterior del Camino, donde podrán autorizarse las infraestructuras vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, pero quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas, tal y como establece el Decreto Foral 290/1988, de 14 de diciembre. Por ello, cualquier actuación que afecte a la franja de protección deberá contar con autorización previa del Departamento de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana.
Asimismo, se establece una zona de servidumbre de 3 metros, medidos desde el borde exterior del camino, donde quedan prohibidas todas las actividades constructivas, salvo las infraestructuras y las actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras, que requerirán autorización.

#### Art. 4.1.6.4 Vías Pecuarias (Cañada Real Imas – Irache y Pasada de Montejurra)

Se compone de los terrenos donde se ubica el trazado de la Cañada Real, en parte coincidente con uno de los ramales del Camino de Santiago, así como de la Pasada de Montejurra, al oeste del municipio.
Se establece una zona de servidumbre de 3 metros, medidos desde el borde exterior del camino, donde quedan prohibidas todas las actividades constructivas, salvo las infraestructuras y las actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras, que requerirán autorización.
En general, sobre estos trazados será de aplicación lo establecido en la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de Vías Pecuarias de Navarra.

Art. 4.1.7. Suelo No Urbanizable de Preservación de Valor Ambiental (D.E.).

Art. 4.1.7.1 Forestal - Arbustivo

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

Los Montes de Utilidad Pública nº 254 (Santa Bárbara) definidos y grafiados en el Estudio de Incidencia Ambiental, deberán someterse a lo establecido en la Ley 13/90 de protección y desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra. Asimismo, se incluyen en este ámbito parte de los terrenos que conforman el Paisaje Singular de Montejurra, definido en el POT-4, y que se encuentran grafiados en el juego de planos nº 1, Clasificación del Suelo.

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, permitiéndose además las adecuaciones recreativas, las edificaciones de carácter social y utilidad pública, así como los parques naturales. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U. Se condicionará la autorización a la justificación del emplazamiento y a la no generación de afecciones paisajísticas, pudiéndose exigir simulaciones paisajísticas y medidas específicas de corrección o integración paisajística.

Art. 4.1.7.2 Conector Ecológico

Es el suelo compuesto por masas forestales o arboladas, formando pequeñas unidades en el paisaje a modo de conectores ecológicos entre diferentes unidades ambientales, que requieren una protección de sus características actuales y singulares sobre el terreno en que se enclavan.

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U.

Art. 4.1.8. Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural (D.E.).

Art. 4.1.8.1 Terrenos de carácter agrícola

Se incluyen en esta categoría, aquellos terrenos cultivados en el área de Zuloandia, próximos al suelo urbano, de alta calidad agrícola, al considerarse necesaria su preservación, así como entenderse inadecuados para soportar desarrollos urbanos, pese a su ubicación, formando una isla rústica en un entorno urbano. Actualmente presentan un alto grado de trabajo y consolidación como terrenos agrícolas.

- Usos autorizables: Según lo establecido en el Art. 113 de la L.F.O.T.U.

Art. 4.1.8.2 Terrenos baldíos para horticultura de ocio

Se incluyen en esta categoría, aquellos terrenos de escasa calidad agrícola al considerarse inadecuados para soportar desarrollos urbanos para los cuales se limita la posibilidad de algunas actuaciones constructivas. Actualmente presentan un alto grado de implantación de edificaciones vinculadas a la horticultura de ocio.

- Usos permitidos: Se permiten todas las actividades no constructivas, excepto las que impliquen movimiento de tierras, y las actividades constructivas reguladas en el artículo 4.3.5 de esta Normativa, edificaciones vinculadas a la horticultura de ocio, excepto en aquellas zonas afectadas por la legislación de carreteras, grafiadas con dichas servidumbres en los planos de clasificación.

- Usos autorizables: Según lo establecido en el Art. 114 de la L.F.O.T.U.

Art. 4.1.9. Suelo No Urbanizable de Preservación para Prevención de Riesgos (Sima de Zuloandía) (D.E.).

Son los terrenos ubicados en Zuloandia, junto al trazado del Camino de Santiago, colindantes al Suelo Urbano, en los que existe una sima natural activa, en continuo movimiento, y cuyo entorno debe preservarse, en aras de prevención de posibles riesgos que pudieran ocasionarse, en caso de modificación de la situación actual del suelo.

- Usos autorizables: Aquellos necesarios para su mantenimiento, así como mejora y preservación del entorno urbanizado.

Art. 4.1.10 Suelo No urbanizable de Preservación para Recuperación Medioambiental (D.E.).

Son aquellos terrenos ocupados antiguamente por canteras y/o escombreras abandonadas. Se consideran estas áreas como Suelo No Urbanizable por ser espacios muy degradados y absolutamente inadecuados para su desarrollo urbano por sus condiciones topográficas, paisajísticas y de afección al medio ambiente. Particularmente prohibida, explotación de canteras y su uso como vertedero o escombrera.

- Usos autorizables: Las actuaciones precisas para regeneración y recuperación medio ambiental de estos espacios. Estos terrenos se pueden destinar temporalmente a depósitos controlados de escombro con objeto de rellenar los huecos de las excavaciones existentes, todo ello en aras de conseguir la citada Recuperación Medioambiental de los terrenos.

Art. 4.1.11. Suelo No Urbanizable de Preservación para Actividades Especiales (Cementerio) (D.E.).

Son aquellos terrenos actualmente utilizados para uso de Cementerio, así como los colindantes, para una posible expansión del mismo.

- Usos autorizables: Cementerio y todas aquellas actividades ligadas a este uso.

Art. 4.1.12. Suelo No Urbanizable de Preservación para Salvaguarda del Modelo de Desarrollo (D.E.).

Art. 4.1.12.1 Suelos de Entorno

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

- Usos permitidos: Se permiten todas las actividades no constructivas, excepto las que impliquen movimiento de tierras.

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

- Zona de Prado de Irache (futura ampliación residencial de Urbanización Irache)
  - Se creará una franja de espacio libre público, parcialmente urbanizado, como zona verde longitudinal, a modo de separación con el entorno de protección del Monasterio de Irache mediante elementos de arbolado, así como para la creación de un carril para bicicletas y paseo peatonal.

- Zona de Ardantze (futura ampliación dotacional de la actual zona deportiva)

- Zona de Monteredondo (finalización trama residencial y posible conexión viaria con Estella)
  - Se prevé como posible solución viaria a la desconexión existente entre Estella y Ayegui en esa zona.
  - La ordenación futura deberá incorporar un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Estella para la ejecución de la citada conexión, que se incluirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización de la zona así delimitada.
  - En caso de desarrollarse esta zona con anterioridad al Área de Reparto de Suelo Urbanizable colindante, se planteará una actuación de ordenación conjunta, pudiendo gestionarse en Unidades de Ejecución diferenciadas.

- Zona de Merkatondoa (terrenos ubicados entre el área residencial de Ayegui y la zona industrial en carretera de entrada a Estella)
  - Se realizará un Plan de Conjunto, con los terrenos colindantes del municipio de Estella, que desarrolle su ordenación posterior.
  - En esta área se han calificado unos terrenos como "necesarios para el drenaje de aguas superficiales a tener en cuenta en futuros desarrollos", previstos para ubicación de sistemas generales y locales de dotaciones públicas al aire libre y espacios libres de los suelos urbanizables que se clasifiquen, a modo de gran parque natural, de uso público, compatible con su actual función de drenaje del terreno. Se tendrán en cuenta las directrices de áreas inundables recogidas en el Anexo 5 del POT 4, de tal forma que la ordenación resultante garantice que los usos previstos resulten acordes con la funcionalidad hidráulica de este espacio. Al respecto, se asemeja esta a una zona incluida en Riesgo Bajo, por lo que será de aplicación lo indicado al respecto en el POT para esta categoría.
  - Con respecto a la denominada "regata innominada" (según terminología de C.H.E.), deberá justificarse que la urbanización no afectará al cauce y respetará su zona de servidumbre, respetándose el trazado del cauce actual a su paso por el área indicada.
  - En el momento de tramitar, si procede, la correspondiente autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos, se tendrán en consideración las siguientes

    PREVISIONES:

    1ª.- Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.

    2ª.- Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

    3ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de

abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4ª.- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

5ª.- Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

1ª.- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, tal y como se recoge en las consideraciones anteriores.

2ª.- En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.

6ª.- En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.

- Se deberá incorporar al documento de desarrollo, un estudio de tráfico que analice si el acceso existente mediante las dos rotondas de la NA-122 es suficiente para el desarrollo previsto. En caso negativo, se deberán realizar todas las obras necesarias para la modificación y adecuación de dichos accesos.

- En el plano 06, Estudio de Movilidad, se ha grafiado el trazado orientativo de unos viales, que deberán preverse en futuros desarrollos, al entenderse claves en la ordenación viaria del ámbito supramunicipal.

### Art. 4.1.12.2 Suelos de Salvaguarda del Modelo Urbanístico Territorial

Son aquellos terrenos próximos al suelo urbanizable industrial de desarrollo futuro, que deben preservarse para no posibilitar la ampliación ilimitada del mismo, y así servir de barrera de contención de la actuación, frente al valor ambiental de las faldas de Montejurra, favoreciendo su protección visual y paisajística.

- Usos permitidos: Se permiten todas las actividades no constructivas, excepto las que impliquen movimiento de tierras.

Asimismo, se incluyen en este ámbito parte de los terrenos que conforman el Paisaje Singular de Montejurra, definido en el POT-4, y que se encuentran grafiados en el juego de planos nº 1, Clasificación del Suelo.

- Usos autorizables: Según lo establecido en el Art. 114 de la L.F.O.T.U. Se condicionará la autorización a la justificación del emplazamiento y a la no generación de afecciones paisajísticas, pudiéndose exigir simulaciones paisajísticas y medidas específicas de corrección o integración paisajística.

CAPITULO II
ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

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

### Art. 4.2.1. Actividades prohibidas e incompatibles en Suelo No Urbanizable, de Protección y Preservación.

Con carácter general, en el Suelo No Urbanizable se prohíben todas *aquellas actividades o usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de Suelo No Urbanizable*, remitiéndonos a estos efectos a la relación expresa de acciones u omisiones prohibidas indicadas en el Art. 112 de la L.F.O.T.U, a saber, el incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos, destrucción de masas vegetales, destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, vertido o quema ilegal de residuos, vertidos contaminantes, parcelaciones urbanísticas y fraccionamientos contrarios a la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

En los caminos públicos, se establece una zona de servidumbre de 3 metros, medidos desde el borde exterior de dichos caminos, donde quedan prohibidas todas las actividades constructivas, salvo las infraestructuras y las actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras, que requerirán autorización.

### Art. 4.2.2. Suelo No Urbanizable de Protección (D.E.).

En el Suelo No Urbanizable de Protección, serán autorizables, con carácter excepcional, las construcciones o usos que sean necesarios para la mejor conservación y disfrute público del Suelo No Urbanizable siempre y cuando se justifique debidamente la compatibilidad de dichas construcciones o usos con los valores que implican su especial protección, mediante el procedimiento de autorización de actividades autorizables en Suelo No Urbanizable del Art. 117 de la L.F.O.T.U, modificado por la Disposición Final 2ª de la Ley Foral 4/2005.

El resto de actividades y usos en el Suelo Urbanizable de Protección no serán autorizables y especialmente quedan prohibidas las actividades, construcciones o usos que: *impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial*.

### Art. 4.2.3. Suelo No Urbanizable de Preservación.

En el Suelo No Urbanizable de Preservación, siempre que sean compatibles con su protección y preservación, quedan permitidas, no siendo necesaria autorización previa, todas las actividades no constructivas, salvo aquellas que impliquen movimientos de tierras y reglamentariamente se establezca la exigencia de autorización.

En el Suelo No Urbanizable de Preservación, siempre que se acredite su compatibilidad con los objetivos de preservación del Suelo No Urbanizable, se podrán autorizar:

*- Las actividades constructivas, así establecidas reglamentariamente, por estar vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, que deban desarrollarse en Suelo No Urbanizable.*

*- Las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en Suelo No Urbanizable, que estarán sujetas a los deberes de urbanización y cesión de aprovechamiento equivalentes al Suelo Urbanizable Sectorizado.*

### Art. 4.2.4. Procedimiento para la autorización de actividades autorizables en Suelo No Urbanizable.

La autorización de actividades y usos autorizables en Suelo No Urbanizable se ajustará al procedimiento previsto en el Art. 117 de la L.F.O.T.U con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005 de 22 de marzo.

### Art. 4.2.5. Documentación técnica para la autorización de actividades autorizables en Suelo No Urbanizable.

La documentación técnica que debe acompañar la solicitud para la autorización de actividades y usos en el Suelo No Urbanizable deberá ser suficientemente completa y debe ofrecer un conocimiento adecuado de sus características, su ubicación y las obras a realizar debiendo contener todas o algunas de las determinaciones relacionadas en el Art. 119 de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005 de 22 de marzo.

CAPITULO III
REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

### Art. 4.3.1. Edificación dispersa.

La existencia de viviendas, corrales y casetas dispersos por el territorio, con un interés tipológico e histórico, hacen que, normativamente, se regule su conservación y reutilización manteniendo las características tipológicas y constructivas.

En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de Fuera de Ordenación por no estar permitidas en la categoría de suelo donde se ubican, podrán realizarse obras de consolidación y mejora así como las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, pero nunca obras de aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación. Para ello, es preceptivo acreditar que esas edificaciones se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en la legislación para la legalización de tales obras.

### Art. 4.3.2. Instalaciones ganaderas. Granjas, establos y criaderos de animales

Se entiende por explotación ganadera extensiva a aquella en la que el ganado se encuentra fundamentalmente al aire libre, con una relación de carga ganadera por unidad de superficie baja, que mantenga la vegetación natural o un cultivo implantado sin afección apreciable.

Se entiende por explotación ganadera intensiva a aquella en la que los animales se encuentran estabulados, así como toda aquella que no cumpla la definición de instalación extensiva.

Se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio por el que es establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, y se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- ☐ Parcela mínima ..... 10.000 m²
- ☐ Superficie máxima ocupada por la edificación ..... 30 %
- ☐ Superficie edificable máxima ..... 2.000 m²
- ☐ Número máximo de plantas sobre rasante ..... 1
- ☐ Condiciones volumétricas (altura de edificación etc) ..... sg necesidades productivas actividad y condiciones paisajísticas entorno
- ☐ Retranqueo mínimo a linderos y caminos públicos ..... sg Decreto Foral, con un mínimo de 30 metros
- ☐ Distancia mínima a núcleo de población ..... sg Decreto Foral, con un mínimo de 1.000 metros

Observaciones:

- ☐ Se prohíbe la acometida a las redes generales de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.)
- ☐ Se deberá realizar plantación de arbolado en el entorno de la explotación como barrera de protección ambiental y paisajística.
- ☐ Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad, la implantación de elementos singulares, aparte de la edificación principal, tales como silos, depósitos, transformadores, etc. computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- ☐ Para este tipo de construcciones se podrá autorizar el empleo de otros materiales adicionales a los regulados con carácter general en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 siempre que se justifique y compruebe su adecuación para el uso y su correcta integración en el diseño y el entorno, así como su idoneidad desde el punto de vista bioclimático.

- ⊡ Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 117 y siguientes de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005

### Art. 4.3.3. Almacenes o pabellones agrícolas

Son aquellas construcciones cuya finalidad prioritaria constituye el almacenamiento de las producciones de la actividad agropecuaria, y cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- ☐ Parcela mínima ..... 2.500 m²
- ☐ Superficie construida máxima ..... 300 m²
- ☐ Número máximo de plantas sobre rasante ..... 1
- ☐ Altura máxima a alero ..... 5 m
- ☐ Retranqueo mínimo a linderos ..... 5 m
- ☐ Retranqueo mínimo a caminos y/o cauces públicos ..... 8 m
- ☐ Distancia mínima a núcleo de población ..... 300 metros

Observaciones:

- ☐ Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad, la implantación de elementos singulares, a parte de la edificación principal, tales como silos, depósitos, transformadores, etc. computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- ☐ Se prohíbe la acometida a las redes generales de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.)
- ☐ Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.
- ☐ Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y cierres de parcela se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 de la presente Normativa.

- ⊡ Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 117 y siguientes de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005

### Art. 4.3.4. Corrales domésticos

Se entiende por corral doméstico, aquella instalación cuyo número de animales sea igual o inferior a 2 vacunos reproductores, 4 vacunos de cebo menores de 1 año, 2 equinos reproductores, 4 equinos de cebo, 5 ovinos o caprinos, 10 conejos madres, o 20 aves, teniendo en cuenta que si compatibiliza más de una especie no se supere en total 3 UGM. Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- ☐ Parcela mínima ..... 1.500m²
- ☐ Superficie construida máxima ..... 40 m²
- ☐ Número máximo de plantas sobre rasante ..... 1
- ☐ Altura máxima a alero ..... 3 m
- ☐ Retranqueo mínimo a linderos ..... 5 m
- ☐ Retranqueo mínimo a caminos públicos ..... 10 m

Observaciones:

- ☐ Se prohíbe la acometida a las redes generales de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.)
- ☐ Se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.
- ☐ Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad y su correcta integración en la instalación y entorno, camuflándolas mediante pantallas vegetales o arbóreas, la implantación de jaulas u otros elementos singulares necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, aparte de la edificación principal, computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- ☐ Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y cierres de parcela se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8.

- ⊡ Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 117 y siguientes de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005

### Art. 4.3.5. Edificaciones vinculadas a la Horticultura de ocio.

Son aquellas construcciones cuyo destino es servir a la horticultura de ocio, así como para guarda de aperos de labranza. Se autorizan únicamente en el Suelo No urbanizable de Preservación para su Explotación Natural.

Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- ☐ Parcela mínima ..... 1.000 m²
- ☐ En caso de segregación, se cumplirá la unidad mínima de cultivo, establecida en la Ley Foral 1/2002, de Infraestructuras Agrícolas .....
- ☐ Superficie construida máxima ..... 25 m²
- ☐ Superficie construida máxima de porche libre adosado a la caseta (anchura máxima de 3 metros) ..... 10 m²
- ☐ Superficie máxima de estanques para riego (en caso de extracción se deberá legalizar ante organismo competente) ..... 18 m²
- ☐ Superficie máxima de edificación, porche, zona pavimentada y estanque de riego ..... 100 m²
- ☐ Número máximo de plantas sobre rasante ..... 1
- ☐ Altura máxima a alero ..... 3 m
- ☐ Retranqueo mínimo a linderos con colindantes ..... 3 m
- ☐ Retranqueo mínimo a caminos públicos principales (ver plano de elementos estructurantes del territorio) ..... 10 m
- ☐ Retranqueo mínimo a resto de caminos públicos ..... 6 m

Observaciones:

- ☐ Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido de productos y aguas residuales sin depurar sobre el suelo, subsuelo y cursos de agua, en especial detergentes, residuos de limpieza, etc.
- ☐ Toda parcela en la que se construya una nueva edificación, con independencia de si solicita o no acometida de agua, deberá contar con pozo séptico prefabricado y homologado, instalado junto a camino de acceso, directamente accesible desde el exterior de la parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia para instalación de pozo séptico, se acompañará contrato de mantenimiento del mismo con empresa especializada.
- ☐ Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en terrenos con pendiente superior al 12 por 100.
- ☐ No se permite el almacenamiento de elementos ni materiales en el exterior de la edificación, ni la instalación de otro tipo de construcciones o elementos diversos como caravanas, autobuses, pequeñas casetas prefabricadas, pavimentaciones para uso deportivo,…
- ☐ Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y cierres de parcela se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8.
- ☐ Se podrán autorizar otros diseños alternativos a los establecidos en los citados artículos siempre que se adapten al entorno y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.
- ☐ No se autoriza el aprovechamiento del espacio entrecubierta ni en sótano o semisótano.
- ☐ Queda expresamente prohibido el aparcamiento de vehículos fuera de la parcela.

- ⊡ Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 117 y siguientes de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005

### Art. 4.3.6. Edificaciones de interés social y utilidad pública

Son aquellas construcciones cuya finalidad es el servicio público a la comunidad (equipamientos, servicios, etc.) o el desarrollo del municipio o comarca, así como vinculadas a infraestructuras u obras públicas. Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- ☐ Parcela mínima ..... 1.000 m²
- ☐ Número máximo de plantas sobre rasante ..... PB+2 Alturas elevadas
- ☐ Condiciones volumétricas (altura de edificación, sup. const. etc.) ..... sg necesidades de actividad y justificación condiciones entorno
- ☐ Retranqueo mínimo a linderos y caminos públicos ..... 5 m

Observaciones:

- ☐ Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad, la implantación de elementos singulares, aparte de la edificación principal, computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- ☐ Se deberán resolver los problemas de accesos e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) garantizándose una correcta urbanización incluyendo pavimento y jardinería. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos aéreos.
- ☐ Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y cierres de parcela se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 de la presente Normativa.

- ⊡ Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 117 y siguientes de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005

### Art. 4.3.7. Condiciones de carácter general.

Las características tipológicas y compositivas de las edificaciones deberán atender a las determinaciones que se recogen a continuación y a las características constructivas y arquitectónicas de la zona.

Las edificaciones serán de planta cuadrada o rectangular, sin vuelos ni entrantes en fachada, con cubierta inclinada, a dos o cuatro aguas. Se ejecutarán sobre rasante, con el número de plantas permitido para cada tipo de construcción, prohibiéndose expresamente la construcción de plantas en sótano o semisótano, con la excepción de las edificaciones de interés social y utilidad pública, donde sí se permiten.

Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de arbolado al menos en uno de sus laterales de mayores dimensiones de la edificación y a distancia inferior a 6 metros de los paños de fachada.

Los materiales autorizados son:

Para las fachadas y cerramientos exteriores: La piedra de la zona o con aspecto similar, o enfoscado pintado con colores suaves, bloque de hormigón en color arena o blanco, y madera, siempre que sea el cierre uniforme y no se cierre con madera de desecho para evitar que el cerramiento no sea correcto estéticamente.

Para la cubierta: Las lajas de piedra, la teja cerámica (con tonos rojos, pardos y grises), la placa de fibrocemento o chapa lacada en colores rojos, arena y arcillas o la cubierta vegetal. Se prohíben colores que puedan provocar impacto en el entorno.

En general, para fachadas y cubiertas, no se permiten materiales de escasa calidad constructiva que provoquen un impacto estético negativo en el entorno, tales como tejavanas de plástico, ladrillo hueco visto, puertas de chapa sin lacar,…

Para elementos puntuales o singulares que la edificación pueda requerir (tales como chimeneas, conductos de ventilación u otros) se podrá autorizar el empleo de otros materiales, siempre que se justifique y compruebe su correcta integración en el diseño y el entorno.

También se permiten la incorporación de paneles solares u otros elementos bioclimáticos en el diseño.

Para los retranqueos en cualquier caso, se estará a lo establecido en los artículos precedentes. Se podrán reducir los retranqueos exigidos con respecto a propietarios particulares colindantes, o incluso eliminarlos, en caso de visto bueno del propietario o propietarios afectados, mediante documento formalizado ante notario, que deberá aportarse conjuntamente a la documentación necesaria para la solicitud de licencia.

Expresamente se prohíben la instalación de elementos prefabricados o móviles, tipo caravana, movilhome, bungalow, etc., y casetas prefabricadas, salvo que estas últimas sean de madera.

Las nuevas construcciones deberán ubicarse sobre la infraestructura existente sin implicar la apertura de nuevos caminos, a excepción de viales internos de acceso y circulación dentro de la parcela sin perjuicio de que se requiera o proponga la mejora de los ya existentes.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en terrenos con pendiente superior al 8 por 100 (con excepción de las Edificaciones vinculadas a la Horticultura de ocio), así como en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas y otros lugares prominentes o singulares así como en barrancos, lechos, sacos de ríos, terrenos susceptibles de ser inundados, terrenos insalubres o peligrosos.

Se prohíben explanaciones sobre el terreno que supongan la aparición de taludes de altura superior a 3 metros. Todos los taludes o terraplenes que resulten se tratarán con plantación de espacies herbáceas y arbolado.

Se deberán resolver los problemas de accesos e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) garantizándose una correcta urbanización incluyendo pavimento y jardinería. Se prohíben expresamente las conducciones aéreas, debiéndose ubicar a una profundidad mínima de 1,20 metros y su mantenimiento será a cargo del interesado.

Se autorizan los generadores de energía (si son con motor de explosión se aislarán acústicamente), los medios autónomos de depuración de aguas residuales y la toma de agua de la capa freática, siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Estas instalaciones deberán contar con aprobación previa de los organismos competentes en cada materia.

Toda parcela edificada que pretenda realizar acometida de abastecimiento de agua hasta la misma, deberá contar asimismo con pozo séptico. Sin este requisito, no se autoriza la ejecución de agua potable.

Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. El pozo séptico será prefabricado y homologado, instalado junto a camino de acceso, directamente accesible desde el exterior de la parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia para su instalación, se acompañará contrato de mantenimiento del mismo suscrito con empresa especializada.

Se prohíben las construcciones que no hayan sido consideradas como permitidas o autorizables en cada una de las categorías de suelo definidas en el Plan Municipal.

Las construcciones en suelo no urbanizable, deberán adaptarse a todas las normas, decretos o leyes de carácter supramunicipal (ley de carreteras, dominio público hidráulico, protección de cañadas, del patrimonio histórico-artístico, etc.) y sometidos a su regulación, por lo que previamente a la obtención de la correspondiente licencia se deberá contar con la autorización de los correspondientes departamentos u organismos competentes al respecto, en aquellos casos en los que pudieran verse afectados alguno de estos aspectos.

Se prohíbe expresamente la ubicación de todo tipo de vallas publicitarias en el término municipal, con independencia de su tamaño y colocación, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento por motivos de interés público.

Para poder autorizar en una misma parcela edificaciones destinadas a usos distintos, se deberá cumplir que la superficie de la misma sea como mínimo la suma de las superficies mínimas reguladas para cada uso.

Para situaciones no previstas ni recogidas en esta normativa o que admitan diferentes interpretaciones, o incluso que fuera conveniente su tramitación con criterios diferentes a la generalidad, por ser actuaciones referentes a edificios singulares, dotacionales o públicos, o por ser actuaciones de alta calidad arquitectónica que conviniera potenciar, o por plantearse alternativas constructivas, que debidamente razonadas, se considere que mejoran el contenido de la normativa, el Ayuntamiento podrá resolverlas mediante acuerdo favorable de la Comisión de Urbanismo, previo informe del arquitecto asesor, siempre que se actúe atendiendo al espíritu y objeto del Plan General Municipal.

Art. 4.3.8. Cierres de parcela.

Para realizar cualquier tipo de cierre en Suelo No Urbanizable deberá solicitarse licencia municipal de obras aportando un croquis donde se definan sus características. El cierre deberá cumplir los siguientes requisitos:

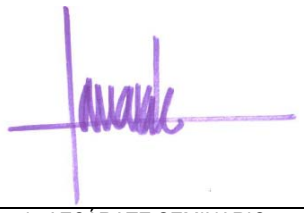
- Deberá retranquearse un mínimo de 3 metros del borde exterior de los caminos.
- Altura máxima: 1,50 metros.
- Características Constructivas. Los cierres podrán ser:
  - Cierres vegetales
  - Cierres de puntales de madera, metálicos o de hormigón (sin cimentación) y malla cinegética o alambrada metálica.
  - Cierres de obra, cuya parte opaca tendrá una altura máxima de 0,50 metros y el resto será transparente, ejecutado mediante vegetación o cercado metálico.

Art. 4.3.9. Construcciones existentes. Régimen transitorio.

En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa no se encuentren sujetas a procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, y se encuentren en régimen de fuera de ordenación, por exceder el volumen máximo edificable o no cumplir los retranqueos mínimos a linderos exigidos, o bien se encuentren ubicadas dentro de la zona de servidumbre de carreteras, podrán realizarse obras de mantenimiento y consolidación estructural y funcional, pero nunca ampliación.

Esta es la Normativa Urbanística del Texto Refundido, que se redacta en Noviembre de 2013, para la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de AYEGUI.

Por: José Ignacio DE CABO PASCUAL, Arquitecto; Silvia SANCHEZ SOTO, Abogada; y por



Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO
Arquitecto Director y Coordinador

# ANEXO:

Extracto del Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, indicado por el Área de Control de Vertidos en relación con la red de saneamiento de los suelos de nuevo desarrollo (SUNC y SUS), que establece las siguientes

CONCLUSIONES:

- Se estima que la capacidad de la EDAR de Estella es suficiente para admitir, en principio, una mayor carga contaminante. Por ello, se deberá priorizar la conexión a la citada EDAR de las nuevas redes de saneamiento. Igualmente se deberá garantizar la infraestructura necesaria para la conexión del saneamiento de las nuevas zonas, tanto de los vertidos de naturaleza urbana como industriales.
- Por otra parte, no se admitirá la incorporación de aguas pluviales a la red de saneamiento o al colector que conecta dicha red con la EDAR de Estella, puesto que perjudica la efectividad de los procesos de tratamiento y eleva los costes de explotación. Además se produce una dilución en las aguas residuales, situación que no está permitida.
- Cuando se efectúe la conexión de los vertidos se deberá comunicar esta circunstancia con objeto de valorar si procede revisar la autorización de vertido para adecuarla a las condiciones actuales.
- Además, se deberá asegurar lo siguiente:
    - Las aguas residuales de carácter industrial no asimilables a urbanas deberán contar con depuración previa a su conexión a la red de saneamiento municipal en las condiciones exigidas en las normas urbanísticas del Plan General Municipal.
    - Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que cuente con la previa autorización del Organismo de cuenca.
    - Se recuerda además que, de acuerdo con el artículo 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los vertidos que se realicen a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor (vertidos con sustancias peligrosas o que representen un volumen elevado) han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización del organismo local o autonómico competente.
- A su vez, a la hora de desarrollar los ámbitos previstos se tendrá en cuenta lo siguiente:
    - En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de esta Confederación. La información que deberá aportarse es la contenida en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta lo establecido en la modificación del mismo mediante el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

- A nivel general, tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.
- En proyectos de nuevos desarrollos *urbanos*.
    - Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
    - El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.
    - Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.
    - Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
    - En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.
- En proyectos de nuevos desarrollos *industriales*.
    - Se deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía si lo precisan, independiente del tratamiento de aguas residuales.
    - No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.
    - Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. En caso contrario, y se prevea su vertido a dominio público hidráulico (dph), serán previamente depuradas.
- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
- En caso de prever la reutilización de aguas residuales depuradas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión ante la Comisaría de Aguas de esta Confederación.