ANEXO

Sectores en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y en SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, que incluyen las determinaciones pormenorizadas desde el P.G.M.

SUNC y SUS CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DESDE EL PGM

CONTENIDO Pág.

S.U.N.C. Y S.U.S. CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DESDE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. MEMORIA GENERAL

Introducción .....

Situación .....

Características naturales de los terrenos .....

Estructura de la propiedad del suelo .....

Condiciones urbanísticas.....

Memoria justificativa de la ordenación .....

Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales .....

Servicios Urbanos.....

Justificación de la coherencia interna del Planeamiento.....

División en Unidades e Ejecución .....

Elección del Sistema de Actuación .....

Evaluación económica estimativa .....

Resumen de Áreas de Reparto .....

2. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

3. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. MEMORIA de las Unidades de Ejecución en S.U.N.C y Áreas de Reparto en S.U.S. con determinaciones pormenorizadas desde el P.G.M.

INTRODUCCIÓN

Todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y algunas en Suelo Urbanizable Sectorizado se encuentran con determinaciones pormenorizadas fijadas desde el presente Plan General Municipal. Dichas determinaciones se encuentran reflejadas en el apartado correspondiente a la Documentación escrita, Normativa Urbanística, y en el apartado correspondiente a la Documentación Gráfica, Planos. No obstante, con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en la L.F.O.T.U., se procede a la redacción de la presente Memoria, donde se recogen los aspectos que en dichos documentos no se explicitan.

El ámbito corresponde a las Unidades de Ejecución U.E.-1 a U.E.-10 en Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.), y a las Áreas de Reparto A.R.-2 a A.R.-4, y A.R.-7 de Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.).

La mayoría de las Unidades de Ejecución se ubican en el núcleo urbano de Ayegui, a fin de completar la trama urbana existente, y el resto, en el Camino de Montejurra, a fin de reordenar el parcelario existente así como modificar los usos industriales actuales. Asimismo, se incluye la Unidad de Ejecución de Irache, desarrollada pormenorizadamente en reciente Modificación Puntual de Carácter Estructurante y Pormenorizado, que se procede a recoger en el presente documento. Cada Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado constituye, por sí misma, el ámbito de equidistribución.

El Suelo urbanizable Sectorizado se desarrolla principalmente colindante al actual Suelo Urbano, como expansión residencial necesaria de los núcleos de Ayegui e Irache. Asimismo, se incluye el Área de Reparto de Irache, anterior Sector 5, desarrollada pormenorizadamente en reciente Modificación Puntual de Carácter Estructurante y Pormenorizado, que se procede a recoger en el presente documento. Cada Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado constituye, por sí misma, el ámbito de equidistribución, incluyendo algunas de ellas Sistemas Generales adscritos, para su gestión.

SITUACIÓN

En el interior del núcleo histórico de Ayegui, quedan algunas parcelas actualmente dedicadas a huertas particulares o terrenos de labor, colindando con edificaciones tradicionales, y algunas recientes, así como solares vacíos, sobre las que se ha definido una ordenación urbanística pormenorizada a fin de conseguir su desarrollo urbano.

Algunas de las Unidades de Ejecución a desarrollar en Ayegui, con ordenación pormenorizada desde el planeamiento, se encuentran integradas en la malla urbana existente, las cuales necesitan de un proceso de urbanización y reparcelación, debido a

que se establece una ordenación sustancialmente diferente a la actual en el planeamiento. Otras unidades se prevén sobre el actual Camino de Montejurra, zona de reciente creación de viviendas unifamiliares aisladas, con el fin de completar la trama actual, reordenar la zona y proceder a la cesión de espacios libres y viales necesarios, con los correspondientes procesos de gestión.

CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

Del análisis del estado actual del territorio, la mayoría de las Unidades de Ejecución se ubican en terrenos que constituyen un mosaico de parcelas de cultivo o huertas particulares, así como terrenos yecos y solares vacíos.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el Suelo Urbano No Consolidado, la estructura de la propiedad es más bien de parcelas pequeñas, aunque en la zona cercana al polideportivo y en Camino de Montejurra son de mayor tamaño, si bien la mayoría sigue siendo de tamaño pequeño o mediano.

Asimismo, en Suelo Urbanizable, las parcelas son de pequeño tamaño, principalmente en la zona del Chorro y Camino entre Viñas, con un gran número de propietarios de terrenos. En la zona de Ardantze, existen algunas parcelas catastrales de gran tamaño mezcladas con otras de menor entidad.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se encuentran reflejadas en la Normativa Urbanística del P.G.M., no existiendo ninguna normativa especial, por lo que le es de aplicación la Normativa General y particular de cada Unidad de Ejecución y/o Área de Reparto.

Se ha respetado en cada Unidad de Ejecución, independientemente del ámbito de equidistribución en que se encuentre, las condiciones señaladas en artículo 53 de la L.F.O.T.U. en cuanto a los espacios dotacionales y de servicios, para espacios libres de uso y dominio público de carácter local y aparcamientos.

Asimismo, se cumple lo dispuesto en dicho artículo acerca de la reserva de suelo para equipamiento comunitario polivalente, en la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial.

En cuanto a las determinaciones sobre vivienda, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52 de la L.F.O.T.U., el porcentaje de vivienda protegida supera el 50% de la capacidad residencial prevista en el municipio.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

En virtud de lo expuesto en apartados precedentes, así como lo indicado en la Memoria del P.G.M., se ha procedido a la ordenación propuesta, basada en tres condicionantes físicos de suma trascendencia:

1º. Existencia de caminos públicos y adecuación a la topografía del terreno;

2º. Existencia de edificaciones;

3º. Intentar agrupar al máximo los Sistemas Locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio público (parques urbanos, zonas verdes, plazas, paseos y bulevares).

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES LEGALES

Tal y como se ha indicado, en las Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado así como en las Áreas de reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en los artículos 51 (criterios de desarrollo del P.G.M.), 53 (espacios libres, equipamientos y aparcamientos como sistemas locales), 101, 102 y 103 (aprovechamiento tipo y medio) y criterios de delimitación de la L.F.O.T.U. Así mismo, se ha tenido en cuenta lo señalado en el artículo 52 en cuanto a la reserva de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los porcentajes señalados.

El hecho de prever un porcentaje diferente de viviendas con régimen de protección en algunas Unidades de Ejecución, así como la existencia de construcciones residenciales en otros, o bien verse influidos por afecciones sectoriales en alguno, o tipologías distintas a las mayoritariamente previstas, o cesiones superiores en el resto, ha provocado que dichos ámbitos se hayan considerado independientes, por lo que el aprovechamiento medio o tipo del ámbito de equidistribución es coincidente con el de la Unidad de Ejecución o del Área de Reparto, en su caso, siempre cumpliendo lo dispuesto en la L.F.O.T.U. al efecto.

Los plazos previstos para el desarrollo son los indicados en las fichas de cada Unidad de Ejecución de la Normativa Urbanística del P.G.M.

Los usos globales y pormenorizados, así como las determinaciones de las zonas y su edificabilidad y aprovechamiento, se encuentran recogidos en los planos a escala 1/1000. En cuanto a las características propias de cada Unidad de Ejecución desarrollada, se encuentran también recogidas en los planos de ordenación y usos, y en los de servicios y edificios fuera de ordenación, a escala 1/1000.

La red de comunicaciones, tanto viaria como peatonal, se encuentra asimismo reflejada en el citado juego de planos.

SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos que ahora se detallan se han previsto de conformidad con las instrucciones y datos facilitados por las compañías suministradoras y servicios municipales. Si bien sólo es exigible la elaboración de esquemas, el Equipo Redactor ha considerado oportuno efectuar un predimensionamiento con el fin de que la evaluación económica resulte lo más real posible, no obstante será el proyecto de urbanización el encargado de establecer los cálculos exactos.

a) Red de abastecimiento de agua

La red se ha diseñado y predimensionado teniendo en cuenta la ubicación de cada Unidad de Ejecución y/o Área de Reparto, con la idea de crear un trazado mallado a partir de unas arterias principales, las cuales se conectan con las redes existentes en aquellos puntos donde los diámetros permitían dichos entronques.

El dimensionamiento se ha efectuado para el número máximo de viviendas previstas en el ámbito de actuación, así como posibles conexiones o ampliaciones. Se ha considerado un consumo medio de 945 litros por vivienda y día.

b) Red de riego

La red de riego se ha efectuado partiendo de las redes de abastecimiento existentes y previstas, y creando una red principal de la que se derivan los distintos distribuidores, los cuales abastecen a un número determinado de bocas de riego, teniendo en cuenta no sobrepasar más de 12 bocas, las cuales no deberán estar separadas más de 30 m., colocándose, según la sección transversal del vial previsto, en un lado o en ambos, siendo en este último caso a tresbolillo.

Se ha previsto que existan ramificaciones del trazado principal para el riego de las zonas verdes (parques, jardines, juegos, etc.), pero será en la fase de Proyecto de Urbanización donde se detalle su exacta ubicación.

c) Red de protección contra incendios

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna o hidrantes, con una distancia no superior a 200 m.

d) Red de saneamiento

Se ha previsto un sistema separativo, siendo la tubería de PVC UNE 53332 para diámetros entre 300 y 600 mm., siendo de hormigón para diámetros mayores, salvo que en el Proyecto de Urbanización se señale para estos últimos otro tipo de material homologado.

Se intercalarán pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 m. de longitud.

Las secciones mínimas serán las indicadas en planos y la pendiente máxima no superará el 8% ni será inferior al 1%. El trazado es el que se refleja en los planos de la Documentación Gráfica del P.G.M.

Por regla general, el trazado de la red sigue la pendiente de los viales trazados.

e) Red eléctrica

Las Unidades de Ejecución y/o Áreas de Reparto se ven atravesadas en la actualidad por varias líneas eléctricas aéreas, que habrán de suprimirse y proceder a su canalización, ubicar los Centros de Transformación, así como la canalización y distribución en baja tensión.

Por otra parte y en cuanto al alumbrado público, se han tenido en cuenta las instrucciones recibidas, con la premisa de que deberá existir un doble circuito en sistema bifásico, con compensación de fases, así como la distancia entre luminarias.

Se deberán tener en cuenta las especificaciones que a continuación se señalan, así como las que la compañía suministradora pueda exigir:

- Potencia mínima para viviendas mayores de 160 m² útiles ..... 9,2 Kw
- Potencia mínima para resto de viviendas..... 5,75 Kw

  - Los niveles mínimos de luminosidad serán los siguientes:

- Iluminación inicial.....40 lux
- Iluminación en servicio.....25 lux
- Uniformidad General..... 50%

  - Como estándares se tomarán según el tránsito y uso los siguientes valores:

- 25 lux en viales de tráfico rodado;
- 20 lux en tránsitos exclusivamente peatonales y zonas verdes.

  - Las distancias máximas de separación entre las luminarias serán:

- 40 m. para las luminarias sobre báculo alto (iluminación calzada);
- 20 m. para las luminarias sobre poste bajo (iluminación aceras);
- 10 m. entre báculo alto y poste bajo.

El tendido de cables será subterráneo, dentro de los ámbitos de las Unidades de Ejecución y/o Áreas de Reparto, ubicándose los Centros de Transformación en zonas verdes públicas o espacios dotacionales, salvo que la compañía suministradora, a la hora del proyecto de urbanización señale otra ubicación. Los centros de mando se colocarán en lugares accesibles, no sujetos a servidumbre, y donde lo indiquen los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

f) Red de gas

Se ha procedido a indicación y dimensionamiento de los esquemas, en virtud de los estudios efectuados para su posible canalización sobre la base de los datos facilitados por la compañía suministradora con respecto a su red existente.

g) Red de Telecomunicaciones

De conformidad con la legislación vigente, se deberán reflejar en el proyecto de urbanización las correspondientes canalizaciones para telefonía y transmisiones de información, con el fin de que por las compañías correspondientes puedan dar el servicio requerido.

Red de telefonía: Comprenderá las redes de distribución sin considerar las redes de alimentación y las redes de dispersión. No deberán existir longitudes máximas de canalizaciones que superen los 150 m. entre arquetas. Se recomienda una profundidad entre 45 a 60 cm, disponiéndose un mínimo de dos conductos por cada sección.

Red de transmisión de información: En este caso, se tendrá en cuenta sólo la red de distribución, sin considerar el sistema captador y la estación de cabecera. Dicha red se deberá componer de las líneas de transferencia, líneas generales o troncos, líneas de distribución y líneas de acometida.

JUSTIFICACIÓN Y COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO

a) Situación de los Equipamientos

Los equipamientos, siempre que las edificaciones existentes lo han permitido, se han ubicado como se ha señalado ya en documentos y apartados anteriores, en aquellas zonas que permitan, una vez cedidas, poder reagruparlas, con el fin de conseguir espacios mayores, lo que posibilita rentabilizar su instalación.

Por otra parte, se recomienda, dados los usos previstos, utilizar alguno de estos espacios como "aparcamientos disuasorios" que faciliten el estacionamiento de vehículos sin tener que penetrar con ellos hasta la trama urbana actual, pese a que el trazado de los viales y el estudio de tráfico efectuado, tiene la capacidad de acoger las plazas requeridas por la L.F.O.T.U. en su artículo 53.5 b) y c).

b) Coherencia del sistema de espacios libres

Se han ubicado los espacios libres públicos de las Unidades de Ejecución y/o Áreas de Reparto desarrolladas que se encuentran próximos a regatas o recogidas naturales de aguas pluviales superficiales, con el fin, no sólo de proteger, sino de crear unos paseos que permitan recorrer gran parte de dichos espacios. Por otra parte, se conforma una zona de seguridad para hipotéticas riadas o inundaciones.

No obstante, se deberá efectuar un tratamiento en las márgenes que permita su limpieza y mantenimiento.

En cuanto a las otras zonas creadas, en cumplimiento de los estándares fijados por la L.F.O.T.U. se han ubicado y diseñado de manera que cumplan la premisa anteriormente reseñada de proximidad entre Unidades de Ejecución y/o Áreas de Reparto, con el fin de obtener zonas verdes, plazas, bulevares o parques urbanos lo suficientemente amplios para su correcto funcionamiento y conexión entre sí.

DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

Cada Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado constituye una única unidad de gestión y, por tanto, un ámbito de equidistribución de cargas y beneficios.

Se ha procurado delimitar Unidades de Ejecución continuas para una mayor comprensión y facilitar la unión de la trama urbana, evitando las Unidades discontinuas que provocan discrepancias por la ubicación de los terrenos aportados y parcelas resultantes.

En Suelo Urbanizable Sectorizado, cada Área de Reparto constituye una única unidad de gestión y, por tanto, un ámbito de equidistribución de cargas y beneficios, teniendo alguna de ellas Sistemas Generales incluidos y/o adscritos a la misma.

ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Los Sistemas de Actuación propuestos se hallan reflejados en las fichas a las que ya se ha hecho mención en la presente Memoria.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA

En el Estudio Económico y Financiero se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones, que, en algunos casos, hay que efectuar. Así mismo, deberán tenerse en cuenta honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como los Estudios de Seguridad y Salud y Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las previsiones recogidas en cada una de las Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto que se detallan a continuación.

FICHAS PARTICULARES de las Unidades de Ejecución en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con determinaciones pormenorizadas desde el P.G.M.

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,…

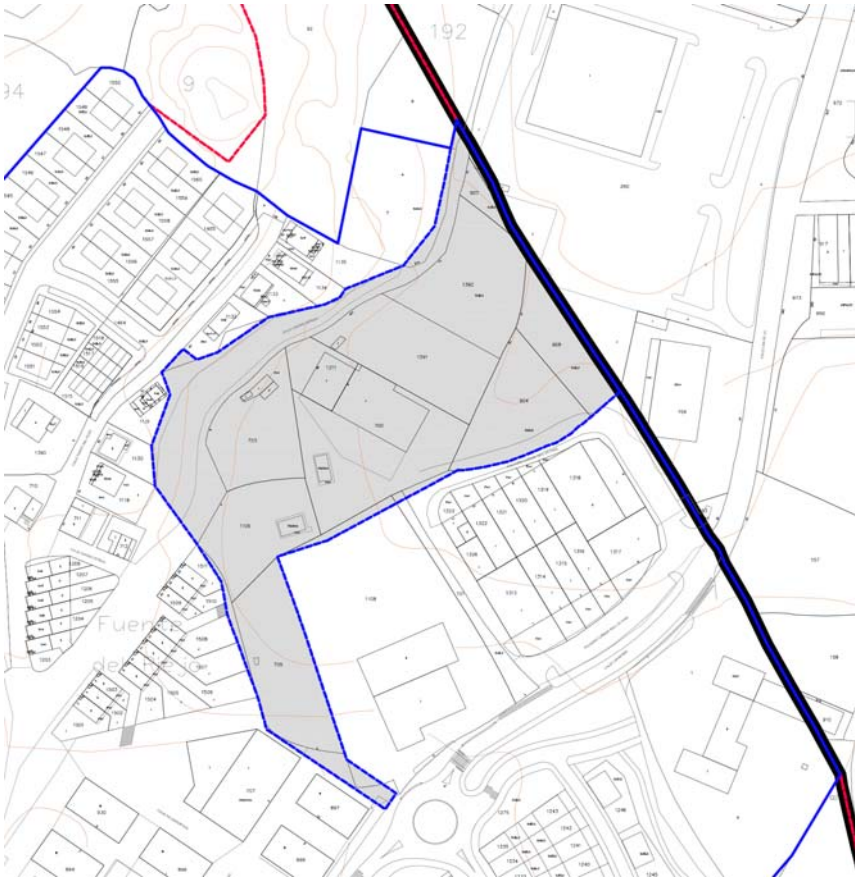
SECTOR RNO 1

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL



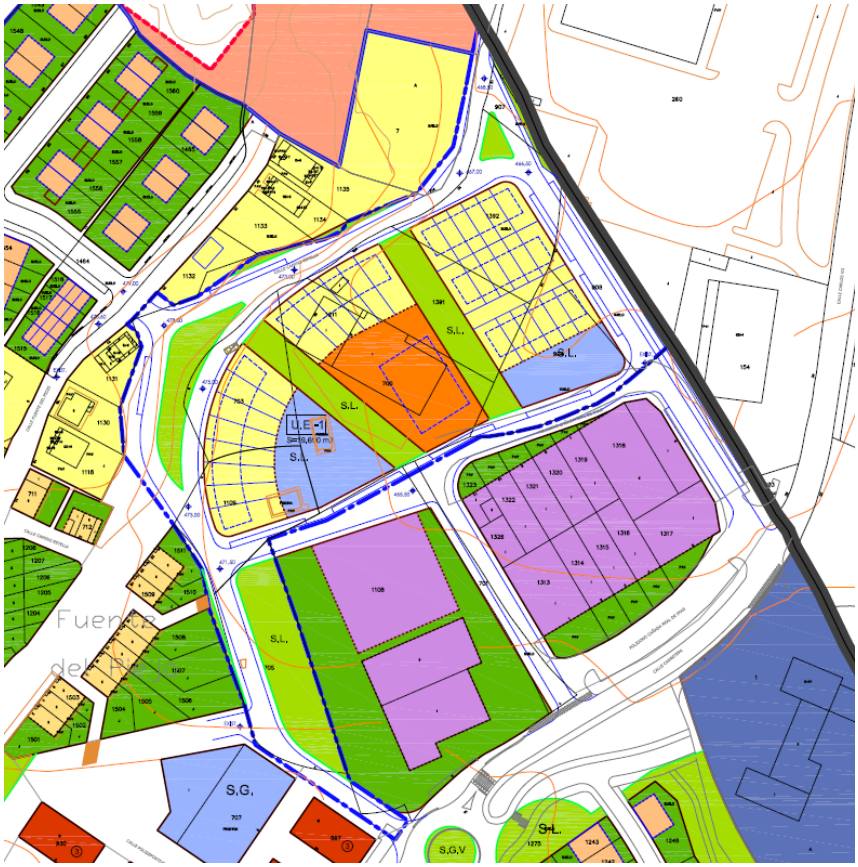
2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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

- USOS PORMENORIZADOS:	Residencial Unifamiliar, Residencial con régimen de protección, Equipamiento Comunitario Polivalente, 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 colectiva (V.P.O. y V.P.T.)	
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)	
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente de la Ordenanza de Edificación para cada uso pormenorizado.	
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.	
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	10.876,95 m² construidos	
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes:	6.647 m²
	Viario:	8.308 m²
	Espacio libre público:	2.940 m² computables
	Equipamiento Comunitario:	1.795 m²
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	74 viviendas	
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	20 V.PO. 20 V.P.T.	
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	37,58 viviendas/hectárea	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



3.1- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	4.735 m² > 4.729 m² (50 m² / 115 m² constr. uso residencial. Art 53.4 LFOTU)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	215 plazas > 204 plazas (2 / 100 m² constr. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (148 plazas). Se ubican el resto (67 plazas) en espacio público > 52 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDAD DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-1) independiente.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 4 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	53 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Se sitúa, por un lado, junto a vial rodado a efectos de solucionar las diferencias de rasante existentes, y por otro lado, a modo de bulevares peatonales con zonas verdes, de separación entre diferentes usos pormenorizados.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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

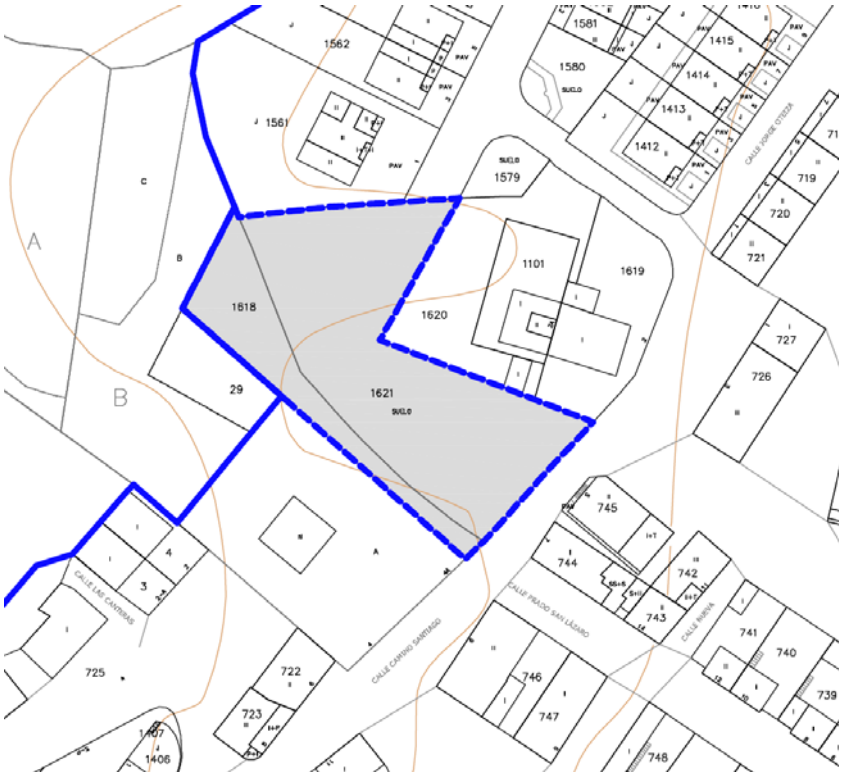
SECTOR RNO 2

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL



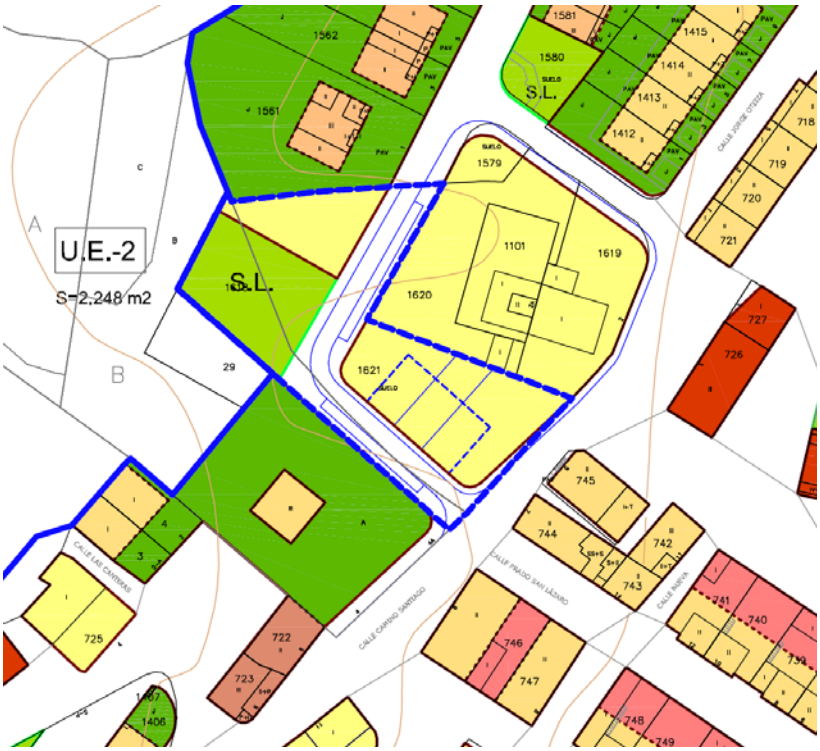
2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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

- 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:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.094,20 m² construidos
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes: 1.022 m² Viario: 714 m² Espacio libre público: 512 m² computables
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	6 viviendas
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	26,70 viviendas/hectárea

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



3.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	512 m² > 476 m² (50 m² / 115 m² constr. uso residencial. Art 53.4 LFOTU)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	20 plazas > 19,5 plazas (2 / 100 m² constr. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (12 plazas). Se ubican el resto (8 plazas) en espacio público > 4,2 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-2) independiente.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 4 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	39 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su ubicación, al norte de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de permitir una conexión de espacio público hacia las fincas de suelo no urbanizable
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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

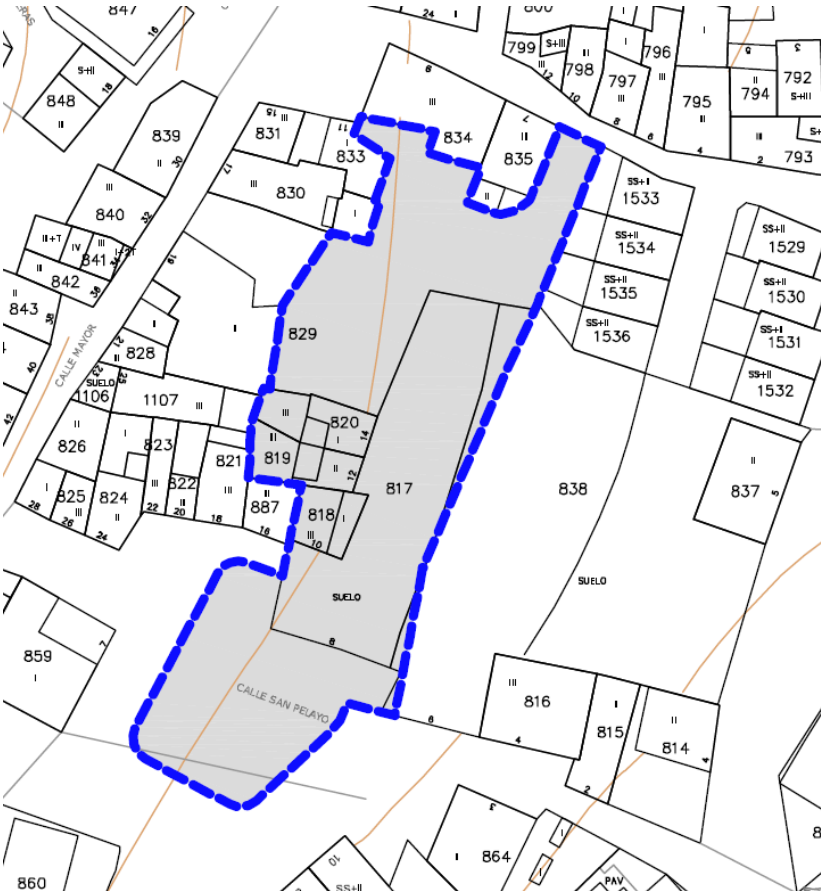
SECTOR RNO 3

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL



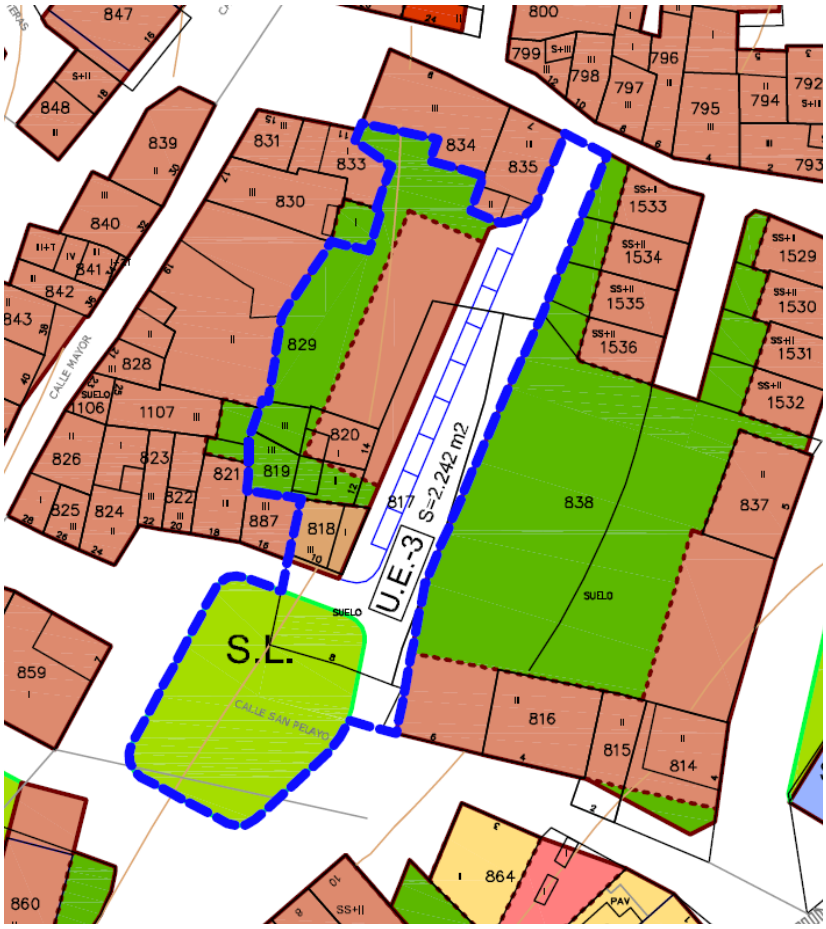
2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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:	1.106,60 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

- USOS PORMENORIZADOS:	Residencial Unifamiliar y/o Colectivo, Residencial con régimen de protección, Espacio Libre Público y Viario	
- COEXISTENCIA DE USOS:	Ver tabla anexa a Art. 1.3.31 de la Normativa Urbanística.	
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada, Viv. Colectiva y V.P.O.	
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)	
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación tienen carácter de máximas, debiéndose definir con precisión en el proyecto de ejecución.	
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.	
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.140,00 m² construidos	
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes:	826 m²
	Viario:	828 m²
	Espacio libre público:	588 m² computables
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	8 viviendas	
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	3 V.PO.	
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	35,68 viviendas/hectárea	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



3.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	588 m² > 496 m² (50 m² / 115 m² constr. uso residencial. Art 53.4 LFOTU)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	21 plazas > 19,6 plazas (2 / 100 m² constr. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada de uso unifamiliar se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (10 plazas), y una plaza por vivienda en parcelas de uso residencial con régimen de protección (3 plazas). Se ubican el resto (8 plazas) en espacio público > 5,6 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-3) independiente.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 2 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	37 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de los viales tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL

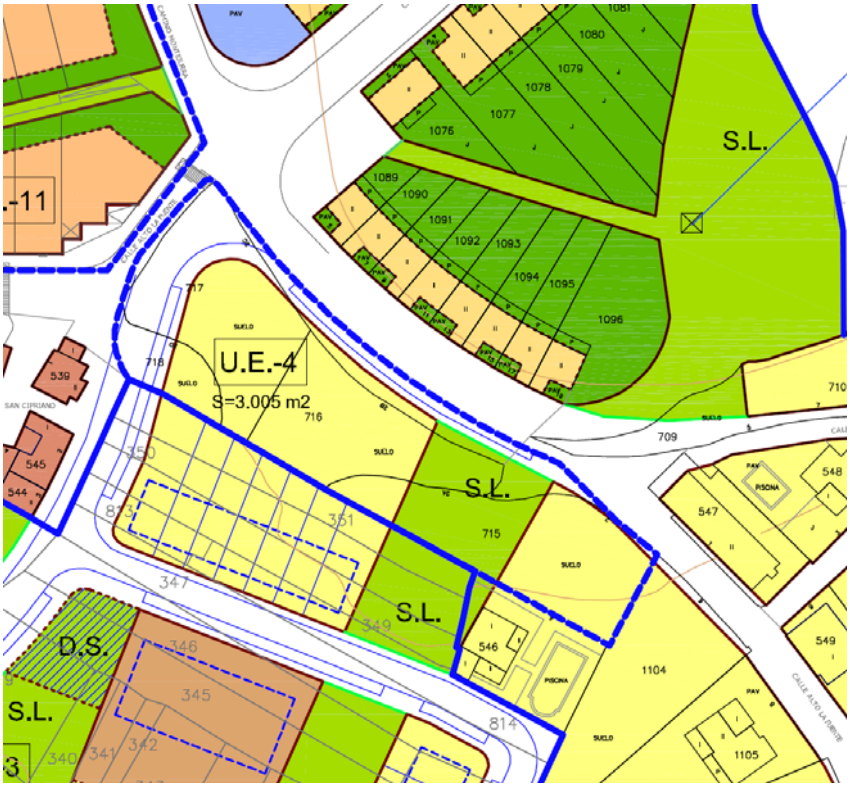
2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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.
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

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:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones son libres en interior de parcela, cumpliendo el resto de determinaciones urbanísticas (retranqueos, ocupación,…)
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.588,50 m² construidos
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes: 1.765 m² Viario: 739 m² Espacio libre público: 501 m² computables
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	11 viviendas
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	36,61 viviendas/hectárea

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



3.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	501 m². Se incluye en el Sector RNO 4-5-6, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.4 LFOTU. (2.968m² > 2902m²)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	38 plazas > 27,4 plazas (2 / 100 m² constr. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada de uso unifamiliar se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (24 plazas). Se ubican el resto (16 plazas) en espacio público > 7,7 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-4) independiente.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 5 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	35 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su configuración y ubicación, se establece con el fin de permitir la recogida de aguas pluviales superficiales de los terrenos traseros colindantes, según diseño al efecto en el suelo urbanizable AR-3, a través de espacio público. En proyecto de urbanización, se justificará la solución adoptada para la evacuación de aguas pluviales del ámbito así como de las provenientes del exterior al mismo.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

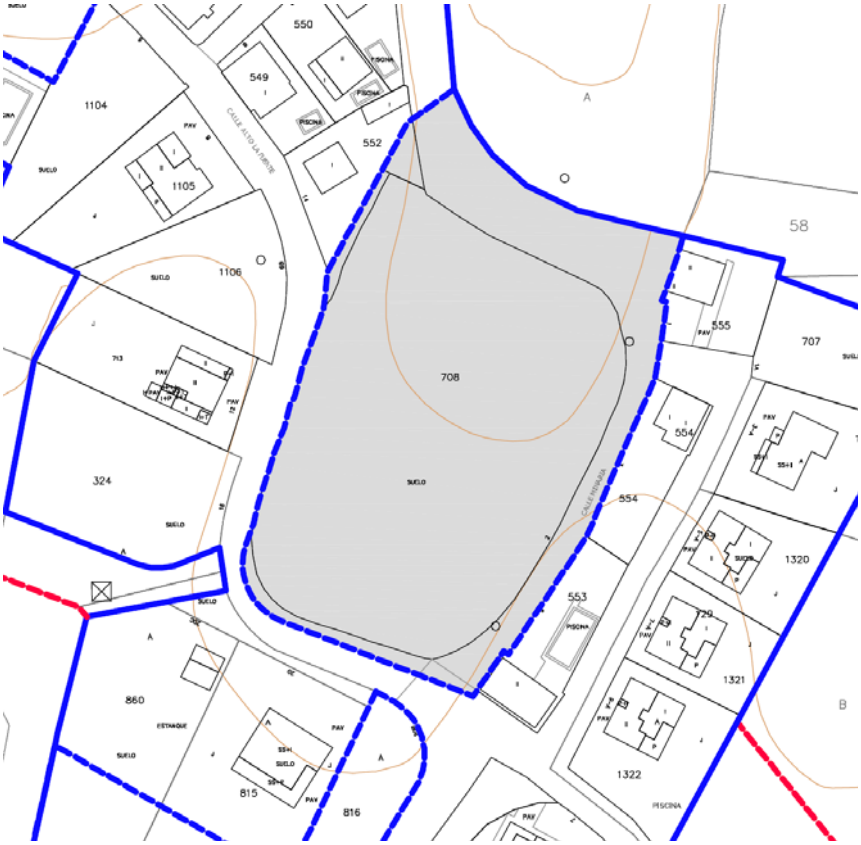
SECTOR RNO 4-5-6

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL



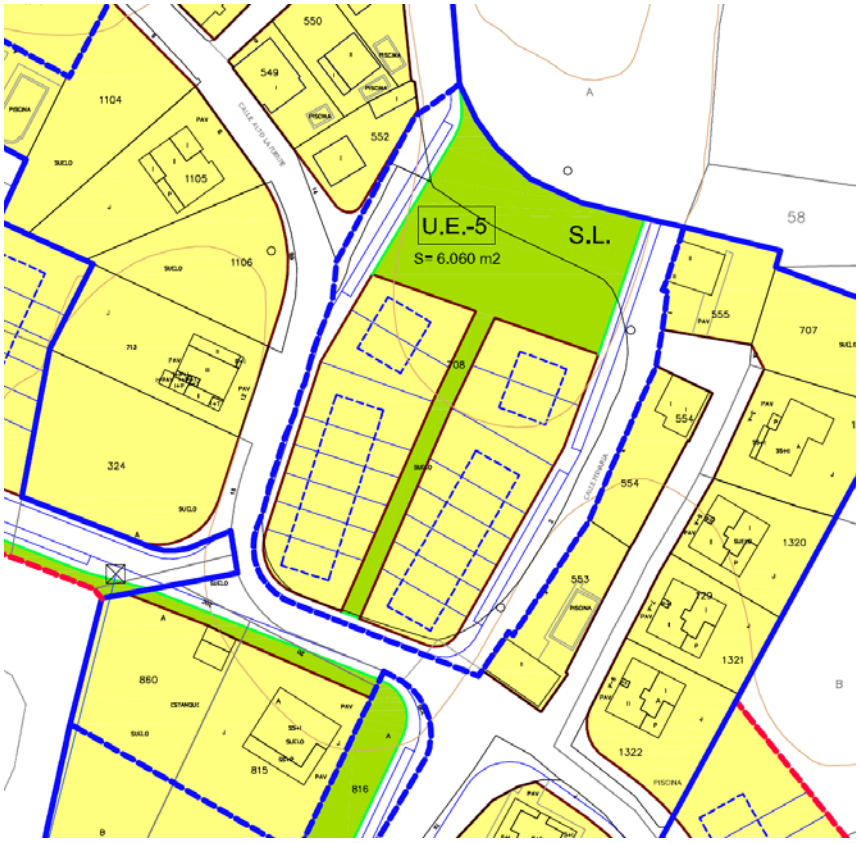
2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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.
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

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:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)	
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.	
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.169,10 m² construidos	
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes:	2.881 m²
	Viario:	1.547 m²
	Espacio libre público:	1.632 m² computables
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	16 viviendas	
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	26,40 viviendas/hectárea	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



3.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	1.632 m². Se incluye en el Sector RNO 4-5-6, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.4 LFOTU. (2.968m² > 2902m²)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	57 plazas > 56,98 plazas (2 / 100 m² constr. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (32 plazas). Se ubican el resto (25 plazas) en espacio público > 11,2 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-5) independiente.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 5 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	34 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su configuración y ubicación, se establece con el fin de permitir la recogida de aguas pluviales superficiales de los terrenos traseros colindantes, según diseño al efecto en el suelo urbanizable UE-D, a través de espacio público. En proyecto de urbanización, se justificará la solución adoptada para la evacuación de aguas pluviales del ámbito así como de las provenientes del exterior al mismo.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

SECTOR RNO 4-5-6

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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.
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

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:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones son libres en interior de parcela, cumpliendo el resto de determinaciones urbanísticas (retranqueos, ocupación,…)
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.918,00 m² construidos
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes: 2.740 m² Viario: 184 m² Espacio libre público: 835 m² computables
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	9 viviendas
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	23,94 viviendas/hectárea

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	835 m². Se incluye en el Sector RNO 4-5-6, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.4 LFOTU. (2.968m² > 2902m²)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	35 plazas > 34,76 plazas (2 / 100 m² constr. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (18 plazas). Se ubican el resto (17 plazas) en espacio público > 6,30 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-6) independiente.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 5 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	18 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su configuración y ubicación, se establece con el fin de ampliar la sección libre útil de la calle, permitir la recogida de aguas pluviales superficiales de los terrenos a través de espacio público y crear una red de paseo y espacio verde junto al vial.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

SECTOR RNO 7

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 Sistema General adscrito)
- 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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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 parcelas colindantes al sur de la unidad, para un parque de gran entidad, 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.
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- USOS PORMENORIZADOS:	Residencial Unifamiliar, Viario y Espacio Libre Público – Áreas Verdes. Mientras no se desarrolle la Unidad de Ejecución, se permiten los usos actuales, sin posibilidad de incremento de volumen edificado ni cambio de uso.
- COEXISTENCIA DE USOS:	Ver tabla anexa a Art. 1.3.31 de la Normativa Urbanística.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada.
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones son libres en interior de parcela, cumpliendo el resto de determinaciones urbanísticas (retranqueos, ocupación,…)
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	8.752,80 m² construidos
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes: 6.252 m² Espacio libre público: 3.876 m²
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	46 viviendas
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	25,50 viviendas/hectárea

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL

3.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	3.876 m² > 3.806m² (50 m² / 115 m² constr. uso residencial. Art 53.4 LFOTU)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	147 plazas > 146,35 plazas (2 / 100 m² constr. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (92 plazas). Se ubican el resto (55 plazas) en espacio público > 32,20 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-7) independiente.
- 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se podrán establecer diversas etapas para el desarrollo de la urbanización, con el fin de permitir el traslado gradual de la empresa actual.
- Evaluación Económica Estimativa	15 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su configuración y ubicación, se establece con el fin de ampliar la sección libre útil de la calle, permitir la recogida de aguas pluviales superficiales de los terrenos a través de espacio público y crear una red de paseo y espacio verde junto al vial. Asimismo se establece un espacio público longitudinal a modo de mirador con vistas hacia el Entorno del Monasterio de Irache.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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%
- VIV. DE PROTECCIÓN OFICIAL:	50% de las viviendas protegidas
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- USOS PORMENORIZADOS:	Residencial Unifamiliar, Residencial con régimen de protección, Equipamiento Comunitario Polivalente, 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 Viv. Colectiva (V.P.T.)
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente de la Ordenanza de Edificación para cada uso pormenorizado.
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	11.866,00 m² construidos
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes: 10.293 m² Viario: 6.317 m² Espacio libre público: 4.690 m² Equipamiento Comunitario: 475 m²
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	82 viviendas
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	28 viviendas (14 V.P.T. y 14 V.P.O.)
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	37,66 viviendas/hectárea

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL

3.1- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	5.165 m² > 5.159 m² (50 m² / 115 m² constr. uso residencial. Art 53.4 LFOTU)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	205 plazas > 204,52 plazas (2/100 m² const. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada de uso unifamiliar se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (108 plazas), y una plaza por vivienda en parcelas de uso residencial con régimen de protección (28 plazas). Se ubican el resto (69 plazas) en espacio público > 57,40 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-8) independiente.
- 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se permitirán dos etapas para el desarrollo de la urbanización, a definir en el Proyecto de Urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	33 Euros/ m²s

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda se ubicará en interior de la edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su configuración y ubicación, se establece con el fin de ampliar la sección libre útil de la calle, permitir la recogida de aguas pluviales superficiales de los terrenos a través de espacio público y crear una red de paseo y espacio verde junto al vial. Asimismo se establece un espacio público longitudinal a modo de mirador con vistas hacia el Entorno del Monasterio de Irache.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

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.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- USOS PORMENORIZADOS:	Comercial, hostelero, deportivo, lúdico y recreativo; Equipamiento Comunitario Polivalente, Viario y Espacio Libre Público – Áreas Verdes. *Con carácter previo a cualquier concesión de licencia de actividad y de obras por parte del Ayuntamiento de Ayegui, será precisa la existencia de informe favorable por el Departamento de Turismo de Gobierno de Navarra, reconociendo que la construcción y modelo de explotación encaje en las tipologías de usos hoteleros y/o turísticos, con arreglo a su propia normativa sectorial.*
- COEXISTENCIA DE USOS:	Ver tabla anexa a Art. 1.3.31 de la Normativa Urbanística.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Edificación de servicios, en volúmenes singulares. Las nuevas edificaciones se distanciarán un mínimo de 18 metros de la arista exterior de explanación de la carretera NA-1110.
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación tienen carácter de máximas, debiendo definirse en el proyecto de ejecución.
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	16.648,92 m² construidos
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes: 12.754, 45 m² Espacio libre público: 6.060,13 m² Equipamiento Comunitario: 633,44 m² Viario: 4.298,59 m²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

	En la U.E Irache se incluyen terrenos calificados actualmente para Viario, Espacio Libre Público y Equipamiento, derivados del desarrollo de la Unidad de Ejecución colindante, los cuales no generan aprovechamiento, siendo simplemente sustituidos por otros de igual calificación en la propuesta de ordenación de la Modificación Puntual.
- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una Unidad de Ejecución (U.E.-10) independiente.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 6 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.
- Evaluación Económica Estimativa	27 Euros/ m²s

3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	Retranqueo mínimo de los límites de parcela, igual a la altura de la edificación que de frente a dicho linde, con retranqueo mínimo según lo dispuesto en la documentación gráfica. En parcelas privadas, en caso de nueva edificación o ampliación de la existente, se justificará, en cada proyecto de obras, la existencia de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación (nueva y existente), en parcela privada, en superficie o bajo rasante. En parcela privada donde se ubica el Hotel Irache, se elimina el acceso vehicular desde la carretera NA-1110, proponiéndose que se realicen ambos accesos, entrada y salida, a través de la Avenida Prado de Irache.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica. Diseño libre, con las limitaciones de la ordenanza general de edificación y urbanización, y las condiciones de volumen y edificabilidad establecidas en la documentación gráfica y en esta ficha. Altura máxima: - B+2, < 11,00 metros, según criterios de medición de alturas de artículo 8.5 de las Ordenanzas de Edificación. - Excepcionalmente, se permitirá una planta más elevada, hasta B+3, < 14,00 metros, según criterios de medición de alturas de artículo 8.5 de las Ordenanzas de Edificación, en caso de que la tipología edificatoria propuesta evite los edificios pantalla, creando dos o más volúmenes edificados, claramente diferenciados. - Se entienden como volúmenes diferenciados aquellos que se sitúan con una separación horizontal mínima entre ellos igual al doble de la altura de la edificación, permitiéndose planta baja continua en toda la superficie edificable. - Se consolidan las edificaciones existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación Puntual que sobrepasen la altura máxima permitida en esta ficha.

Los cierres lindantes con la carretera deberán distar 18 metros de la arista exterior de calzada. Solamente si son diáfanos, sobre piquetes con posible cimiento corrido hasta 60 cm de altura, podrán estar a 8 metros, salvo informe escrito del D.O.P.T. y C.

3.3.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

	En el Espacio Libre Público ubicado en el borde Norte de la carretera NA-1110 se ubicará un paseo peatonal de anchura mínima igual 1,50 metros, pavimentado, que se urbanizará siguiendo las directrices del Ayuntamiento en el correspondiente proyecto de urbanización de la U.E.- Irache. El Espacio Libre Público denominado Z.V.-IR.1 está destinado a Plaza de uso peatonal pavimentada, que se urbanizará siguiendo las directrices del Ayuntamiento en el correspondiente proyecto de urbanización de la U.E.- Irache. Para la urbanización de los terrenos colindantes a la carretera NA-1110, que quedan excluidos de la Unidad de Ejecución, se establece que su propiedad pertenece al Ayuntamiento de Ayegui, quien correrá con los gastos en caso de ser necesaria alguna actuación en la misma.
- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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

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.

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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 (Art. 52 LFOTU).
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

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, actualmente en ejecución.
- 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%)

FICHAS PARTICULARES de las Áreas de Reparto en SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO con determinaciones pormenorizadas desde el P.G.M.

Cuadros Resumen Áreas de Reparto en S.U.S. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U.

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**	

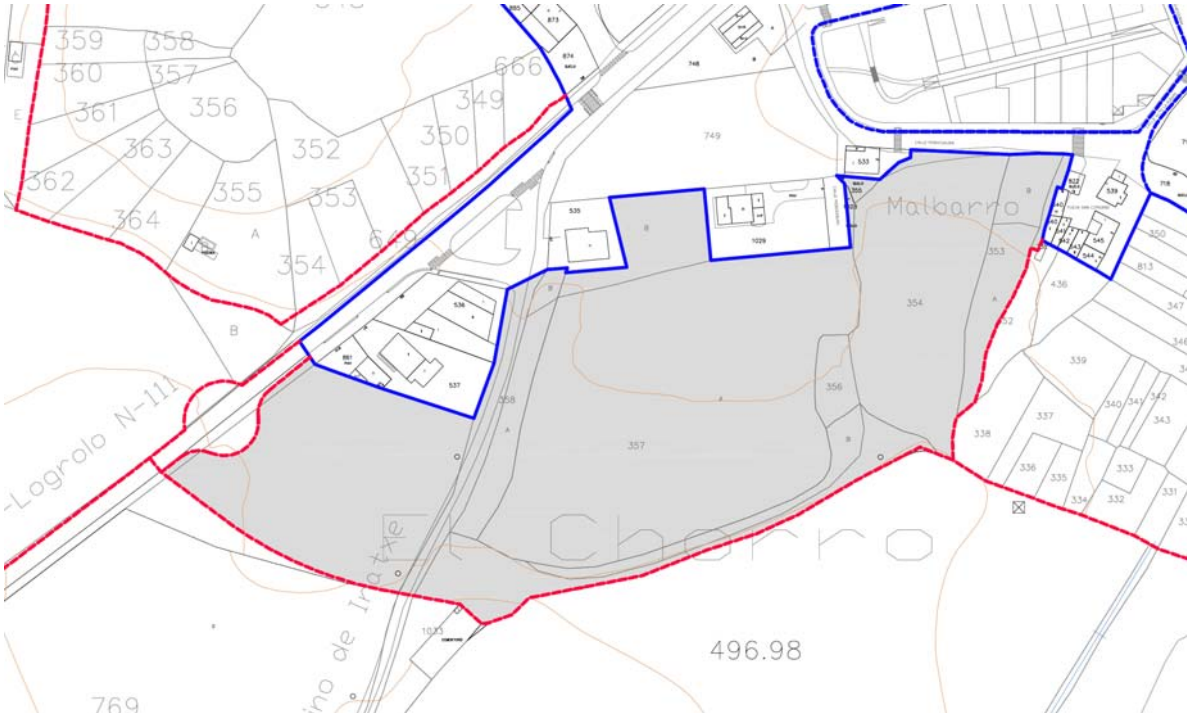
SECTOR RNO II-III

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL



2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:	Sectorizado con ordenación pormenorizada
- SECTOR:	Sector Residencial El Chorro (RNO-II-III)
- ÁREA DE REPARTO:	Se establecen dos Áreas de Reparto para el Sector (AR-2 y 3).
- SISTEMAS GENERALES:	Incluye el Sistema General SG-V1, de 496 m²
- 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%
- VIV. DE PROTECCIÓN OFICIAL:	38% de las viviendas protegidas
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

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 colectiva (V.P.O. y V.P.T.)	
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)	
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente de la Ordenanza de Edificación para cada uso pormenorizado.	
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.	
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	13.318,75 m² construidos	
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes:	9.860 m²
	Viario:	6.371 m²
	Espacio libre público:	7.033 m²
	Equipamiento Com.:	657 m²
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	98 viviendas	
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	22 V.PO y 36 V.P.T.	
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	40,14 viviendas/hectárea	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	6.891 m² computables. No se incluyen los trazados de la Vía Pecuaria Imas-Irache ni el Camino de Santiago en el cómputo. Dichos terrenos quedan anexionados a la superficie así calificada. Se incluye en el Sector RNO II-III, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.4 LFOTU. (9.575,00m² > 9.232,89m²)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	228 plazas > 227,18 plazas (2/100 m² const. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada de uso unifamiliar se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (80 plazas), y una plaza por vivienda en parcelas de uso residencial con régimen de protección (56 plazas). Se ubican el resto (92 plazas) en espacio público > 68,03 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).
- DOTACIÓN SUPRAMUNICIPAL:	419 m² residencial VPO (> 3m² suelo / 100 m² uso residencial, 399,57 m². Art 53.7 LFOTU). Se habilitarán como espacios libres 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. 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.

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución para el Área de Reparto AR-2.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 4 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda en interior de edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su ubicación, al sur de la Unidad de Ejecución, se establece 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. Asimismo, se crea un espacio público, a modo de plaza, dando frente a los bloques de vivienda colectiva.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas. El Proyecto de Urbanización podrá requerir la ejecución de una glorieta cerrada en la intersección del vial principal con la NA-1110 si las circunstancias de tráfico y viarias así lo requirieran, siempre con el visto bueno de la Dirección General de Obras Públicas del Departamento de Fomento.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización, y en particular el artículo 3.11 que indica que se cumplirán las disposiciones establecidas por la normativa de barreras físicas y sensoriales.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

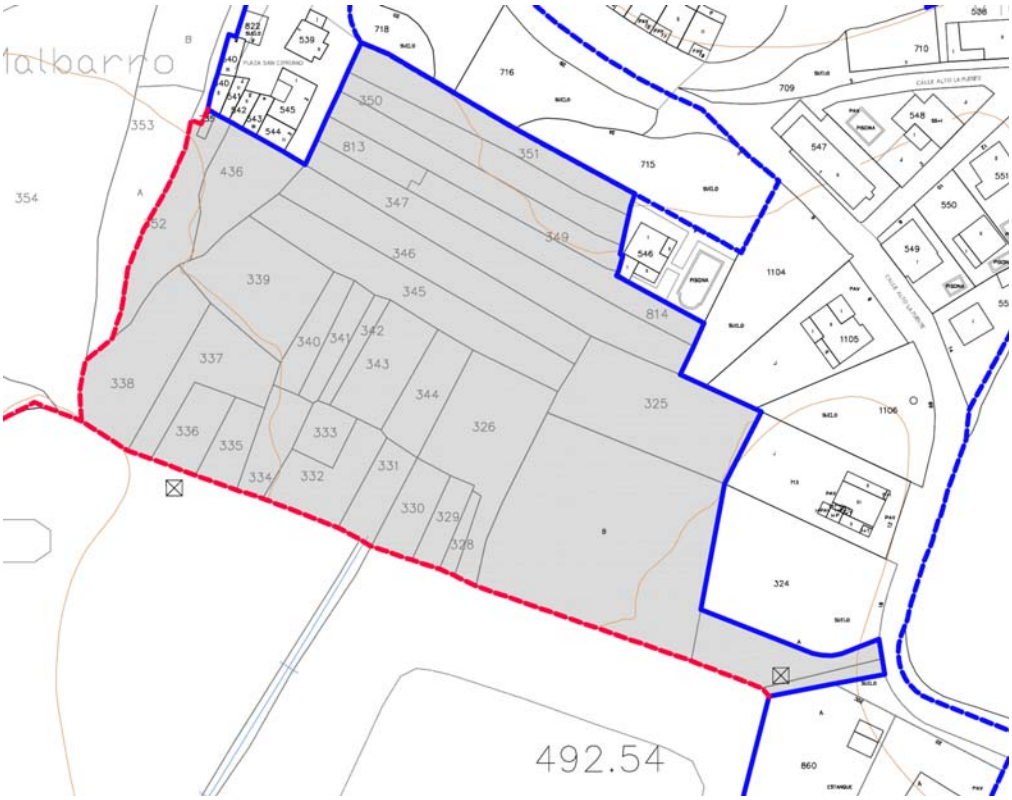
SECTOR RNO II-III

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. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL



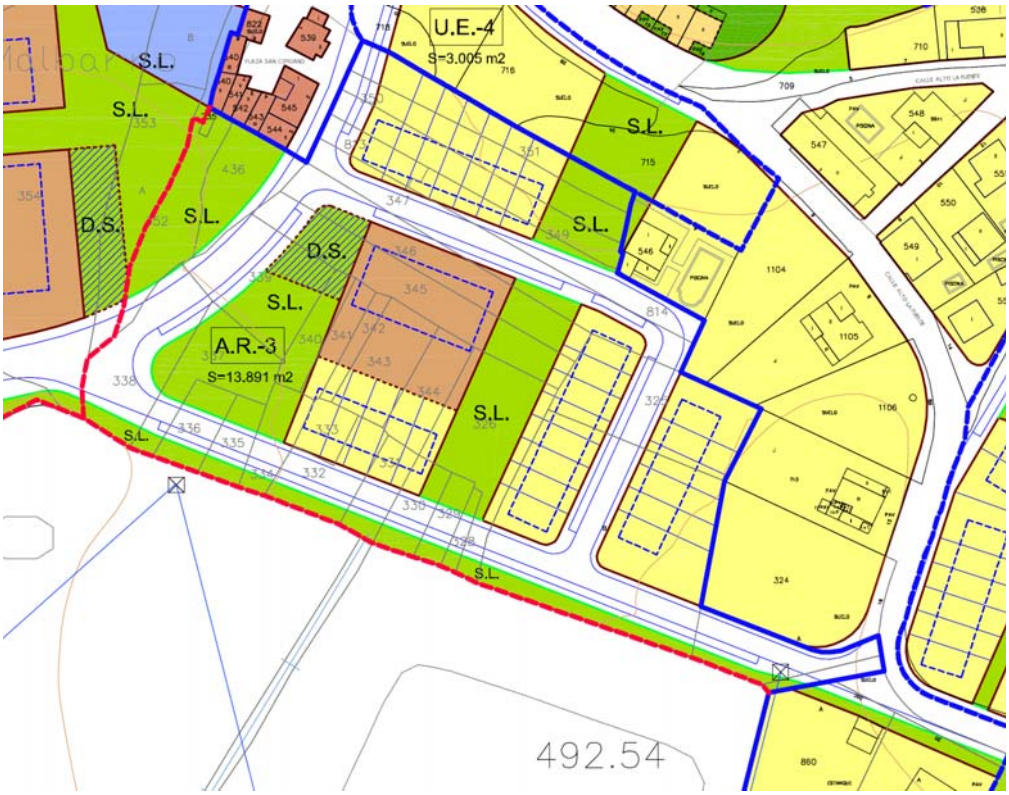
2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:	Sectorizado con ordenación pormenorizada
- SECTOR:	Sector Residencial El Chorro (RNO-II-III)
- ÁREA DE REPARTO:	Se establecen dos Áreas de Reparto para el Sector (AR-2 y 3).
- 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%.
- VIV. DE PROTECCIÓN OFICIAL:	100% de las viviendas protegidas
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- USOS PORMENORIZADOS:	Residencial Unifamiliar, Residencial régimen de protección 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 Viv. Colectiva (V.P.O.)	
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)	
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente de la Ordenanza de Edificación para cada uso pormenorizado.	
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.	
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	7.916,90 m² construidos	
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes:	5.312 m²
	Viario:	5.590 m²
	Espacio libre público:	2.684 m² computables
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	58 viviendas	
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	36 V.PO.	
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	41,75 viviendas/hectárea	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



3.1- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	2.684 m². Se incluye en el Sector RNO II-III, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.4 LFOTU. (9.575,00m² > 9.232,89m²)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	137 plazas > 136,33 plazas (2/100 m² const. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada de uso unifamiliar se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (44 plazas), y una plaza por vivienda en parcelas de uso residencial con régimen de protección (36 plazas). Se ubican el resto (57 plazas) en espacio público > 40,60 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).
- DOTACIÓN SUPRAMUNICIPAL:	305 m² (> 3m² suelo / 100 m² uso residencial, 237,51 m². Art 53.7 LFOTU). Se destina a espacios libres o zonas verdes (Dotaciones Públicas, párrafo segundo Art 53.7 LFOTU). Los correspondientes gastos de urbanización y mantenimiento correrán a cargo del Ayuntamiento.

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución para el Área de Reparto AR-3.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 4 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda en interior de edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su ubicación, al sur de la Unidad de Ejecución, se establece 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. Asimismo, se crea un espacio público, a modo de plaza, dando frente a los bloques de vivienda colectiva. En proyecto de urbanización, se justificará la solución adoptada para la evacuación de aguas pluviales del ámbito así como de las provenientes del exterior al mismo.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización, y en particular el artículo 3.11 que indica que se cumplirán las disposiciones establecidas por la normativa de barreras físicas y sensoriales.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

SECTOR RNO IV

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

1.- CONDICIONES GENERALES

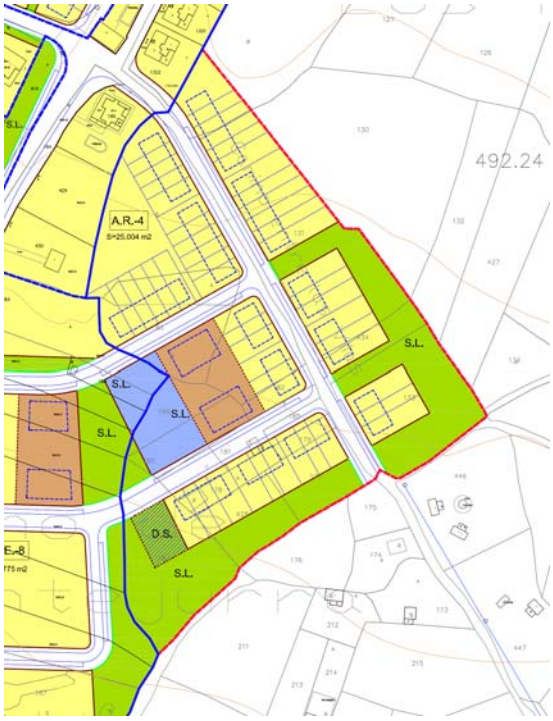
- Superficie del Área:	25.004 m²
- Ubicación:	Al sur del casco urbano de Ayegui, ubicado a ambos lados del Camino entre las Viñas, conectado por el este con el Camino del Cementerio.
- Observaciones:	Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de crear un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

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable
- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:	Sectorizado con ordenación pormenorizada
- SECTOR:	Sector Residencial Camino entre Viñas (RNO-IV)
- 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%.
- VIV. DE PROTECCIÓN OFICIAL:	100% de las viviendas protegidas
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

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 Viv. Colectiva (V.P.O.)	
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)	
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente de la Ordenanza de Edificación para cada uso pormenorizado.	
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.	
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	13.974,30 m² construidos	
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes:	13.607 m²
	Viario:	4.114 m²
	Espacio libre público:	6.433 m² computables
	Equipamiento Com.:	850 m²
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	93 viviendas	
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	38 V.PO.	
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	37,19 viviendas/hectárea	



DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	7.283 m² > 6.075,78 m² (50 m² / 115 m² constr. uso residencial. Art 53.4 LFOTU)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	243 plazas > 242,29 plazas (2/100 m² const. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada de uso unifamiliar se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (110 plazas), y una plaza por vivienda en parcelas de uso residencial con régimen de protección (38 plazas). Se ubican el resto (95 plazas) en espacio público > 65,10 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).
- DOTACIÓN SUPRAMUNICIPAL:	425 m² residencial VPO (> 3m² suelo / 100 m² uso residencial, 419,23 m². Art 53.7 LFOTU). Se habilitarán como espacios libres 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. 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.

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución para el Área de Reparto.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 4 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos, una plaza por vivienda en interior de edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su ubicación, al este y sur de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de crear una franja de espacio público ajardinado, a modo de remate o paseo de borde de la actuación. Asimismo, se crea un espacio público, a modo de plaza, dando frente a los bloques de vivienda colectiva y al equipamiento comunitario.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización, y en particular el artículo 3.11 que indica que se cumplirán las disposiciones establecidas por la normativa de barreras físicas y sensoriales.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización.

- 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.

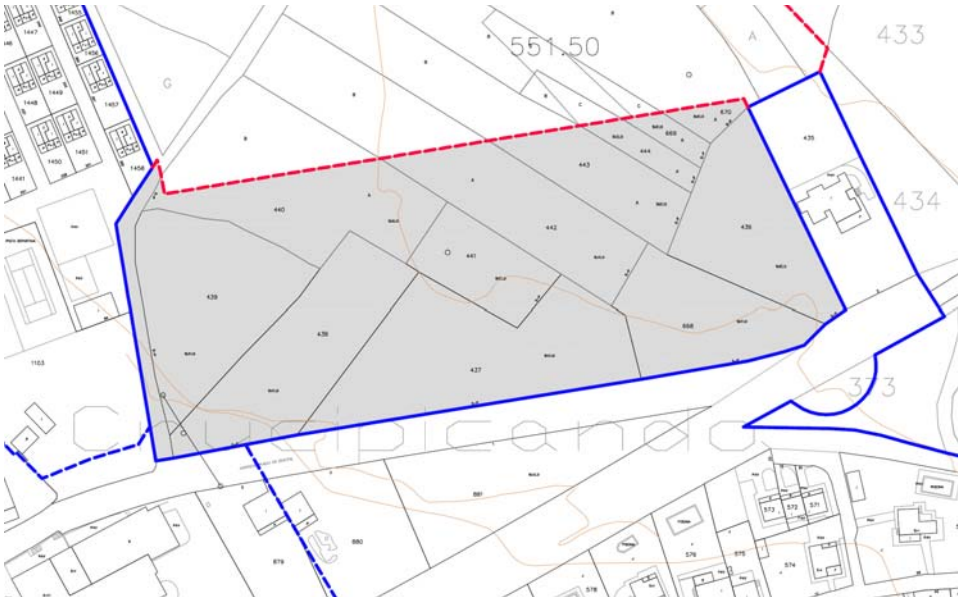
SECTOR RNO VII

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.

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRAL



2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 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.
- USO GLOBAL:	Residencial Baja Densidad
- APROVECHAMIENTO MÁXIMO:	10.056,00 UAs
- APROVECHAMIENTO TIPO:	0,4779 UAs/m²
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	31%
- VIV. DE PROTECCIÓN OFICIAL:	100% de las viviendas protegidas
- COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN:	Los establecidos con carácter general en el PUM.

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 colectiva (V.P.O. y V.P.T.)	
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)	
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente de la Ordenanza de Edificación para cada uso pormenorizado.	
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.	
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	10.560,00 m² construidos	
- SUPERFICIES:	Parcelas privadas resultantes:	9.218 m²
	Viario:	7.004 m²
	Espacio libre público:	3.202 m² computables
	Equipamiento Com.:	1.620 m²
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	45 viviendas	
- VIVIENDAS PROTEGIDAS:	14 V.P.O.	
- DENSIDAD DE VIVIENDAS:	21,38 viviendas/hectárea	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES

- DOTACIONES PÚBLICAS:	4.822 m² > 4.591,34m² (50 m² / 115 m² constr. uso residencial. Art 53.4 LFOTU)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE:	194 plazas > 193,20 plazas (2/100 m² const. descontando garajes. Art 53.5 LFOTU) En parcela privada de uso unifamiliar se ubicarán al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda (62plazas), y una plaza por vivienda en parcelas de uso residencial con régimen de protección (14 plazas). Se ubican el resto (118 plazas) en espacio público > 31,50 plazas (0,7plazas/vivienda según Art 53.5 LFOTU).
- DOTACIÓN SUPRAMUNICIPAL:	320 m² residencial VPO (> 3m² suelo / 100 m² uso residencial, 316,80 m². Art 53.7 LFOTU). Se habilitarán como espacios libres 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. 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.

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución para el Área de Reparto.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
- PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Plazo máximo de 5 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.
- TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.
- PLAN DE ETAPAS:	Se prevé una única etapa para el desarrollo de la urbanización.

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- CONDICIONES DE PARCELA:	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación (de acuerdo a Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación).
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente a cada uso pormenorizado, de la Ordenanza de Edificación y documentación gráfica.
- APARCAMIENTO CUBIERTO:	En uso residencial unifamiliar, al menos una plaza por vivienda se ubicará en interior de edificación. La segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

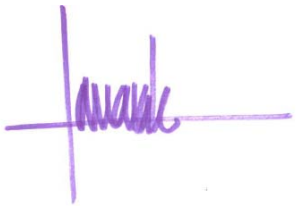
3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

	La urbanización de la parte del vial Avda. Prado de Irache excluido del Sector ya se encuentra ejecutada y su propiedad pertenece al Ayuntamiento de Ayegui quien correrá con los gastos en caso de ser necesaria actuación alguna en la misma.
- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
- ESP. LIBRES – ÁREAS VERDES:	Su ubicación, al oeste de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de crear un espacio público de separación con el Camping Irache que de frente a la dotación prevista. Asimismo, se crea un espacio público, a modo de bulevar peatonal, entre los bloques de vivienda colectiva y las viviendas unifamiliares.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización, y en particular el artículo 3.11 que indica que se cumplirán las disposiciones establecidas por la normativa de barreras físicas y sensoriales.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Urbanización. En el proyecto de urbanización, se justificará el cumplimiento de las medidas preventivas/correctoras establecidas en el apartado 6 del Estudio de Impacto Ambiental de Ruido, incluido como Anexo Complementario al documento de Modificación Puntual aprobado definitivamente en octubre de 2007. El Proyecto de Urbanización de la glorieta (S.G.- V3) deberá incluir el Estudio de Tráfico y el resto de determinaciones respecto al diseño de la glorieta, drenajes, señalizaciones y distancias de protección de la NA-1110 que figuran en el informe 2007/29170 del D.O.P.T.C.

- 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

Este es el **Documento de SUNC y SUS con Determinaciones de Ordenación Pormenorizada** que se redacta, en Noviembre de 2013, incluido en el **Texto Refundido** 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