

NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE NORMATIVA URBANISTICA

TITULO 1 CONCEPTOS GENERALES	7
CAPITULO 1.1 PRELIMINARES	7
ART. 1.1.1 ÁMBITO TERRITORIAL Y CARÁCTER DEL PLAN.....	7
ART. 1.1.2 VIGENCIA.....	7
ART. 1.1.3 CIRCUNSTANCIAS QUE JUSTIFICAN SU REVISIÓN.....	7
ART. 1.1.4 MODIFICACIONES DEL PLAN.....	7
ART. 1.1.5 PUBLICIDAD.....	8
ART. 1.1.6 OBLIGATORIEDAD EN LA OBSERVANCIA DEL PLAN.....	8
ART. 1.1.7 INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA.....	8
ART. 1.1.8 CONCRECIONES.....	8
ART. 1.1.9 DEFINICIONES.....	9
ART. 1.1.10 COMPETENCIA.....	17
ART. 1.1.11 SECTORES.....	17
ART. 1.1.12 PLANES PARCIALES.....	17
ART. 1.1.13 PLANES ESPECIALES.....	18
ART. 1.1.14 ESTUDIOS DE DETALLE.....	18
ART. 1.1.15 DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....	18
ART. 1.1.16 PLAN DE ETAPAS.....	18
ART. 1.1.17 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	19
ART. 1.1.18 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.....	19
ART. 1.1.19 CONCESIONES PARA EQUIPAMIENTOS.....	19
ART. 1.1.20 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	19
ART. 1.1.21 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.....	19
ART. 1.1.22 BANCO FORAL DE SUELO PÚBLICO.....	20
CAPITULO 1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	21
ART. 1.2.1 DEFINICIÓN DE LÍMITES (D.E.).....	21
ART. 1.2.2 CONVERSIÓN EN SUELO URBANO.....	21
ART. 1.2.3 SUELO URBANO (D.E.).....	22
ART. 1.2.4 SUELO NO URBANIZABLE (D.E.).....	22
ART. 1.2.5 SUELO URBANIZABLE (D.E.).....	22
ART. 1.2.6 RÉGIMEN DE SUELO DETALLADO.....	23
ART. 1.2.7 DEFINICIÓN DE LÍMITES.....	23
ART. 1.2.8 USOS GLOBALES (D.E.).....	23
ART. 1.2.9 SISTEMAS GENERALES (D.E.).....	24
ART. 1.2.10 SISTEMAS LOCALES.....	24
ART. 1.2.11 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (D.E.).....	24
ART. 1.2.12 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (D.E.).....	25
ART. 1.2.13 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (D.E.).....	25
ART. 1.2.14 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS (D.E.).....	25

ART. 1.2.15 INSTALACIONES.	25
ART. 1.2.16 OBTENCIÓN DEL SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS.	26
ART. 1.2.17 TITULARIDAD Y AFECTACIÓN DEL SUELO.	26
ART. 1.2.18 ALCANCE.	26
ART. 1.2.19 CUADRO DE AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD.	26
ART. 1.2.20 LIMITACIONES DEL CUADRO.	28
ART. 1.2.21 REGULACIÓN DETALLADA EN CADA CLASE DE SUELO.	28
ART. 1.2.22 VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	28
ART. 1.2.23 SECTORES (D.E.).	28
CAPITULO 1.3 CONDICIONES DE USO	30
ART. 1.3.1 OBJETO Y ALCANCE.	30
ART. 1.3.2 SITUACIONES CONSIDERADAS.	30
ART. 1.3.3 USOS CONSIDERADOS.	30
ART. 1.3.4 USOS NO CONSIDERADOS.	31
ART. 1.3.5 DEFINICIONES.	31
ART. 1.3.6 CONDICIONES.	32
ART. 1.3.7 DEFINICIÓN.	32
ART. 1.3.8 CONDICIONES.	32
ART. 1.3.9 EQUIVALENCIA EN VIVIENDAS.	32
ART. 1.3.10 INTRODUCCIÓN.	32
ART. 1.3.11 CLASIFICACIÓN (SEGÚN CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS).	32
ART. 1.3.12 MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN.	33
ART. 1.3.13 CONDICIONES GENERALES.	33
ART. 1.3.14 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES.	33
ART. 1.3.15 DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.	33
ART. 1.3.16 DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES.	34
ART. 1.3.17 CATEGORÍAS Y DEFINICIONES.	34
ART. 1.3.18 CONDICIONES GENERALES.	34
ART. 1.3.19 DEFINICIÓN.	35
ART. 1.3.20 CLASIFICACIÓN.	35
ART. 1.3.21 CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.	35
ART. 1.3.22 CLASIFICACIÓN.	35
ART. 1.3.23 CONDICIONES ESPECÍFICAS.	35
ART. 1.3.24 CLASIFICACIÓN.	35
ART. 1.3.25 CONDICIONES ESPECÍFICAS.	35
ART. 1.3.26 CLASIFICACIÓN.	36
ART. 1.3.27 CONDICIONES GENERALES.	36
ART. 1.3.28 CARÁCTER DE ESTA NORMATIVA.	36
ART. 1.3.29 CONDICIONES TÉCNICAS.	36
ART. 1.3.30 ACTIVIDADES EXISTENTES.	36
ART. 1.3.31 ALCANCE.	37

TITULO 2 REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.....	41
CAPITULO 2.1 DISPOSICIONES GENERALES.....	41
ART. 2.1.1 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA.....	41
CAPITULO 2.2 DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.....	41
ART. 2.2.1 PARCELA EDIFICABLE.....	41
ART. 2.2.2 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.....	42
ART. 2.2.3 PLANO DE ALINEACIONES, GESTIÓN, ORDENACIÓN Y USOS.....	42
ART. 2.2.4 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO (D.E.).....	42
CAPITULO 2.3 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....	43
ART. 2.3.1 ZONIFICACIÓN.....	43
ART. 2.3.2 USO VIVIENDA.....	43
ART. 2.3.3 LÍMITES ENTRE ALTURAS DISTINTAS.....	44
ART. 2.3.4 APARCAMIENTOS.....	44
ART. 2.3.5 PASAJES Y PASOS INFERIORES.....	44
ART. 2.3.6 USO COMERCIAL.....	44
ART. 2.3.7 USO COMERCIAL (GRANDES SUPERFICIES).....	44
ART. 2.3.8 ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....	44
ART. 2.3.9 PLAZAS Y VIARIO.....	45
ART. 2.3.10 INFRAESTRUCTURAS: ALCANTARILLADO.....	45
ART. 2.3.11 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUAS.....	45
ART. 2.3.12 INFRAESTRUCTURAS: ENERGÍA ELÉCTRICA.....	45
ART. 2.3.13 OTRAS INSTALACIONES.....	45
CAPITULO 2.4 ZONA AMBIENTAL DE PROTECCION Y EDIFICIOS DE INTERÉS.....	46
ART. 2.4.1 DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	46
ART. 2.4.2 PARCELACIÓN.....	46
ART. 2.4.3 PATIOS DE MANZANA (ESPACIOS LIBRES PRIVADOS).....	46
ART. 2.4.4 ALINEACIONES.....	46
ART. 2.4.5 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA NORMATIVA DE USO.....	46
CAPITULO 2.5 ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	47
ART. 2.5.1 OBJETO Y ALCANCE.....	47
ART. 2.5.2 REGULACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.....	47
CAPITULO 2.6 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	87
ART. 2.6.1 OBJETO Y ALCANCE.....	87
ART. 2.6.2 REGULACIÓN DETALLADA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	87
CAPITULO 2.7 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.....	137
ART. 2.7.1 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN (D.E.).....	137
ART. 2.7.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL TITULAR DE UN TERRENO (D.E.).....	137

ART. 2.7.3 DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA, ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS (ART. 52 Y 53 L.F.O.T.U).....	138
CAPITULO 2.8 TRANSITORIEDAD EN SUELO URBANO	138
ART. 2.8.1 RÉGIMEN TRANSITORIO.	138
TITULO 3 NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE	139
CAPITULO 3.1 DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE	139
ART. 3.1.1 ELEMENTOS DEL SUELO URBANIZABLE.....	139
ART. 3.1.2 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE (D.E.).....	139
ART. 3.1.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES.....	139
ART. 3.1.4 ÁREAS DE REPARTO CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DESDE EL P.G.M.	140
ART. 3.1.5 SÍMBOLOS Y NOTACIONES.	140
ART. 3.1.6 USO GLOBAL (D.E.).....	140
ART. 3.1.7 USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL.....	140
ART. 3.1.8 USOS COMPLEMENTARIOS.....	140
ART. 3.1.9 RESERVAS OBLIGATORIAS.....	141
ART. 3.1.10 APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD (D.E.).....	141
ART. 3.1.11 ALTURA MÁXIMA EN ÁREAS DE REPARTO RESIDENCIALES.	141
ART. 3.1.12 ALTURA MÁXIMA EN ÁREAS DE REPARTO INDUSTRIALES.....	141
ART. 3.1.13 DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA, ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS (ART. 52 Y 53 L.F.O.T.U).....	142
ART. 3.1.14 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL TITULAR DE UN TERRENO (D.E.).....	142
ART. 3.1.15 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LAS A.R. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	142
ART. 3.1.16 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (D.E.).....	150
CAPITULO 3.2 CONTROL E INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES	151
ART. 3.2.1 ALCANCE.....	151
ART. 3.2.2 LIMITACIONES EN ÁREAS DE REPARTO RESIDENCIALES.....	151
ART. 3.2.3 LIMITACIONES EN ÁREAS DE REPARTO INDUSTRIALES.....	151
ART. 3.2.4 USOS Y ELEMENTOS PREEXISTENTES.....	151
CAPITULO 3.3 NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	152
ART. 3.3.1 ESTADO ACTUAL. INFORMACIÓN.....	152
ART. 3.3.2 DETERMINACIÓN DE LAS TITULARIDADES DE LOS TERRENOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS.....	152
ART. 3.3.3 UNIDADES HOMOGÉNEAS Y PARCELACIÓN.....	152
ART. 3.3.4 TERRENOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS.....	153
ART. 3.3.5 INFRAESTRUCTURAS.....	153
ART. 3.3.6 PLAN DE ETAPAS.....	153
ART. 3.3.7 UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	153
ART. 3.3.8 ORDENANZAS.....	153
ART. 3.3.9 PLAZOS.....	153
ART. 3.3.10 CAMBIOS DE TITULARIDAD.....	154
ART. 3.3.11 RÉGIMEN TRANSITORIO.....	154

TITULO 4 NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE	155
CAPITULO 4.1 CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE	155
ART. 4.1.1 CONCEPTO (D.E.).....	155
ART. 4.1.2 CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE (D.E.)	155
ART. 4.1.3 SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.....	155
ART. 4.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (D.E.).....	156
Art. 4.1.4.A Suelo No Urbanizable de Protección a las vías de comunicación.....	156
ART. 4.1.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VALOR AMBIENTAL (D.E.).....	158
Art. 4.1.5.A Suelo No Urbanizable de Protección a la Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas	158
Art. 4.1.5.B S. N. U. de Protección de V. Ambiental y Paisajístico a los Espacios Naturales Protegidos (Z.E.C. Sierra de Urbasa).....	159
ART. 4.1.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PARA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES (D.E.)	159
ART. 4.1.7 ART. 4.1.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VALOR CULTURAL (D.E.).....	159
Art. 4.1.7.A Yacimientos Arqueológicos	160
ART. 4.1.8 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VALOR PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL. M. U. P. (D.E.)	160
ART. 4.1.9 SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE VALOR AMBIENTAL (D.E.).....	160
Art. 4.1.9.A SNU de Preservación a las formaciones arboladas con valor ambiental y protector	160
Art. 4.1.9.B Suelo No Urbanizable de Preservación a las formaciones arbustivas y herbáceas.....	161
ART. 4.1.10 SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL (D.E.)	161
Art. 4.1.10.A Suelo No Urbanizable de Preservación de praderas y cultivos de fondo de valle.	161
ART. 4.1.11 SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE VALOR PAISAJÍSTICO (D.E.)	161
Art. 4.1.11.A SNU de Preservación de valor paisajístico. Paisajes de Interés Municipal.....	161
Art. 4.1.11.B Suelo No Urbanizable de Preservación a los Paisajes Deteriorados	161
ART. 4.1.12 SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO (D.E.)	161
Art. 4.1.12.A Suelos de Salvaguarda del Modelo Urbanístico o Territorial.....	161
Art. 4.1.12.B Suelos de Entorno	162
ART. 4.1.13 SNU DE PRESERVACIÓN PARA ACTIVIDADES ESPECIALES. CANTERAS EN ACTIVO. (D.E.)	162
CAPITULO 4.2 ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	163
ART. 4.2.1 ACTIVIDADES PROHIBIDAS E INCOMPATIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE, PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.	163
ART. 4.2.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (D.E.)	163
ART. 4.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN (D.E.)	163
ART. 4.2.4 PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE.	163
ART. 4.2.5 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LA AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZABLES EN SNU.....	163
CAPITULO 4.3 REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES EN S.N.U.	164
ART. 4.3.1 EDIFICACIÓN DISPERSA.	164
ART. 4.3.2 INSTALACIONES GANADERAS. GRANJAS, ESTABLOS Y CRIADEROS DE ANIMALES.....	164
ART. 4.3.3 ALMACENES O PABELLONES AGRÍCOLAS.....	165
ART. 4.3.4 CORRALES DOMÉSTICOS	165
ART. 4.3.5 EDIFICACIONES VINCULADAS A LA HORTICULTURA DE OCIO.....	166
ART. 4.3.6 EDIFICACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PÚBLICA.....	166
ART. 4.3.7 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE CARÁCTER GENERAL.	166

ART. 4.3.8 CIERRES DE PARCELA.....	167
ART. 4.3.9 AUTORIZACIÓN Y CONDICIONES DE TRAMITACIÓN.....	168
ART. 4.3.10 CONSTRUCCIONES EXISTENTES. RÉGIMEN TRANSITORIO.....	168
TITULO 5 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	169
<hr/>	
CAPITULO 5.1 GENERALIDADES Y CATEGORÍAS.....	169
ART. 5.1.1 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	169
ANEXOS.....	171
<hr/>	

NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO 1 Conceptos Generales

CAPITULO 1.1 PRELIMINARES

Sección Primera: Ámbito, aplicación y vigencia

Art. 1.1.1 Ámbito territorial y carácter del Plan.

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

Su actual contenido viene como consecuencia de:

- La Revisión del vigente Plan Municipal de Ordenación Urbana de Olazagutia.
- Adaptación a la Ley 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (en adelante L.F.O.T.U) y al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante RDL 2/2008).

Art. 1.1.2 Vigencia.

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

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

Art. 1.1.3 Circunstancias que justifican su revisión.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión las siguientes:

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

Art. 1.1.4 Modificaciones del Plan.

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

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

Art. 1.1.5 Publicidad.

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

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

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

Art. 1.1.6 Obligatoriedad en la observancia del Plan.

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

Art. 1.1.7 Interpretación de la Normativa.

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

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

Art. 1.1.8 Concreciones.

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

En Suelo Urbano No Consolidado se delimitan algunas Unidades de Ejecución con ordenación pormenorizada desde el planeamiento y otras con remisión a planeamiento de desarrollo. Asimismo, se incluyen dos Unidades de planeamiento incorporado, puesto que ya disponen de proyecto de reparcelación aprobado definitivamente y están pendientes de la ejecución de la urbanización.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se delimitan diversas Áreas de Reparto sin ordenación pormenorizada desde el planeamiento, esto es, con remisión a planeamiento de desarrollo. Por último, se establece un área de Suelo Urbanizable No Sectorizado, en la zona de Itsasia, cuyo desarrollo y determinaciones deberán concretarse en el preceptivo Plan de Sectorización (artículo 59 de la L.F.O.T.U.).

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

En las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada y Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen sus determinaciones estructurantes, relacionadas en el Art. 49.2.e) de la L.F.O.T.U, fijación *del aprovechamiento máximo, usos globales, sistemas generales, fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública y, en su caso, si son continuas o discontinuas, sus aprovechamientos tipo o medio y los coeficientes de homogenización para el conjunto de las mismas*, es decir se fijan las determinaciones para permitir la redacción de Planes Parciales, que son los documentos adecuados para su concreción.

En las Unidades con Proyecto de Reparcelación aprobado, se operará de forma similar al Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado, según la fase en que se encuentre (equidistribución, cesión y/o urbanización). En aquellas en que no vengán definidas las situaciones de

determinación, será el Ayuntamiento quien aprecie una u otra situación, en función de las determinaciones del Plan Parcial, objetivos y finalidades del mismo y grado de oportunidad de las propuestas de variación.

Sección segunda *Definiciones.*

Art. 1.1.9 Definiciones.

Alineaciones Exteriores.

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

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

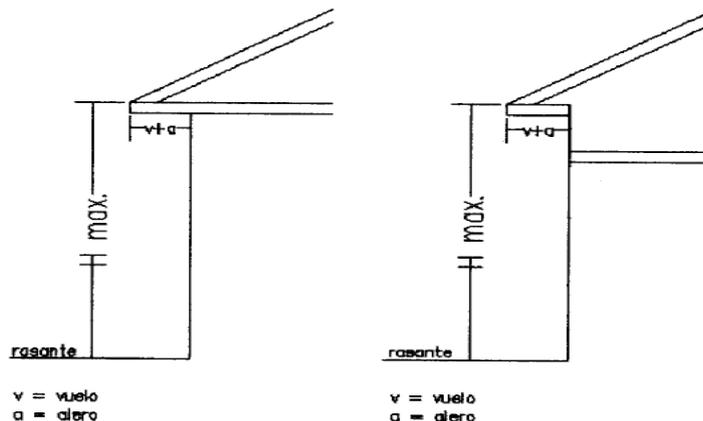
Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante o no, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

Alineaciones Interiores.

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

Altura de la edificación.

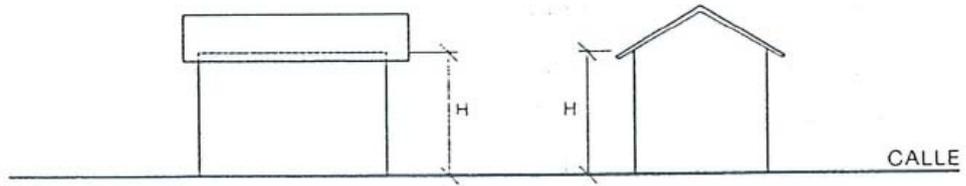
Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio, considerando dicho plano horizontal en la intersección del plano de apoyo de material de cobertura con el de fachada.



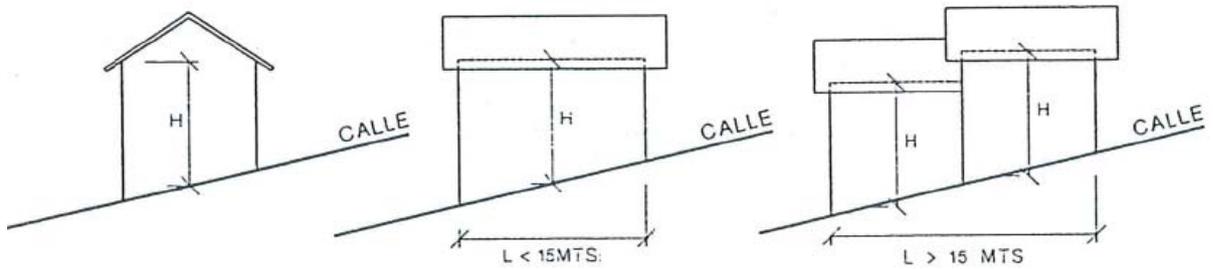
Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública (Suelo No Urbanizable, etc.), la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio, salvo que en planos o ficha se señale otra cosa.

Criterios de medición:

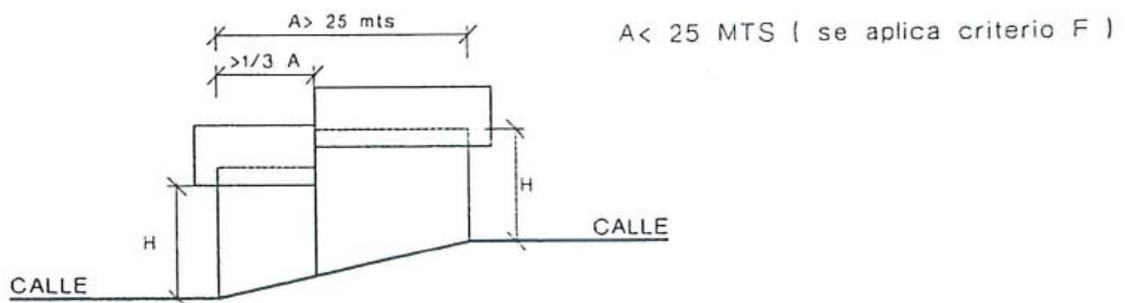
A) Parcela horizontal , calle acceso a nivel parcela.



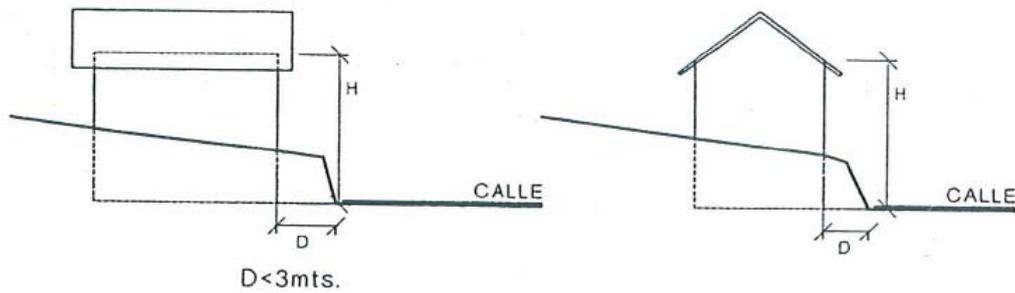
B) Parcela en desnivel. Calle acceso inclinada



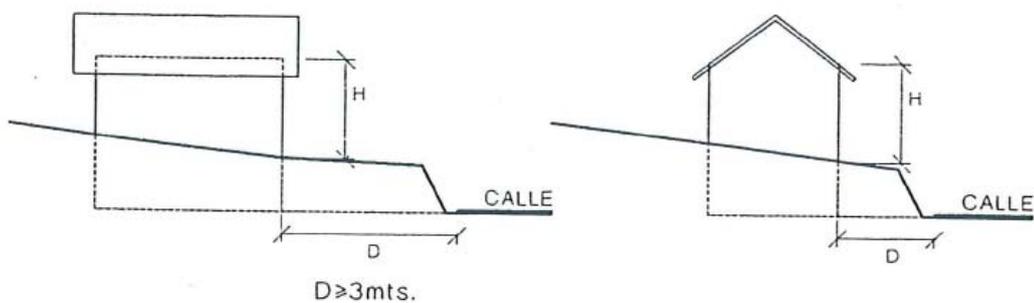
C) Parcela entre calles a distinto nivel. Acceso indistinto



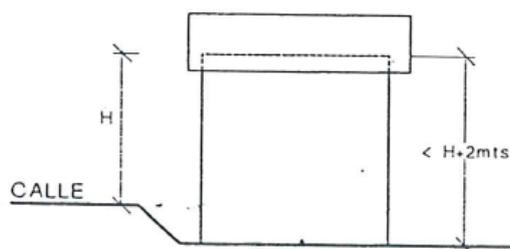
D) Parcela a nivel superior de calle. Alineacion distanciada de calle menos de 3mts



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



F) Parcela a nivel inferior de calle de acceso



Altura de Plantas.

Se distinguen:

Altura sobre rasante.

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

Altura de pisos.

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

Altura libre de pisos o plantas bajas.

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

Altura libre estricta:

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

Comercio.

A- Comercio Detallista Tradicional-

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

Se consideran las siguientes categorías:

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

B- Autoservicio-

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

Se consideran las siguientes categorías:

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

C- Grandes establecimientos comerciales

Se consideran las siguientes categorías:

1. Establecimiento por Secciones

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

2. Cash And Carry

Autoservicio al por mayor con venta exclusiva a minoristas.

Se consideran las siguientes categorías:

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

3. Venta Directa en Fábrica

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

4. Galería Comercial

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

5. Centro Comercial

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

Cota Natural del Terreno.

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

Cuerpo constructivo independiente.

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

Densidad.

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

Edificabilidad bruta.

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

Edificabilidad neta.

En m²t/m² suelo. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m²t) y la superficie de suelo (en m²s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores de las parcelas, una vez efectuadas las correspondientes cesiones obligatorias. Cuando se hable de edificabilidad en el presente PUM, se entenderá siempre como edificabilidad neta, salvo que se especifique expresamente otra determinación.

Edificio exclusivo.

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

Edificio Fuera de Ordenación.

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

Edificio Independiente.

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

Envolvente real máxima.

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

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

Fondo.

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

Ocupación.

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

Parcela.

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

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

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

Patio de Manzana.

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

Patio de Parcela.

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

Planta baja.

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

Planta de piso.

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

Potencia.

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

Rasantes Oficiales.

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

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

Retranqueo.

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

Semisótano.

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

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

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

Solar.

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

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

Sótano.

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

Superficie de ocupación.

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

Superficie de techo edificable.

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

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

- A. Vuelos. En virtud del D.F 5/2006, sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas:
 - 100% cuando sean vuelos cerrados.
 - 50% en el resto de casos.
- B. Plantas bajas. No computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes enumerados en el artículo 2.3.5, siempre que cumplan las condiciones siguientes:
 - Que se constituyan en la división horizontal del inmueble como de uso público o elementos comunes no susceptibles de enajenación o arriendo.
 - En los de uso comunitario, que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc., ni tener cerramientos en más de la mitad de su perímetro. No se tendrán en cuenta a estos efectos los cerramientos transparentes para separar de la vía pública.

Superficie de techo edificable máxima.

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

Superficie total de una actividad.

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

Superficie útil de una actividad.

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

Superficie utilizable bajo cubierta.

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

Uso dotacional privado: Servicios.

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

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

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

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

Volumen Existente.

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

Zona Ambiental de Protección (ZAP).

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se delimita la Zona Ambiental de Protección en planos a escala 1:1.000 con el objetivo de mantener los valores culturales y arquitectónicos de las edificaciones incluidas en dicho ámbito, cuyas condiciones se desarrollan en la presente normativa y ordenanzas de edificación.

Sección tercera
Desarrollo del Plan General Municipal.

Art. 1.1.10 Competencia.

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

Art. 1.1.11 Sectores.

El Sector es el ámbito normal del planeamiento parcial o de desarrollo, pudiendo definirse ámbitos concretos de desarrollo individualizado (Unidades de Ejecución y/o Áreas de Reparto).

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

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

Art. 1.1.12 Planes Parciales.

1. Generalidades.

- Para el desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado que no disponga de ordenación pormenorizada desde el propio planeamiento, se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la legislación urbanística y del propio planeamiento.
- El Plan Parcial podrá contener la delimitación de Unidades de Ejecución.
- Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el Art. 107 de la L.F.O.T.U, en concordancia con los Art. 99 y 100, deberán someterse a las determinaciones del citado planeamiento de desarrollo.

2. Planes de Iniciativa Particular.

Salvo que se indique lo contrario en la Normativa Urbanística particular para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado (Art. 2.6.2 y 3.1.15), los particulares pueden solicitar autorización previa para la redacción del planeamiento parcial de los ámbitos delimitados, en plazos coherentes con las previsiones del Art. 3.3.9.

- Conforme a lo previsto en el Art. 68 de la L.F.O.T.U, los particulares que redacten Planes Parciales deberán aportar los documentos que la L.F.O.T.U exige en el Art. 60.5, memoria, planos de información y de ordenación, incluido el catastral, las determinaciones de ordenación pormenorizada con expresión singular de las que modifiquen las establecidas en el Plan General Municipal, estudio económico financiero y plan de etapas, así como aquellos otros documentos que se establezcan legislativa y reglamentariamente, recomendándose durante su proceso de elaboración el contacto entre los redactores del mismo y los Servicios Técnicos Municipales.
- Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, los servicios técnicos examinarán el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares, debiendo ser rechazados en caso contrario para su modificación, antes de ser sometidos a trámite, salvo que se trate de defectos subsanables en el propio acto de aprobación inicial. Los informes técnicos podrán incidir en el grado de adecuación del documento a los criterios urbanísticos generales, y analizarán la oportunidad de los aspectos de la propuesta que contradigan dichos criterios generales. Se prestará especial atención a la adecuación del trazado y dimensiones de la trama viaria.

Cumplido el trámite de información pública el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

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

Art. 1.1.13 Planes Especiales.

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

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

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

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

Art. 1.1.14 Estudios de Detalle.

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

Podrán concretarse en Suelo Urbano por el propio PUM, así como en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable por los Planes Parciales, ordenaciones vinculantes rigidamente determinadas en cuyo caso no podrán realizarse variaciones mediante Estudio de Detalle, salvo supuestos excepcionales.

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

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

Art. 1.1.15 Documentación mínima de los Estudios de Detalle.

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

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

Art. 1.1.16 Plan de Etapas.

El Plan de Etapas de los Planes Parciales, así como de los Planes Especiales que se pudieran delimitar en el futuro, fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada Unidad de Ejecución, dentro de la previsión temporal de este Plan General Municipal. Como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los Planes se fijará el de seis años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los Planes Parciales salvo que en el Art. 3.1.15 se señale otro plazo.

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

Art. 1.1.17 Proyectos de Urbanización.

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

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

Sección cuarta Ejecución del Planeamiento.

Art. 1.1.18 Administración actuante.

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

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

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

Art. 1.1.19 Concesiones para equipamientos.

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

Art. 1.1.20 Sistemas de Actuación.

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

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

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

Art. 1.1.21 Patrimonio Municipal del Suelo.

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

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

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

Art. 1.1.22 Banco Foral de Suelo Público.

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

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

Pasarán a formar parte del Banco Foral de Suelo Público, las dotaciones de carácter supramunicipal efectuadas mediante cesión obligatoria de las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable cuyas determinaciones figuran en las correspondientes fichas urbanísticas particulares, con las excepciones previstas en el párrafo segundo del artículo 53.7 de la L.F.O.T.U.

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

- Habilitar como dotaciones públicas (espacios libres o equipamiento polivalente) los terrenos que no sean efectivamente utilizados para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública, previa cesión al Ayuntamiento de derechos de uso sobre dichos terrenos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 53.7 de la L.F.O.T.U.
- La ordenación municipal tendrá carácter provisional, manteniendo su vigencia en tanto el Departamento competente no decida disponer de nuevo de los terrenos para el uso residencial. Los correspondientes gastos de urbanización y mantenimiento correrán a cargo del Ayuntamiento.

CAPITULO 1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección primera Clasificación del Suelo.

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

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

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

1. Elementos estructurantes de la realidad territorial o de la ordenación, elemento físicos concretos.
2. Límites ya establecidos por el planeamiento anterior.
3. Infraestructura viaria por ejecutar o propuesta en el anterior Plan Municipal de Ordenación Urbana.

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

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

A. Suelo Urbano Consolidado

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

B. Suelo Urbano No Consolidado

Se han delimitado diferentes Unidades de Ejecución, algunas de ellas con ordenación pormenorizada y otras con remisión a planeamiento de desarrollo, el límite de todos ellos figura con mayor precisión en el juego de planos a escala 1:1.000.

C. Suelo Urbanizable

Se han delimitado diferentes Áreas de Reparto, con remisión a planeamiento de desarrollo, el límite de todos ellos figura con mayor precisión en el juego de planos a escala 1:1.000.

D. Suelo No Urbanizable

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

Art. 1.2.2 Conversión en Suelo Urbano.

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

La conversión en Suelo Urbano Consolidado del resto del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Sectorizado se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realicen todos los elementos exigidos por el mismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se establecen dos subcategorías:

- Suelo Urbanizable Sectorizado, con remisión a planeamiento de desarrollo.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado, pendiente de la redacción del preceptivo Plan de Sectorización.

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

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

Los planes parciales de desarrollo deberán establecer las determinaciones urbanísticas pormenorizadas, de conformidad con lo establecido en la L.F.O.T.U., que son:

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

Art. 1.2.6 Régimen de suelo detallado.

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

Sección segunda Usos globales y estructura orgánica del territorio.

Art. 1.2.7 Definición de límites.

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

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

Se han distinguido cuatro tipos fundamentales de uso global para el municipio: el residencial genérico, residencial unifamiliar, industrial e industrial con ordenación alternativa residencial, entendiéndose el resto como rural, por exclusión respecto a los anteriores y los sistemas generales.

El uso mezclado corresponde a la mezcla de residencia, comercio, servicios y pequeñas actividades industriales, propias del núcleo urbano, se incluye dentro del uso global residencial genérico.

En cuanto a las zonas predominantemente residenciales, se han distinguido diversas categorías, como residencial casco antiguo, genérico y/o unifamiliar con ordenación detallada o sin ella, colectivo y con régimen de protección.

Se señalan específicamente las zonas de uso global industrial, de naves y almacenes de carácter industrial de cierta entidad, en parcela independiente, tanto en el polígono de Arkinorruti como en enclaves dispersos.

Para las parcelas de uso dotacional, incluidas dentro de usos globales residenciales e industriales, se distinguen diferentes categorías según los servicios públicos y los usos.

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

Sección Tercera *Sistemas Generales y Locales.*

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

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

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

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

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

Art. 1.2.10 Sistemas Locales.

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

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

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

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

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

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

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

Se han incluido en el Sistema General de Comunicaciones, dentro del término municipal, la Autovía, las carreteras de Interés Foral y Local de la Red de Carreteras de la Comunidad Foral de Navarra, la vía férrea de la Red Estatal de Ferrocarriles, así como algunos caminos de interés local y supramunicipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se establecen las siguientes categorías:

- a) **Parques Urbanos y Grandes Zonas Verdes.**
Son los espacios libres que constituyen parques urbanos de sistema general, no incluyendo por lo tanto las reservas propias del planeamiento parcial ni las zonas verdes de Suelo Urbano de carácter local.
- b) **Plazas Peatonales, Zonas Verdes, Paseos y Bulevares.**
Son las áreas públicas destinadas a estancia, paseo, ocio cultural o recreativo, que guardan una relación directa y preferente de servicio con un sector o área determinada, en Suelo Urbano o Urbanizable.

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

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

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

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

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

Art. 1.2.15 Instalaciones.

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

Art. 1.2.16 Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.

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

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

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

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

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

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

Art. 1.2.17 Titularidad y afectación del suelo.

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

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

Sección cuarta Afinidad e incompatibilidad de Usos.

Art. 1.2.18 Alcance.

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

- En Suelo Urbano con determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, los usos pormenorizados correspondientes a su zonificación (usos de referencia) se determinan en el juego de planos nº 3 a escala 1:1.000. Para la posibilidad de implantar un uso concreto debe consultarse la “Tabla de usos coexistentes con el de referencia”, anexa al Art. 1.3.31.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado con remisión a planeamiento de desarrollo, cada Unidad de Ejecución y/o Área de Reparto tiene un uso global o dominante, definido en el Art. 3.1.15. El redactor del planeamiento parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con lo establecido en el “Cuadro de afinidad e incompatibilidad” y las limitaciones del artículo 3.2.1 y siguientes.
- La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas, una vez definidas estas, se hará con la mecánica del punto anterior.
- En Suelo No Urbanizable, dentro de los usos permitidos por la Ley y en las condiciones de tramitación específicas de esta clase de suelo, se establecen mayores limitaciones por ser un suelo protegido.

Art. 1.2.19 Cuadro de afinidad e incompatibilidad.

Se establece un apartado, que se aplica con los criterios del artículo anterior, para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado. Cruza usos pormenorizados (o de referencia) situados en la parte superior de la tabla, con usos globales (o dominantes) de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable, situados en la parte izquierda de la tabla.

USOS DE REFERENCIA (Usos promotorizados) USO DOMINANTE DE SECTOR O ZONA (Usos Globales)	CUADRO DE AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD (Anexo al Art. 1.2.22.) - Apartado																													
	RESIDENCIA					COMERCIO				INDUST.	AUTOMÓVIL		ENSEÑ.		DOTACIÓN															
	Residencial Genérico / Casco Antiguo																													
	Residencial Colectivo / Régimen de protección																													
	Residencial Unifamiliar																													
	Residencia Estudiantes																													
	Dotación Residencial No Vivienda																													
	Complementario de la Vivienda																													
	Hotel																													
	Comercio Detallista																													
	Autoservicio																													
	Cash & Carry																													
	Galería Comercial																													
	OFICINAS									①																				
	Talleres Independientes (excepto automóvil)																													
	Industrial																													
	ALMACENADO																													
Exposición y Venta Automóvil																														
Talleres Automóvil																														
Estación de Servicio									①																					
Guardería									①																					
Enseñanza									①																					
Cultural									①																					
Sanitaria: Consultorio, Dispensario									①																					
Sanitaria: Clínica									▲																					
Administración Pública									①																					
Servicios Privados									①																					
Servicios Públicos									①																					
Religiosa									▲																					
Deportiva									①																					
Espectáculos - Discoteca									▲																					
Deporte - Espectáculo									②																					
Restaurantes - Bares									○																					
Residencial Genérico o Casco Antiguo	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Residencial VPO	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Residencial Unifamiliar	▲	②	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Industrial	▲	▲	③	▲	▲	○	○	○	○	○	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- ① = Permitido como Dotación del Sector
 ② = En función del Impacto previsible
 ③ = Sólo vivienda del guarda anexa al uso principal permitido

- = Permitido
 ▲ = Prohibido

Art. 1.2.20 Limitaciones del cuadro.

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

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

Art. 1.2.21 Regulación detallada en cada clase de suelo.

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

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

Art. 1.2.22 Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública.

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

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

Sección quinta *Sectores.*

Art. 1.2.23 Sectores (D.E.).

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

Se establecen los siguientes sectores:

RESIDENCIAL

- En el casco urbano:

- o R-1: Residencial Casco Antiguo
- o R-2: Residencial al Oeste del Casco Antiguo.
- o R-3: Residencial al Suroeste del Casco Antiguo, al sur de la NA-2410 y oeste de la NA-718.
- o R-4: Residencial al Sureste del Casco Antiguo, al sur de la NA-2410 y este de la NA-718.
- o R-5: Residencial al Este del Casco Antiguo.
- o R-6: Residencial al Norte de la Autovía. Barrio de la Estación.
- o R-7: Residencial a la entrada de la localidad, a ambos márgenes de la NA-2410.

- Nuevos desarrollos:
 - o R-8: Residencial Zona de Iturritxo, próximo a la Cinta Transportadora de la empresa de cementos.
 - o R-9: Residencial Zona de Itsasia. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

INDUSTRIAL

- Al oeste del casco urbano:
 - o I-1: Polígono Industrial Arkinorruti
 - o I-2: Naves y parcelas próximas al polígono, al sur de la carretera NA-2410
 - o I-3: Naves existentes junto al aparcamiento de camiones

- Al este del casco urbano:
 - o I-4: Cementos Portland.
 - o I-5: Enclaves dispersos a ambos lados de la NA-2410

INDUSTRIAL CON ORDENACIÓN RESIDENCIAL ALTERNATIVA

- En el casco urbano:
 - o RT-1: Naves existentes colindantes al casco urbano, junto a Itsasia, al sur de la NA-2410.

SUELO DE PRESERVACIÓN, RESERVA DE SUELO PARA EL FUTURO.

- Para futuros usos industriales:
 - o PS-I1: Suelo ubicado al oeste del casco urbano, junto al polígono industrial
- Para futuros usos residenciales:
 - o PS-R1: Terrenos al sur de Itsasia

SUELO NO URBANIZABLE

- En resto de Suelo No Urbanizable:
 - o SNU: Suelo No Urbanizable

Dentro de los sectores R-1, R-2, R-3, I-2 e I-4 se definen Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de manera individualizada. En estos casos, el Sector es el área de uso global y ámbito territorial delimitado para cumplimiento de las determinaciones sobre verificación de las determinaciones sobre vivienda y espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 52 y 53 de la L.F.O.T.U.

El Sector R-8 de Suelo Urbanizable Sectorizado se divide en Áreas de Reparto, y estas a su vez, se podrán dividir en Unidades de Ejecución, que son áreas de uso dominante y nivel de intensidad homogéneos, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. En este caso, el Sector es el área de uso global y podrá ser el ámbito territorial delimitado para cumplimiento de las determinaciones sobre verificación de las determinaciones sobre vivienda y espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 52 y 53 de la L.F.O.T.U.

Los Sistemas Generales pueden constituir Unidades independientes, o ser Zonas incluidas en un Sector (como ocurre con el Sector R-8), a efectos de planeamiento, recibiendo en ese caso la consideración de Sistemas Generales incluidos o adscritos a un Área de Reparto.

CAPITULO 1.3 CONDICIONES DE USO

Sección primera Generalidades.

Art. 1.3.1 Objeto y alcance.

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

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

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

Art. 1.3.2 Situaciones consideradas.

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

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

Art. 1.3.3 Usos considerados.

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

1. Uso Residencial.

Residencial Colectivo libre o con régimen de protección:

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

Residencial unifamiliar, con ordenación detallada o sin ella:

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

Residencial casco antiguo y genérico, con ordenación detallada o sin ella:

- Todos los usos residenciales de los dos apartados anteriores.

2. Uso industrial.

- a) Talleres independientes.
- b) Industria.

3. Automóviles.

- a) Garajes-aparcamiento.

- b) Estaciones de servicio.
 - c) Talleres del automóvil.
 - d) Cocheras-hangares.
4. Almacenes, distribución.
5. Locales comerciales y tiendas.
- a) Comercio detallista tradicional.
 - b) Comercio en autoservicio.
 - c) Grandes establecimientos comerciales.
6. Oficinas.
- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos seguros.
 - b) Servicios profesionales y técnicos.
7. Enseñanza.
- a) Guarderías infantiles.
 - b) Centros de Enseñanza Obligatoria.
 - c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.
8. Sanidad.
- a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
 - b) Clínicas y otros centros sanitarios.
9. Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.
- a) Espectáculos públicos (en edificios o locales).
 - b) Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos.
 - c) Establecimientos públicos.
 - d) Establecimientos públicos especiales.
 - e) Otras actividades recreativas.
10. Religioso.
- a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo.
 - b) Catequesis, pequeñas salas de reunión complementarias, etc.
 - c) Comunidades religiosas.
11. Actividades previstas, según Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental.
Se considera como un grupo independiente por sus requerimientos específicos, aunque comprende actividades englobadas en otros grupos. Estas actividades, además de cumplir con los requerimientos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para estas actividades en la citada Ley.

Art. 1.3.4 Usos no considerados.

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

Sección segunda Condiciones específicas.

Subsección primera: Vivienda.

Art. 1.3.5 Definiciones.

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

Art. 1.3.6 Condiciones.

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

Subsección segunda Otros usos residenciales.

Art. 1.3.7 Definición.

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

Art. 1.3.8 Condiciones.

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

Art. 1.3.9 Equivalencia en viviendas.

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

Subsección tercera Industria.

Art. 1.3.10 Introducción.

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

El esquema ordenancístico es el siguiente:

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

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

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

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

A) TALLERES INDEPENDIENTES.

A.1) TALLERES DOMÉSTICOS.

A.2) ARTESANÍA DE SERVICIO.

A.3) TALLERES DE SERVICIO.

B) INDUSTRIA.

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

Se consideran dos niveles de industria:

- B.1) INDUSTRIA LOCAL
- B.2) INDUSTRIA GENERAL

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

Art. 1.3.12 Modificación de la clasificación.

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

Art. 1.3.13 Condiciones generales.

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

Con carácter expreso, se prohíbe la quema de residuos como combustible para la totalidad del suelo calificado como industrial en el Plan Urbanístico Municipal.

Art. 1.3.14 Dimensiones y condiciones de los locales.

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

Subsección cuarta: Automóviles.

Art. 1.3.15 Definiciones y condiciones generales.

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

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

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

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

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

Con respecto a las condiciones generales, se estará a lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal.

*Subsección quinta
Almacenes-distribución.*

Art. 1.3.16 Definición y condiciones generales.

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

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

*Subsección sexta
Locales comerciales y tiendas.*

Art. 1.3.17 Categorías y definiciones.

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

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

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

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

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

 - 3. Venta directa en fábrica

 - 4. Conjuntos comerciales
 - 4.1 Galería comercial
 - 4.2 Centros comerciales

Las definiciones correspondientes figuran en el artículo 1.1.9.

Art. 1.3.18 Condiciones Generales.

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

*Subsección séptima
Oficinas.*

Art. 1.3.19 Definición.

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

Art. 1.3.20 Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

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

Art. 1.3.21 Condiciones de carácter general.

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

*Subsección octava
Enseñanza.*

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

Art. 1.3.22 Clasificación.

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

Art. 1.3.23 Condiciones específicas.

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

*Subsección novena
Sanidad.*

Art. 1.3.24 Clasificación.

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

Art. 1.3.25 Condiciones específicas.

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

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

Art. 1.3.26 Clasificación.

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

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

Art. 1.3.27 Condiciones generales.

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

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

Art. 1.3.28 Carácter de esta Normativa.

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

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

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

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

Art. 1.3.29 Condiciones técnicas.

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

Art. 1.3.30 Actividades existentes.

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

Sección tercera
Coexistencia de usos.

Art. 1.3.31 Alcance.

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

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

En los Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado con remisión a Plan Parcial puede optarse por remitirse a esta Normativa o señalar una regulación específica de los usos permitidos en coexistencia.

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

Los usos de referencia "complementarios de la vivienda" deben entenderse como:

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

<input type="radio"/> Alternativo <input type="radio"/> Simultáneo <input type="radio"/> Permitido <input type="radio"/> Prohibido	TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 1.3.31.) Usos considerados conforme al Art. 1.3.3.														
	1. Residencial						2. Industrial					3. Automóviles			
	Vivienda Unifamiliar	Vivienda colectiva	Resid. - estudiantes - Albergues juveniles	Residencia ancianos	Pensiones - Casas de huéspedes- Turismo Rural (Casa Rural)	Hoteles y moteles	Talleres Independientes	Industria			Garejes - aparcamientos	Estaciones de servicio	Talleres del automóvil	Cocheras y hangares	
						Domésticos	Artesanía - Servicios	Talleres - Servicio	Local	General					
Residencial Casco Antiguo	○	○	ADF	ADF	ADF	A	○	ACD	▲	▲	▲	○	▲	AD	▲
Residencial Unifamiliar	○	▲	▲	▲	ADE	▲	○	▲	▲	▲	▲	ABCD	▲	▲	▲
Residencial Colectivo	▲	○	ADF	ADF	ADF	A	○	ACD	▲	▲	▲	○	▲	AD	A
Residencial con Régimen de Protección	○	○	ADF	ADF	ADF	A	○	ACD	▲	▲	▲	○	▲	AD	A
Residencial Genérico.	○	○	ADF	ADF	ADF	A	○	ACD	▲	▲	▲	○	▲	AD	A
Complementarios de la Vivienda	▲	▲	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	▲	▲	○	▲	AD	A
Industrial	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Dotacional Polivalente	⑥	▲	⑤	▲	▲	▲	⑤	⑤	⑤	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
Dotacional Cultural-Docente	⑥	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
Dotacional Administrativo	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
Dotacional Servicios	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	⑤ ⑩	⑤ ⑩	⑤ ⑩	▲	▲	⑤	⑤	⑤	⑤
Dotacional Recreativo-Espectáculos	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
Dotacional Deportivo	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤ ⑨	⑤ ⑨	⑤ ⑨	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
Dotacional Religioso	⑦	⑦	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲

⑤ Sólo como uso complementario del principal. ⑥ Sólo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido. ⑦ Sólo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas. ⑧ Sólo para servicio propio. ⑨ En función del uso específico. ⑩ De carácter público. 11 No dominante, como parte de un complejo.	A En cuerpo constructivo independiente. B En sótanos. C En semisótanos. D En planta baja. E En planta primera de piso. F En plantas piso.
---	--

<input type="radio"/> Alternativo <input type="radio"/> Simultáneo <input type="radio"/> Permitido <input checked="" type="radio"/> Prohibido	TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 1.3.31) Usos considerados conforme al Art.1.3. 3						
	5. Locales Comerciales y Tiendas						
	Comercio detallista tradicional			Autoservicio			Grandes Establecimientos comerciales
	Hasta 200 m ²	Más de 200 m ²	Venta-exposición	Menos de 400 m ²	400 a 1.000 m ²	1.000 a 3.000 m ²	
Residencial Casco Antiguo	ACD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
Residencial Unifamiliar	AD	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Residencial Colectivo	ACD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
Residencial Colectivo con Régimen de Protección	ACD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
Residencial Genérico.	ACD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
Complementarios de la Vivienda	○	○	○	○	▲	▲	▲
Industrial	○	○	○	○	○	○	○
Dotacional Polivalente	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Cultural-Docente	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Administrativo	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Servicios	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Recreativo-Espectáculos	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Deportivo	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Religioso	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
⑤ Sólo como uso complementario del principal. ⑥ Sólo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido. ⑦ Sólo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas. ⑧ Sólo para servicio propio. ⑨ En función del uso específico. ⑩ De carácter público. 11 No dominante, como parte de un complejo. 12 Con las condiciones especiales del Art. 2.2.27. que le sean de aplicación.				A En cuerpo constructivo independiente. B En sótanos. C En semisótanos. D En planta baja. E En planta primera de piso. F En plantas piso.			

<input type="radio"/> Alternativo <input type="radio"/> Simultáneo <input type="radio"/> Permitido <input checked="" type="radio"/> Prohibido	TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 1.3.31) Usos considerados conforme al Art. 1.3. 3																	
	6. Oficinas		7. Enseñanza			8. Sanidad			9. Espectáculos públicos culturales e instalaciones turístico-recreativas (Art.2.2.36)						10. Religioso			
	Oficinas comerciales	Servicios profesionales	Infantil	Centros escolares	Academias y otros	Consultorios y dispensarios	Clínicas y otros	Tanatorios	Espectáculos públicos		Espectáculos y actividades deportivas		Establecimientos públicos	Establecimientos especiales	Otras actividades recreativas	Templos, capillas	Catequesis y similares	Comunidad Religiosa
									Cines, etc.	Salones, etc.	General	Campos de tiro						
Residencial Casco Antiguo	AD	ADF	AD	AD	AD	ADE	A	A	<u>A D</u> CE ^⑤	⑤	AD	▲	<u>AD</u> CE ^⑤	AD ^①	AD ^①	AD	<u>ADE</u> CF ^⑤	<u>A D</u> F 11
Residencial Unifamiliar	▲	ACD EF	A	A	A	A	A	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	A
Residencial Colectivo	AD	ADF	AD	AD	AD	ADE	A	A	<u>A D</u> CE ^⑤	⑤	AD	▲	<u>AD</u> CE ^⑤	AD ^①	AD ^①	AD	<u>ADE</u> CF ^⑤	<u>A D</u> F 11
Residencial con Régimen de Protección	▲	ADF	AD	AD	AD	AD	A	▲	<u>A D</u> CE ^⑤	⑤	AD	▲	<u>AD</u> CE ^⑤	AD ^①	AD ^①	AD	<u>ADE</u> CF ^⑤	<u>A D</u> F 11
Residencial Genérico.	AD	ADF	AD	AD	AD	ADE	A	A	<u>A D</u> CE ^⑤	⑤	AD	▲	<u>AD</u> CE ^⑤	AD ^①	AD ^①	AD	<u>ADE</u> CF ^⑤	<u>A D</u> F 11
Complementarios de la Vivienda	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	⑤	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Industrial	⑧	⑧	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Polivalente	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	▲	▲	▲
Dotacional Cultural-Docente	⑧	▲	○	○	○	▲	▲	▲	○	○	⑤	▲	⑤	▲	▲	⑤	⑤	⑤
Dotacional Administrativo	⑩	⑩	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	⑤	⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Servicios	⑧	⑧ ⑩	⑤	▲	▲	⑤	▲	A	▲	⑤	⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Recreativo-Espectáculos	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	▲	▲	▲
Dotacional Deportivo	▲	▲	⑤	▲	▲	⑤	▲	▲	▲	⑤	○	○	⑤	▲	▲	▲	▲	▲
Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales)	⑧	⑧	<u>⑤</u> ⑨	<u>⑤</u> ⑨	<u>⑤</u> ⑨	<u>⑤</u> ⑨	⑨	A	⑤	⑤	⑤	▲	⑤	▲	▲	⑤	⑤	⑤
Dotacional Religioso	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	A ^⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○

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

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

TITULO 2 Reglamentación detallada del Suelo Urbano

CAPITULO 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.1.1 Aplicación de la Normativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 2.2 DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

Art. 2.2.1 Parcela edificable.

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

Asimismo, se prohíben las parcelaciones que definan parcelas resultantes que no cuenten con acceso rodado público desde los viales existentes, dado que en Suelo Urbano Consolidado no es posible ejecutar nuevos viales públicos tal y como sucede en el Suelo Urbano No Consolidado

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

Art. 2.2.2 Alturas de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, deberán costear y ejecutar la urbanización necesaria para que sus terrenos adquieran la condición de solar y edificar los solares en el plazo y en las condiciones previstas por el planeamiento y destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia. Asimismo, tal y como establece el artículo 98 de la L.F.O.T.U., deberán ceder el espacio señalado en el presente planeamiento (fichas y planos). En aquellos casos en los cuales la superficie objeto de cesión supere el 10% de la superficie inicial de la parcela, el exceso sobre el citado 10% tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de la licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo, que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del propietario de la parcela la urbanización de la totalidad del espacio de cesión señalado en planos.

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

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

CAPITULO 2.3 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Art. 2.3.1 Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes zonas o usos pormenorizados:

- Residencial Casco Antiguo.
- Residencial Unifamiliar con ordenación detallada.
- Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada.
- Residencial Colectivo.
- Residencial con Régimen de Protección.
- Residencial Genérico con ordenación detallada.
- Residencial Genérico sin ordenación detallada.
- Usos Complementarios de la Vivienda.
- Industrial.
- Dotacional Público.
- Dotacional Privado.
- Espacio Libre de Uso y Dominio Privado.
- Espacio Libre de Uso y Dominio Público.
- Plazas y viario.

Art. 2.3.2 Uso vivienda.

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

1. Con la trama "residencial casco antiguo" se califican las parcelas incluidas en la trama urbana tradicional del casco antiguo del municipio cuya tipología corresponde a una mezcla de vivienda colectiva y unifamiliar con edificios de cierto valor histórico y otros, sin valor en si mismos, pero con cierto valor ambiental y cultural de conjunto.
2. Con la trama "residencial unifamiliar sin ordenación detallada" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas, en hilera etc., en las que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, ocupación, retranqueos, etc.
3. Con la trama "residencial unifamiliar con ordenación detallada" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas, en hilera etc., en las que el Planeamiento establece una ordenación de obligado cumplimiento, al tratarse de parcelas en su mayor parte ya consolidadas por la edificación o solares en zonas consolidadas.
4. Con la trama "residencial colectivo" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, en los que el Planeamiento opta por una alineación de cierre prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima, y en algunos casos ocupación, fondo, etc.
5. Con la trama "residencial con régimen de protección", se califican parcelas con un uso principalmente de vivienda colectiva, admitiendo también el uso unifamiliar, con algún régimen de protección pública, ya sean viviendas de protección oficial o de precio tasado, cumpliendo las determinaciones de la legislación aplicable.
6. Con la trama "residencial genérico con ordenación detallada" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, admitiéndose el uso unifamiliar para evitar edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación así como nuevas unifamiliares con una ordenación adecuada, en los que el Planeamiento opta por una alineación de cierre prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima, y en algunos casos ocupación, fondo, etc.
7. Con la trama "residencial genérico sin ordenación detalladas" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados, para vivienda plurifamiliar, admitiéndose el uso unifamiliar para evitar edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación así como nuevas unifamiliares con una ordenación adecuada, en las que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, ocupación, retranqueos, etc.

Art. 2.3.3 Límites entre alturas distintas.

Cuando en una misma manzana o bloque existen señaladas dos o más alturas o usos diferentes, el límite entre las mismas viene fijado gráficamente en los planos correspondientes. Esta línea podrá modificarse o reajustarse levemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio de Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:

- La modificación no debe suponer alteración de la superficie edificable máxima de ninguna de las parcelas afectadas.
- No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Art. 2.3.4 Aparcamientos.

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

Art. 2.3.5 Pasajes y pasos inferiores.

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

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

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

Art. 2.3.6 Uso comercial.

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

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

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

Art. 2.3.7 Uso comercial (grandes superficies).

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

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

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

Art. 2.3.8 Espacio libre de uso y dominio público.

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

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

Art. 2.3.9 Plazas y viario.

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

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

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

Art. 2.3.10 Infraestructuras: Alcantarillado.

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

Art. 2.3.11 Infraestructuras: Abastecimiento de aguas.

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

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

Art. 2.3.12 Infraestructuras: Energía eléctrica.

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

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

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

Art. 2.3.13 Otras instalaciones.

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

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

CAPITULO 2.4 ZONA AMBIENTAL DE PROTECCION Y EDIFICIOS DE INTERÉS

Art. 2.4.1 Definición y localización.

Se regulan en las Ordenanzas de Edificación, las condiciones específicas de las edificaciones ubicadas en el recinto denominado, Zona Ambiental de Protección [Z.A.P.], así como los edificios de interés ubicados en el resto del Suelo Urbano cuyas determinaciones principales y obras autorizadas se establecen en cada ficha individualizada incluida en el Catálogo.

Los edificios se han catalogado según su interés arquitectónico e histórico:

- Edificios de interés excepcional y notable (Grado de Protección I y II).
Deberán contar con informe favorable de la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Departamento de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana, previo a la concesión de la licencia de obras municipal.
- Edificios de interés singular (Grado de Protección III).
- Edificios de interés ambiental, constantes tipológicas o elementos arquitectónicos interesantes (Grado de Protección IV).

También se han catalogado aquellos elementos singulares o de interés que se encuentran en edificios sin valor histórico o interés especial, y que procede su conservación y mantenimiento en la misma ubicación.

Art. 2.4.2 Parcelación.

- A. Para la Zona Ambiental de Protección, las condiciones de parcelación serán las señaladas con carácter general por las Ordenanzas Generales de la Edificación.
- B. En los supuestos de renovación se recomienda una subparcelación en los tamaños tradicionales de la Zona Ambiental.

Art. 2.4.3 Patios de manzana (espacios libres privados).

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de las manzanas, recomendándose la unificación de dichos espacios a nivel de manzana, estructurándose su propiedad como espacio común a los inmuebles que sobre el patio recaigan, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo.

En tanto no se consigan estos objetivos, podrá hacerse utilización privada a nivel de parcela con las limitaciones de obras y usos.

Art. 2.4.4 Alineaciones.

Aunque el objetivo a lograr a largo plazo es la recuperación de las dimensiones viarias de la Zona Ambiental de Protección, con la consiguiente continuidad de sus fachadas sin retranqueos ni retallos, la existencia de múltiples edificios remetidos cuya esperanza de vida es superior a los márgenes temporales del plan ha aconsejado el recoger la alineación actual aplicando el mismo criterio que en el resto del Suelo Urbano.

Sin embargo, en caso de derribo de estos edificios, podrá propiciarse mediante el oportuno Estudio de Detalle, una nueva alineación que responda al criterio de continuidad de las fachadas y recuperación de la primitiva línea de la calle.

Art. 2.4.5 Determinaciones específicas relativas a la Normativa de Uso.

Lo establecido en las Ordenanzas de Edificación respecto a obligatoriedad de aparcamientos no es de aplicación en los edificios Catalogados.

La posibilidad de aparcamiento en el interior de la Zona Ambiental de Protección, bien sea en sótano, planta baja, patio interior o edificio exclusivo está condicionada por la especial incidencia en la trama viaria, proyectos de peatonalización, protección de edificios, tipología de la construcción, animación comercial, etc. En este sentido, previa justificación por parte de la propiedad y autorización de la corporación municipal, se podrá eliminar dicha obligatoriedad.

CAPITULO 2.5 ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 2.5.1 Objeto y alcance.

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

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

Art. 2.5.2 Regulación detallada de las Actuaciones Asistemáticas.

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

Se definen las siguientes:

- De uso residencial: AA-R1 a AA-R22
- De uso industrial: AA-I1 a AA-I11

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS DE USO RESIDENCIAL (AA-R)

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	268,50	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Calle Mayor.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 34 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria por el norte, individual para la parcela, con el fin de dar continuidad al vial urbano generado en las parcelas al este de la propia manzana.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Oeste R-2.
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
SUPERFICIES	237,60	m ² de parcela neta
	30,90	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,60	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	60%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	10,50 m	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2	viviendas

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización Se colocarán elementos vegetales que mitiguen los ruidos provenientes de la Autovía.
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	942,35	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Calle Mayor.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 35 y 36 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria por el norte, individual a cada parcela, con el fin de dar continuidad al vial urbano generado en las parcelas al este de la propia manzana.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Oeste R-2.
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar con ordenación detallada	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
SUPERFICIES	773,40	m ² de parcela neta
	168,95	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
ALINEACIONES INTERIORES	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	La grafiada en planos entre alineaciones, aplicada a la altura máxima permitida	
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2	viviendas por parcela

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	La grafiada en planos. Se podrá tramitar un Estudio de Detalle que modifique la ordenación prevista de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización Se colocarán elementos vegetales que mitiguen los ruidos provenientes de la Autovía.
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.389,25	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Calle Mayor.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 38, 1032, 1033, 1034, 43, 46, 47, 48, 801, 1005 y 1006 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria por el norte, individual a cada parcela, con el fin de dar continuidad al vial urbano generado en las parcelas al este de la propia manzana.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Oeste R-2.
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	3.776,40	m ² de parcela neta
	612,85	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,00	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 125 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización Se colocarán elementos vegetales que mitiguen los ruidos provenientes de la Autovía.
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar mientras se ejecutan las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	570,85	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Calle Mayor.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 803 del polígono 2	
	Se permite la construcción de un nuevo volumen edificatorio en interior de parcela, en la parte posterior, con acceso desde la calle Ziordia.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Oeste R-2.
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada	
SUPERFICIES	570,85	m ² de parcela neta m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
- Parcelas privadas resultantes		
- Cesión		
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,60	m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	60%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda, además de la existente

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.198,92	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Calle Mayor.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 858 y 859 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria por el sur, individual a cada parcela, con el fin de ampliar la acera norte de la calle Mayor.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Oeste R-2.
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	1.083,05	m ² de parcela neta
	115,87	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,60	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 125 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	964,11	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 812, 813 y 814 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de crear una acera norte en calle Circunvalación y ampliar el vial existente al este.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Oeste R-2.
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada. Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes - Cesión	
	651,98	m ² de parcela neta
	312,13	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 125 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela, previo Estudio de Detalle conjunto
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle para la totalidad de las parcelas de la AA-R que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	255,34	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 531 del polígono 6	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de crear una acera sur en Circunvalación y ampliar la sección de vial de salida a la Circunvalación desde calle existente.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-3
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico Colectivo y Unifamiliar con ordenación detallada	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	117,60 m ² de parcela neta edificable
		17,80 m ² destinados a espacio libre privado de uso privado
		37,50 m ² destinados a espacio libre privado de uso público
- Cesión	82,44	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie grafiada como residencial Casco Antiguo
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	No se establece limitación.	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	471,12	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 653, 654, 655, 656 y 657 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de crear una acera norte en calle Circunvalación y ampliar la sección de vial al norte y C/ Kale al este.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-1. Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Casco Antiguo
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Casco Antiguo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	216,00 m ² de parcela neta edificable 84,20 m ² destinados a espacio libre privado de uso público
	- Cesión	170,92 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
	ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100% con respecto a la superficie grafiada como residencial Casco Antiguo	
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	No se establece limitación.	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela, previo Estudio de Detalle conjunto
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	498,15	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 666, 667 y 668 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de crear una acera norte en calle Circunvalación y ampliar la sección de vial en C/ Kale al oeste.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-1. Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Casco Antiguo
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Casco Antiguo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	333,05 m ² de parcela neta
		142,30 m ² destinados a espacio libre de uso privado
	- Cesión	22,80 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100% con respecto a la superficie grafiada como residencial Casco Antiguo	
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda por cada 125 m ² de superficie construida	

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	637,96	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en vía transversal a calle Kale.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 682 y 683 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria al sur, con el fin de ampliar la sección del vial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-1. Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Casco Antiguo
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Casco Antiguo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	558,06	m ² de parcela neta
	79,90	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,00	m ² constr por cada m ² de parcela neta de uso resid Casco Antiguo
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie grafiada como residencial Casco Antiguo
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 125 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	573,20	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, parcelas con frente a c/ Mayor y San Juan.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 699 y 700 del polígono 3	
	Se permite la ampliación de las edificaciones existentes	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-1. Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Casco Antiguo
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Casco Antiguo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	573,20	m ² de parcela neta
	-	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,00	m ² constr por cada m ² de parcela neta de uso resid Casco Antiguo
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 125 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.652,33	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 690, 694, 695, 811 y 813 del polígono 3	
	Se establece una cesión obligatoria, para crear una acera norte en c/ Circunvalación	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-5
USO GLOBAL	Residencial Casco Antiguo
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Casco Antiguo Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelas privadas resultantes 2.496,38 m² de parcela neta - Cesión 155,95 m² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.) 	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,60	m ² constr por cada m ² de parcela neta de uso resid Casco Antiguo
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie grafiada como residencial Casco Antiguo
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 125 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.052,60	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en vía transversal a calle Kale.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 777, 778, 779, 780 y 846 del polígono 3	
	Se establece una cesión obligatoria al este, con el fin de ampliar la sección del vial y el espacio dotacional deportivo.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-1. Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Casco Antiguo
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Casco Antiguo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	628,85	m ² de parcela neta
	423,75	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos, y dotaciones (Art. 2.2.4)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	La grafiada en planos entre alineaciones, aplicada a la altura máxima permitida	
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie grafiada como residencial Casco Antiguo
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 125 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	747,05	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes al sur del polideportivo.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 601, 602, 603 y 604 del polígono 8	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de crear una acera y ampliar la sección de los viales al norte y al sur de las parcelas.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-4, al sureste del Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	525,60	m ² de parcela neta edificable
	221,45	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,75	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 150 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela, previo Estudio de Detalle conjunto
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen), para la totalidad de la AA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.443,41	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes al sur del polideportivo.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 605, 606 y 607 del polígono 8	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de crear una acera y ampliar la sección de los viales al norte y al sur de las parcelas.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-4, al sureste del Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	1.213,99	m ² de parcela neta edificable
	229,42	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,75	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 150 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.499,25	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes al sur del polideportivo.	
OBSERVACIONES	Incluye parte de las parcelas catastrales 501 y 504 del polígono 7	
	Se establece una cesión obligatoria, con el fin de crear una acera y ampliar la sección del vial al norte de las parcelas.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-4, al sureste del Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	1.440,95	m ² de parcela neta edificable
	58,30	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,75	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	50%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 150 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.844,55	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 635 del polígono 8	
	Se establece una cesión obligatoria al norte, con el fin de crear una acera sur en calle Circunvalación y ampliar la sección de vial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-5, Residencial al Este del Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada. Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes - Cesión	
	2.545,70	m ² de parcela neta edificable
	298,85	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,50	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	60%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 200 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se consolida la edificación existente, autorizándose su reforma, rehabilitación y adecuación interior para vivienda colectiva y/o unifamiliar adosada, así como su ampliación hasta agotar la edificabilidad máxima.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.654,45	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 640 y parte de la 639 del polígono 8	
	Se establece una cesión obligatoria al norte, con el fin de crear una acera sur en calle Circunvalación y ampliar la sección de vial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-5, Residencial al Este del Casco Antiguo
USO GLOBAL	Residencial Genérico
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico sin ordenación detallada	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	1.426,25	m ² de parcela neta edificable
	228,20	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,50	m ² construidos por cada m ² de parcela neta
OCUPACIÓN MAXIMA	60%	con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 200 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se consolida la edificación existente, autorizándose su reforma, rehabilitación y adecuación interior para vivienda colectiva y/o unifamiliar adosada, así como su ampliación hasta agotar la edificabilidad máxima.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	973,30	m ²
UBICACIÓN	En el barrio de la Estación, al norte de la Autovía	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 44 y 45 del polígono 2	
	Se permite la construcción de una edificación para las dos parcelas catastrales, previa agrupación o normalización de fincas	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-6, Barrio de la Estación
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	973,30 m ² de parcela neta
- Cesión	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,40 m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	25% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2 viviendas

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela, previo Estudio de Detalle conjunto
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no graficadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.281,10	m ²
UBICACIÓN	En el barrio de la Estación, al norte de la Autovía	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 502 y 3084 del polígono 2	
	Se establece una cesión obligatoria al este, con el fin de ampliar la sección del vial para la creación de una acera peatonal.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-6, Barrio de la Estación
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Genérico con ordenación detallada	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda en bloque	
- Parcelas privadas resultantes	1.212,75	m ² de parcela neta
- Cesión	68,35	m ² destinados a acera peatonal (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie grafiada como residencial genérico
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1	vivienda por cada 200 m ² de superficie construida

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela, previo Estudio de Detalle conjunto
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de edificación por vivienda en residencial colectivo y 2 plazas para viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se consolida la edificación existente, autorizándose su reforma, rehabilitación y adecuación interior para vivienda colectiva y/o unifamiliar adosada.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	6.698,24	m ²
UBICACIÓN	Al este del casco urbano, al inicio del casco urbano, con frente a la carretera NA-2410	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 850, 851, 852, 853, 854, 855 y 856 del polígono 3	
	Todas las parcelas son de un mismo propietario. Se delimita la presente AA con el fin de dotar de acceso directo desde vía pública a todas las parcelas, evitando servidumbres.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-5, a la entrada de Olazti desde la NA-2410
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial y Residencial Unifamiliar con ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial / Vivienda unifamiliar aislada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	6.698,24 m ² de parcela neta
- Cesión	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.
OCUPACIÓN MAXIMA	100% con respecto a la superficie definida entre alineaciones
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente por parcela, previo agrupación catastral de todas ellas.
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: obligatorio frente de parcela en contacto con vía pública
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Ya definida la ordenación desde el planeamiento. Se deberá tramitar la agrupación catastral de las parcelas con el fin de cumplir con las condiciones de parcela
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.654,90	m ²
UBICACIÓN	Al este del casco urbano, junto a la Ermita, con frente a la carretera NA-2410	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 02, 03, 89 y 3000 del polígono 9	
	Se establece una cesión obligatoria por el norte, con el fin de crear una acera peatonal al sur de la NA-2410.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-7, a la entrada de Olazti desde la NA-2410
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establece reserva para dicho fin
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
SUPERFICIES	
- Parcelas privadas resultantes	1.881,71 m ² de parcela neta edificable
- Cesión	773,19 m ² destinados a espacio libre privado de uso público (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,20 m ² construidos por cada m ² de parcela neta de uso residencial unifamiliar sin ordenación detallada
OCUPACIÓN MAXIMA	10% con respecto a la superficie de parcela neta
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda por parcela

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela, previo Estudio de Detalle conjunto
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
APARCAMIENTO CUBIERTO	Se exige el acondicionamiento de dos plazas de aparcamiento por vivienda. Al menos una plaza se ubicará en interior de edificación, y la segunda plaza podrá estar al aire libre, en interior de parcela, debiendo acondicionarse al efecto.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS DE USO INDUSTRIAL (AA-I)

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.991,97	m ²
UBICACIÓN	Colindante al Polígono Industrial Arkinorruti	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 639 del polígono 5	
	Se establece una cesión por el norte y el este, pendiente de urbanización de la acera prevista en el desarrollo de la Unidad de Ejecución parcialmente urbanizada y edificada	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Naves industriales tipo nido, adosadas.	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 2.719,98 m ² de parcela neta - Cesión 271,99 m ² destinados a acera, pendientes de urbanización	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	La grafiada en planos.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.822,30	m ²
UBICACIÓN	Colindante al Polígono Industrial Arkinorruti	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 634, 635, 636, 637 y 638 del polígono 5	
	Se establece una cesión por el oeste, pendiente de urbanización de la acera prevista en el desarrollo de la Unidad de Ejecución parcialmente urbanizada y edificada	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Naves industriales tipo nido, adosadas.	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 1.704,47 m ² de parcela neta - Cesión 117,83 m ² destinados a acera, pendientes de urbanización	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	La grafiada en planos.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pomenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	6.038,67	m ²
UBICACIÓN	Colindante al Polígono Industrial Arkinorruti	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 627 del polígono 5	
	Se establece una cesión obligatoria por el este, con el fin de crear un vial público de acceso a las parcelas 577, 578, 627 y 584 del polígono 5, desde la NA-2410.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial	
SUPERFICIES	5.065,34	m ² de parcela neta
- Parcelas privadas resultantes	973,33	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
- Cesión		
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	80%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.812,50	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la NA-2410.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 577 y 578 del polígono 5	
	Todas las parcelas son de un mismo propietario. Se delimita la presente AA con el fin de dotar de acceso directo desde vía pública a todas las parcelas, evitando servidumbres.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial aislada, con terreno propio	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes - Cesión	
	1.812,50	m ² de parcela neta m ² destinados a viales, aceras, aparc. y esp. Libres
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente por parcela, previo agrupación catastral de todas ellas.
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima: obligatorio frente de parcela en contacto con vía pública
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Ya definida la ordenación desde el planeamiento. Se deberá tramitar la agrupación catastral de las parcelas con el fin de cumplir con las condiciones de parcela
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	23.350,64	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la NA-2410.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 565 del polígono 5	
	Se establece una obligación de urbanización al norte y cesión al oeste, para una acera, y al este para permitir un acceso a la futura zona industrial Kamiogaina (Sector PS-I1).	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial aislada, con terreno propio	
SUPERFICIES	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelas privadas resultantes 21.344,30 m² de parcela neta - Cesión 2.006,34 m² destinados a viales, aceras, aparc. y esp. libres (Art. 2.2.4 N.U.) 	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.969,90	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la NA-2410.	
OBSERVACIONES	Incluye parte de la parcela catastral 3014 del polígono 5	
	Se establece una cesión obligatoria al norte para una acera peatonal en la NA-2410, y al oeste para permitir un acceso a la futura zona industrial de Kamiogaina (Sector PS-11).	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial aislada, con terreno propio	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 2.400,12 m ² de parcela neta - Cesión 569,78 m ² destinados a viales, aceras, aparc. y esp. libres (Art. 2.2.4 N.U.)	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, común para todas las parcelas de la AA
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.462,50	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la NA-2410.	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 567 del polígono 5	
	Se establece una cesión obligatoria al norte para una acera peatonal en la NA-2410.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial aislada, con terreno propio	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 3.161,35 m ² de parcela neta edificable - Cesión 301,15 m ² destinados a viales, aceras, aparc. y esp. libres (Art. 2.2.4 N.U.)	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.902,40	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la NA-2410.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 101, 563 y 3011 del polígono 5	
	Se establece una cesión obligatoria al norte para una acera peatonal en la NA-2410.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I2.
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial aislada, con terreno propio	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes - Cesión	
	1.680,00	m ² de parcela neta edificable
	222,40	m ² destinados a viales, aceras, aparc. y esp. libres (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	7.492,85	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la Circunvalación.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 464, 555, 556, 559, 560, 561 y 601 del polígono 5	
	Se establece una obligación de urbanización al norte, con el fin de crear una acera en calle Circunvalación y facilitar el giro en el acceso a C/ Talleres al oeste.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial en Transformación RT-1.
USO GLOBAL	Industrial, permitiéndose el uso residencial para un cambio en la totalidad de la AA.
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General. Se autoriza el uso residencial en el supuesto de modificación de ordenación y usos en la totalidad de la AA.	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Naves industriales tipo nido, adosadas.	
SUPERFICIES		
- Parcelas privadas resultantes	6.100,64	m ² de parcela neta
	1.340,08	m ² de parcela privada de uso público en superficie
- Cesión	52,13	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos (Art. 2.2.4 N.U.)
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable. En caso de cambio a residencial se limita a 0,50 m ² /m ² de uso unifamiliar y una densidad máxima de 40 viv/ha.	
OCUPACIÓN MAXIMA	100%	con respecto a la superficie grafiada como uso industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	En caso de cambio a uso residencial, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca ordenación de edificación (alineaciones y volumen) para la totalidad de la AA.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos. En caso de transformación a residencial, una plaza en interior de edificación por vivienda en colectivo y 2 plazas en viviendas unifamiliares.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.478,08	m ²
UBICACIÓN	Al este del término municipal, en terrenos próximos a Alsasua, junto a la NA-2410	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 3006 del polígono 3	
	Se establece una urbanización obligatoria al norte para acera peatonal en la NA-2410.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I-5. Enclaves dispersos de la NA-2410
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado							
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General							
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial aislada, con terreno propio							
SUPERFICIES	<table border="0"> <tr> <td>- Parcelas privadas resultantes</td> <td>2.478,08</td> <td>m² de parcela neta</td> </tr> <tr> <td>- Cesión</td> <td>-</td> <td>m² destinados a viales, aceras y aparcamientos</td> </tr> </table>		- Parcelas privadas resultantes	2.478,08	m ² de parcela neta	- Cesión	-	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
- Parcelas privadas resultantes	2.478,08	m ² de parcela neta						
- Cesión	-	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos						
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).							
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.							
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial						
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta						
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial						

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

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

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen) para la totalidad de la AA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	6.679,60	m ²
UBICACIÓN	Al este del término municipal, en terrenos próximos a Alsasua, junto a la NA-2410	
OBSERVACIONES	Incluye la parcela catastral 825 y parte de la 847 del polígono 3	
	Se establece una cesión obligatoria al sur para crear una acera peatonal en la NA-2410.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIZACION DEL SUELO	Consolidado
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I-5. Enclaves dispersos de la NA-2410
USO GLOBAL	Industrial
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	100% del aprovechamiento máximo permitido
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS**3.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

USOS PROMENORIZADOS	Industrial Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial aislada, con terreno propio	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes 6.519,38 m ² de parcela neta - Cesión 160,22 m ² destinados a acera peatonal(Art. 2.2.4 N.U.)	
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Ver juego de planos nº 3).	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sin limitación, dentro del volumen máximo edificable.	
OCUPACIÓN MAXIMA	70%	con respecto a la superficie de parcela neta grafiada como industrial
ALTURA DE LA EDIFICACION	10,50 m	Planta Baja + Entreplanta
ENTREPLANTA	25%	con respecto a la superficie ocupada en planta baja, con las disposiciones de la Ordenanza de Edificación para el uso industrial

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Directa, independiente para cada parcela
INICIATIVA	Privada
EJECUCIÓN	Presentación de Proyecto de Ejecución de la edificación a realizar

3.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima. Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA	Se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de la edificación en interior de parcela (alineaciones y volumen).
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente al uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se exige como mínimo el acondicionamiento de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 200 m ² construidos
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

CAPITULO 2.6 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 2.6.1 Objeto y alcance.

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

Art. 2.6.2 Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTOR R1

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.1

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	8.017,00	m ²
UBICACIÓN	Al norte del casco urbano, en terrenos existentes en la trasera de la Calle Mayor.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para colmatar la trama urbana del núcleo por el norte, unir mediante un vial la actual calle Sancti Spiritu con calle Ziordia, permitiendo una ordenación diferente en las parcelas privadas resultantes y garantizando accesos rodados de menor entidad con la calle Mayor.	
	Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado con ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-2	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO	5.381,60	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,59	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	36%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al colindar por el Norte con la Autovía. • Se ordenará la zona ubicando los espacios libres, a modo de zona ajardinada, al norte de la Unidad, a modo de colchón verde entre la trama urbana y la vía rápida. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
	Residencial VPO	
	Residencial Colectivo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	2.887,00 m ² de parcela neta
	- Espacio libre público - E.L.P.-1.1	2.196,00 m ² de zona verde
	- TOTAL	2.196,00 m ²
	- Dotacional público - EQ.P.-1.1	146,00 m ²
	- TOTAL	146,00 m ² destinado a equipamiento público
	- Red viaria	2.788,00 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial).	
ALINEACIONES INTERIORES	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	5.381,60	m ² construidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
RASANTES	Las establecidas en la Documentación Gráfica del P.U.M.	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	44	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	V.P.O.	16
	V.P.T.	
DENSIDAD DE VIVIENDAS	55	viviendas por hectárea

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

DOTACIONES PÚBLICAS	- Espacio libre público	2.196,00	m ²
	- Dotacional público	146,00	m ²
	- TOTAL	2.342,00	m ² de dotaciones públicas
	DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	2.339,83	m ² (50m ² por cada 115m ² de superficie construida)
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	- En parcela privada	54	plazas (se ubicarán al menos dos plazas en cada vivienda unifamiliar y una por vivienda, en residencial colectivo)
	- En vía pública	32	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
	- TOTAL	86	plazas de aparcamiento
PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTALES (mínimas LFOTU)	86	plazas (2 plazas por cada 100m ² de sup. constr. descontando garajes) A efectos de cálculo, se computan 25m ² de garaje por cada vivienda	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO (mínimas LFOTU)	31	plazas (0,7 plazas por vivienda)	

CUADRO DE DETERMINACIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº VIVIENDAS
1.1	UNIFAMILIAR	1.536,00		1.689,60	1.689,60	10
1.2	COLECTIVA	811,00	539,00	2.156,00	1.940,40	18
1.3	V.P.O.	540,00	384,00	1.536,00	1.075,20	16
TOTAL		2.887,00		5.381,60	4.705,20	44

3.3.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	3 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Proyecto de Reparcelación b) Proyecto de Urbanización No será necesaria la elaboración de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación pormenorizada planteada en el presente planeamiento general	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	
ESTIMACIÓN ECONÓMICA: Incluye la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios.	43,55	€/m ² de parcela bruta
	64,88	€/m ² construido referido al uso residencial unifamiliar
	7.935,63	€/vivienda

3.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
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.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	Su ubicación, al norte de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de crear una barrera natural y acústica, entre la trama urbana y la Autovía.
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica. o Abastecimiento: Nueva conducción a conectar con la red general en dos puntos, Camino Etxazpia por el oeste y calle Sancti Spiritu por el este, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Saneamiento, aguas fecales: Colector de PVC de 315mm de diámetro mínimo, a conectar con la red general en calle Sancti Spiritu, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Saneamiento, aguas pluviales: Colector de PVC de diámetro variable, a verter a regata canalizada existente en calle Sancti Spiritu, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Electricidad: Nueva canalización a ejecutar desde Centro de Transformación existente en calle Sancti Spiritu a conectar con la red general existente en Camino Etxazpia, todo ello previo informe favorable de la entidad concesionaria del servicio.

SECTOR R2

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.2

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.655,00	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, sobre edificaciones de planta baja a reordenar.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para establecer una ordenación diferente de la edificación, actualmente mediante construcciones en planta baja utilizadas como garaje o trastero. Se pretende ampliar la sección de un tramo de la calle Gernika y conectarla por el este con la continuación de calle Roncesvalles, colmatando la fachada de la manzana actualmente inacabada, liberando su interior como espacio libre público.	
	Se ordena la edificación de manera que se mantiene el uso de trasteros en planta baja en la misma superficie que la actual, que es de 263 m ² .	
	Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado con ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-2	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Colectivo	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.935,00	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,0725	m ² /m ² referidos al uso residencial colectivo
VIVIENDAS PROTEGIDAS	60%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se ampliará la sección de los viales existentes, en dimensión no inferior a la prevista • Se garantizará la configuración volumétrica de la manzana existente con al menos un volumen edificado conformando fachada alineada con la edificación actual de c/ Gernika. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
	Residencial VPO	
	Residencial Colectivo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	681,00 m ² de parcela neta
	- Espacio libre público - E.L.P.-2.1	418,00 m ² de zona verde
	- TOTAL	418,00 m ²
	- Dotacional público	
	- TOTAL	- m ² destinado a equipamiento público
	- Red viaria	556,00 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial).	
ALINEACIONES INTERIORES	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.935,00	m ² construidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
RASANTES	Las establecidas en la Documentación Gráfica del P.U.M.	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	15	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	V.P.O.	9
	V.P.T.	
DENSIDAD DE VIVIENDAS	91	viviendas por hectárea

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

DOTACIONES PÚBLICAS	- Espacio libre público	418,00	m ²
	- Dotacional público	0,00	m ²
	- TOTAL	418,00	m ² de dotaciones públicas
	DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	841,30	m ² (50m ² por cada 115m ² de superficie construida). Se trata de una actuación en terrenos ya urbanizados en los que se propone una ordenación sustancialmente diferente a la actual, que requiere llevar a cabo operaciones de equidistribución. Conforme a lo establecido en el artículo 53.8 de la LFOTU, se ha establecido una ordenación pormenorizada intentando aproximar la superficie de dotaciones locales al mínimo establecido por la legislación, no siendo posible alcanzar dicho parámetro dada la reducida dimensión de la Unidad y la necesidad de ampliar la sección de los viales colindantes.
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	- En parcela privada	15	plazas (se ubicarán al menos dos plazas en cada vivienda unifamiliar y una por vivienda, en residencial colectivo)
	- En vía pública	11	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
	- TOTAL	26	plazas de aparcamiento
	PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTALES (mínimas LFOTU)	25	plazas (2 plazas por cada 100m ² de sup. constr. descontando garajes) A efectos de cálculo, se descuentan todas las plantas bajas, 681m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO (mínimas LFOTU)	11	plazas (0,7 plazas por vivienda)	

CUADRO DE DETERMINACIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº VIVIENDAS
2.1.1	COMPLEM.	263,00		263,00	263,00	
2.1.2	COLECTIVA	178,00	100%	712,00	712,00	6
2.2	V.P.O.	240,00	100%	960,00	800,00	9
TOTAL		681,00		1.935,00	1.775,00	15

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

DOTACIONES PÚBLICAS		
- Espacio libre público	418,00	m ²
- Dotacional público	0,00	m ²
- TOTAL	418,00	m ² de dotaciones públicas
DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	841,30	m ² (50m ² por cada 115m ² de superficie construida). Se trata de una actuación en terrenos ya urbanizados en los que se propone una ordenación sustancialmente diferente a la actual, que requiere llevar a cabo operaciones de equidistribución. Conforme a lo establecido en el artículo 53.8 de la LFOTU, se ha establecido una ordenación pormenorizada intentando aproximar la superficie de dotaciones locales al mínimo establecido por la legislación, no siendo posible alcanzar dicho parámetro dada la reducida dimensión de la Unidad y la necesidad de ampliar la sección de los viales colindantes.
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE		
- En parcela privada	15	plazas (se ubicarán al menos dos plazas en cada vivienda unifamiliar y una por vivienda, en residencial colectivo)
- En vía pública	11	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
- TOTAL	26	plazas de aparcamiento
PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTALES (mínimas LFOTU)	25	plazas (2 plazas por cada 100m ² de sup. constr. descontando garajes) A efectos de cálculo, se descuentan todas las plantas bajas, 681m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO (mínimas LFOTU)	11	plazas (0,7 plazas por vivienda)

3.3.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	3 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Proyecto de Reparcelación b) Proyecto de Urbanización No será necesaria la elaboración de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación pormenorizada planteada en el presente planeamiento general	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	
ESTIMACIÓN ECONÓMICA: Incluye la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios.	41,74	€/m ² de parcela bruta
	35,70	€/m ² construido referido al uso residencial unifamiliar
	4.605,52	€/vivienda

3.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
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.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	Su ubicación, al norte de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de crear una barrera natural y acústica, entre la trama urbana y la Autovía.
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica. o Abastecimiento: Nueva conducción a conectar con la red general en calle Mayor, a través de calle Gemika, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Saneamiento, aguas fecales: Colector de PVC de 315mm de diámetro mínimo, a conectar con la red general en calle Mayor, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Saneamiento, aguas pluviales: Colector de PVC de diámetro variable, a verter a regata canalizada existente en calle Mayor, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Electricidad: Nueva canalización a ejecutar hasta Centro de Transformación existente en calle Ziordia, todo ello previo informe favorable de la entidad concesionaria del servicio.

SECTOR R1

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.3

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.757,10	m ²
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	3.278,00	m ²
UBICACIÓN	Al norte del casco urbano, colindante a la parcela del Colegio Público Domingo Bados.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para colmatar la trama urbana del núcleo por el noreste, en zona de huertas existentes, permitiendo una ordenación en las parcelas privadas resultantes con frente a un nuevo vial que conecta con la calle Mayor, a través de calle urbanizada en la parcela dotacional municipal, que se califica como vial público. Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado con ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Casco Antiguo	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	2.403,20	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5919	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	76%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al colindar por el Norte con la Autovía. • Se ordenará la zona ubicando los espacios libres públicos, a modo de zona ajardinada, al norte de la Unidad, como colchón verde entre la trama urbana y camino al cementerio. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
	Residencial VPO	
	Residencial Colectivo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	1.029,00 m ² de parcela neta
	- Espacio libre público - E.L.P.-3.1	1.679,00 m ² de zona verde
	- TOTAL	1.679,00 m ²
	- Dotacional público - EQ.P.-3.1	m ²
	- TOTAL	- m ² destinado a equipamiento público
	- Red viaria	1.049,10 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial).	
ALINEACIONES INTERIORES	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2.403,20	m ² construidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
RASANTES	Las establecidas en la Documentación Gráfica del P.U.M.	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	21	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	V.P.O.	16
	V.P.T.	
DENSIDAD DE VIVIENDAS	56	viviendas por hectárea

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

DOTACIONES PÚBLICAS	- Espacio libre público	1.679,00	m ²
	- Dotacional público	0,00	m ²
	- TOTAL	1.679,00	m ² de dotaciones públicas
	DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	1.044,87	m ² (50m ² por cada 115m ² de superficie construida)
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	- En parcela privada	26	plazas (se ubicarán al menos dos plazas en cada vivienda unifamiliar y una por vivienda, en residencial colectivo)
	- En vía pública	15	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
	- TOTAL	41	plazas de aparcamiento
PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTALES (mínimas LFOTU)	38	plazas (2 plazas por cada 100m ² de sup. constr. descontando garajes) A efectos de cálculo, se computan 25m ² de garaje por cada vivienda	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO (mínimas LFOTU)	15	plazas (0,7 plazas por vivienda)	

CUADRO DE DETERMINACIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº VIVIENDAS
3.1	UNIFAMILIAR	478,00	60%	860,40	860,40	5
3.2	V.P.O.	551,00	70%	1.542,80	1.079,96	16
TOTAL		1.029,00		2.403,20	1.940,36	21

3.3.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	5 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Proyecto de Reparcelación b) Proyecto de Urbanización No será necesaria la elaboración de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación pormenorizada planteada en el presente planeamiento general
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.
ESTIMACIÓN ECONÓMICA: Incluye la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios.	41,23 €/m ² de parcela bruta 64,46 €/m ² construido referido al uso residencial unifamiliar 7.377,25 €/vivienda

3.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
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.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	Su ubicación, al norte de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de crear un espacio ajardinado colindante al camino del Cementerio.
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	<p>Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.</p> <p>o Abastecimiento: Nueva conducción a conectar con la red general en dos puntos, calle Mayor por el oeste y Plaza García Ximénez por el este, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana.</p> <p>o Saneamiento, aguas fecales: Colector de PVC de 315mm de diámetro mínimo, a conectar con la red general en calle Mayor, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana.</p> <p>o Saneamiento, aguas pluviales: Colector de PVC de diámetro variable, a verter a regata canalizada existente en Plaza García Ximénez, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana.</p> <p>o Electricidad: Nueva canalización a ejecutar hasta Centro de Transformación existente en camino del Cementerio, todo ello previo informe favorable de la entidad concesionaria del servicio.</p>

SECTOR R3

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.4

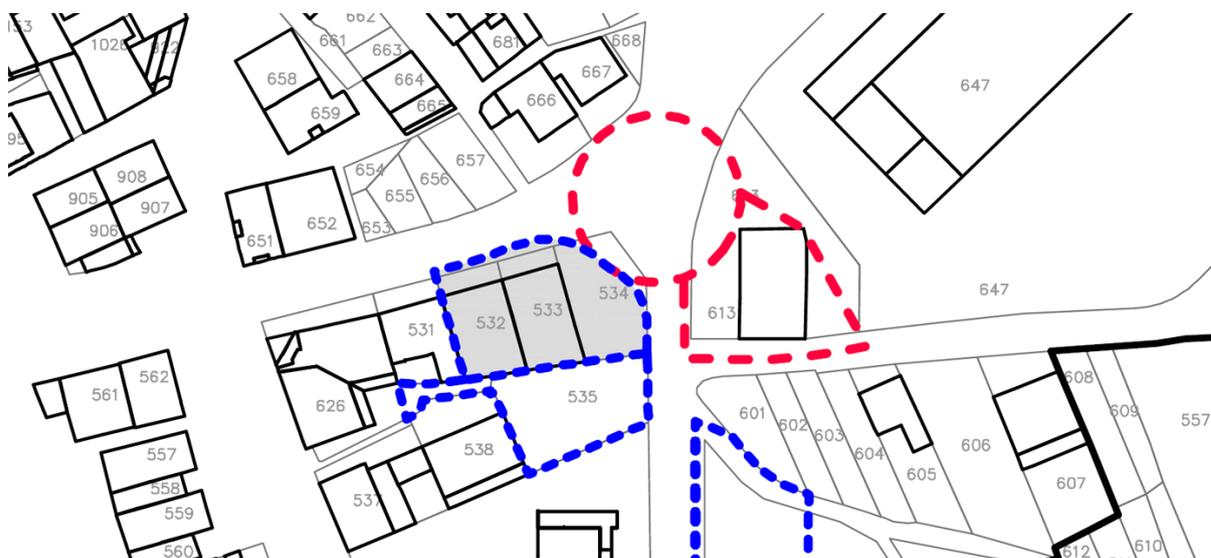
1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	893,55	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, junto a Circunvalación y carretera NA-718.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para establecer una ordenación diferente de la edificación, actualmente mediante construcciones de planta baja utilizadas como almacén, en mal estado. Se pretende dar continuidad a un vial que actualmente finaliza en fondo de saco y trata de dar continuidad física y visual a la c/ Kale, que conecta el barrio sur de Olazagutia con las plazas principales del casco urbano.	
	Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado con ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-3	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Colectivo	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	896,00	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,0027	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	-	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al colindar por el este con la NA-718 y futura rotonda (SG-V2). • Se ordenará la zona ubicando los espacios libres públicos, a modo de zona ajardinada, al este de la Unidad, a modo de colchón verde entre las edificaciones y la rotonda. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada	
	Residencial VPO	
	Residencial Colectivo	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
SUPERFICIES	- Parcelas privadas resultantes	310,00 m ² de parcela neta
	- Espacio libre público - E.L.P.-4.1	375,00 m ² de zona verde
	- TOTAL	375,00 m ²
	- Dotacional público - EQ.P.-4.1	m ²
	- TOTAL	- m ² destinado a equipamiento público
	- Red viaria	208,55 m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial).	
ALINEACIONES INTERIORES	Las alineaciones grafiadas en los planos de Ordenación se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	896,00	m ² construidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso promenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
RASANTES	Las establecidas en la Documentación Gráfica del P.U.M.	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	6	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	V.P.O.	0
	V.P.T.	0
DENSIDAD DE VIVIENDAS	67	viviendas por hectárea

CUADRO DE DETERMINACIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº VIVIENDAS
4.1	COLECTIVA	310,00	100%	896,00	896,00	6
TOTAL		310,00		896,00	896,00	6

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

DOTACIONES PÚBLICAS		
- Espacio libre público	375,00	m ²
- Dotacional público	0,00	m ²
- TOTAL	375,00	m ² de dotaciones públicas
DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	389,57	m ² (50m ² por cada 115m ² de superficie construida). Se trata de una actuación en terrenos ya urbanizados en los que se propone una ordenación sustancialmente diferente a la actual, que requiere llevar a cabo operaciones de equidistribución. Conforme a lo establecido en el artículo 53.8 de la LFOTU, se ha establecido una ordenación pormenorizada intentando aproximar la superficie de dotaciones locales al mínimo establecido por la legislación, no siendo posible alcanzar dicho parámetro dada la reducida dimensión de la Unidad y la necesidad de dar salida a un vial actual.
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE		
- En parcela privada	6	plazas (se ubicarán al menos dos plazas en cada vivienda unifamiliar y una por vivienda, en residencial colectivo)
- En vía pública	9	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
- TOTAL	15	plazas de aparcamiento
PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTALES (mínimas LFOTU)	15	plazas (2 plazas por cada 100m ² de sup. constr. descontando garajes) A efectos de cálculo, se computan 25m ² de garaje por cada vivienda
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO (mínimas LFOTU)	4	plazas (0,7 plazas por vivienda)

3.3.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Proyecto de Reparcelación b) Proyecto de Urbanización. Requerirá informe favorable de la D.G. de Obras Públicas. No será necesaria la elaboración de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación pormenorizada planteada en el presente planeamiento general	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	
ESTIMACIÓN ECONÓMICA: Incluye la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios.	35,74	€/m ² de parcela bruta
	35,64	€/m ² construido referido al uso residencial unifamiliar
	5.322,49	€/vivienda

3.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pomenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
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.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafiadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	Su ubicación, al norte de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de crear un espacio ajardinado colindante al camino del Cementerio.
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica. o Abastecimiento: Nueva conducción a conectar con la red general en cruce de Circunvalación con Kale, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Saneamiento, aguas fecales: Colector de PVC de 315mm de diámetro mínimo, a conectar con la red general en cruce de Circunvalación con Kale, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Saneamiento, aguas pluviales: Colector de PVC de diámetro variable, a verter a regata canalizada existente en cruce de Circunvalación con Kale, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana. o Electricidad: Nueva canalización a ejecutar hasta red existente en cruce de Kale con Circunvalación, todo ello previo informe favorable de la entidad concesionaria del servicio.

SECTOR R3

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.5

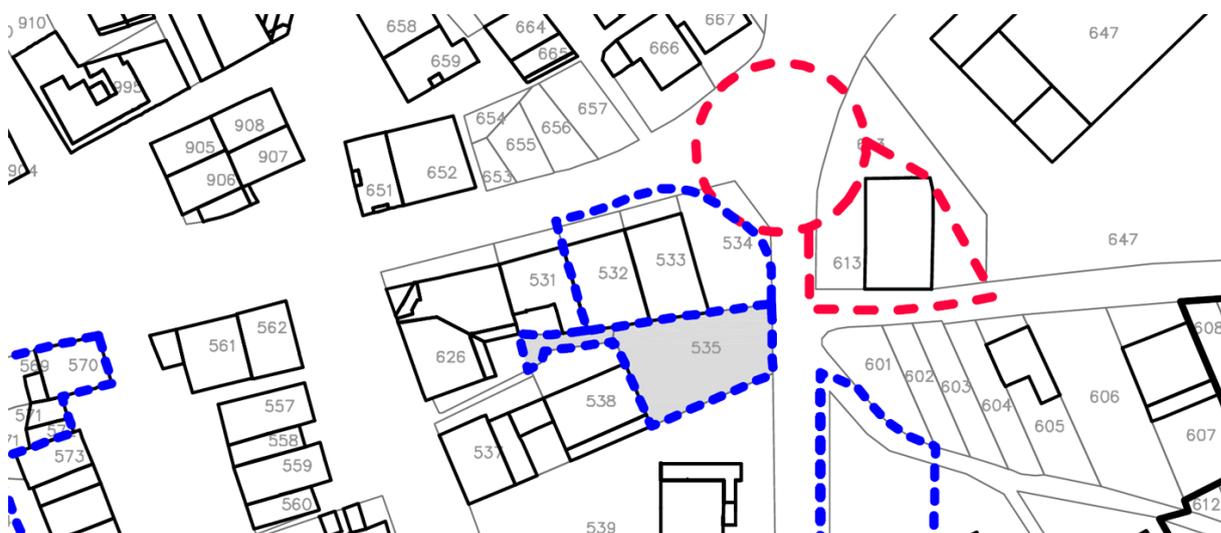
1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	510,30	m ²
UBICACIÓN	En el centro del casco urbano, junto a Circunvalación y carretera NA-718.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para establecer una ordenación diferente de la edificación, en la trasera de construcciones de planta baja utilizadas como almacén, en mal estado. Se pretende dar continuidad a un vial que actualmente finaliza en fondo de saco y trata de dar continuidad física y visual a la c/ Kale, que conecta el barrio sur de Olazagutia con las plazas principales del casco urbano.	
	Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado con ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-3	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	300,00	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5981	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>En caso de modificarse la ordenación pormenorizada establecida:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al colindar por el este con la NA-718 y futura rotonda (SG-V2). • Se ordenará la zona ubicando los espacios libres públicos, a modo de zona ajardinada, al este de la Unidad, a modo de colchón verde entre las edificaciones y la rotonda. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



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

DOTACIONES PÚBLICAS		
- Espacio libre público	232,00	m ²
- Dotacional público	0,00	m ²
- TOTAL	232,00	m ² de dotaciones públicas
DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	130,43	m ² (50m ² por cada 115m ² de superficie construida).
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE		
- En parcela privada	4	plazas (se ubicarán al menos dos plazas en cada vivienda unifamiliar y una por vivienda, en residencial colectivo)
- En vía pública	1	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
- TOTAL	5	plazas de aparcamiento
PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTALES (mínimas LFOTU)	5	plazas (2 plazas por cada 100m ² de sup. constr. descontando garajes) A efectos de cálculo, se computan 25m ² de garaje por cada vivienda
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO (mínimas LFOTU)	1	plazas (0,7 plazas por vivienda)

3.3.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Proyecto de Reparcelación b) Proyecto de Urbanización. Requerirá informe favorable de la D.G. de Obras Públicas. No será necesaria la elaboración de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación pormenorizada planteada en el presente planeamiento general	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	
ESTIMACIÓN ECONÓMICA: Incluye la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios.	17,88	€/m ² de parcela bruta
	30,42	€/m ² construido referido al uso residencial unifamiliar
	4.562,63	€/vivienda

3.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de reparcelación Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
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.
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

CUADRO DE DETERMINACIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº VIVIENDAS
5.1	UNIFAMILIAR	200,00		300,00	300,00	2
5.2	Esp. Libre Priv.	52,00		-	5,20	
TOTAL		252,00		300,00	305,20	2

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	Su ubicación, al norte de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de crear un espacio ajardinado colindante al camino del Cementerio.
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	<p>Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.</p> <p>o Abastecimiento: Nueva conducción a conectar con la red general en calle Puerto, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana.</p> <p>o Saneamiento, aguas fecales: Colector de PVC de 315mm de diámetro mínimo, a conectar con la red general en calle Puerto, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana.</p> <p>o Saneamiento, aguas pluviales: Colector de PVC de diámetro variable, a verter a regata canalizada existente en calle Puerto, todo ello previo informe favorable de Mancomunidad de Sakana.</p> <p>o Electricidad: Nueva canalización a ejecutar hasta red existente en calle Puerto, todo ello previo informe favorable de la entidad concesionaria del servicio.</p>

SECTOR R4

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.6

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.279,00	m ²
UBICACIÓN	Al sur del casco urbano, ubicada junto a la carretera NA-718, Estella-Olazagutia.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para configurar, conjuntamente a las Unidades colindantes UE-R7 y UE-R8, un bulvar norte sur junto a la carretera, permitiendo una ordenación diferente en las parcelas privadas resultantes y garantizando accesos rodados transversales hacia los terrenos urbanizables junto a la cinta transportadora.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-4. Iturritxo-Mendire bidea	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.967,40	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	30%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse colindante a la carretera NA-718. • Se creará un bulvar norte sur, colindante a la carretera NA-718, en continuidad con las Unidades de Ejecución colindantes, de coexistencia peatonal y vehicular y anchura constante no inferior a 10 metros. • Se garantizará al menos dos accesos viarios en sentido transversal de conexión de la carretera con los terrenos ubicados al este, uno de ellos como ampliación del camino Erburua que da acceso a parcela catastral 501/7, y el otro, al sur de la Unidad, ambos con una anchura mínima de 8 metros. El proyecto de urbanización definirá el correcto engarce con la carretera NA-718, previo informe favorable de la D.G. Obras Públicas. • La ordenación grafiada en planos debe entenderse como orientativa, no vinculante. No obstante, se preveerá un frente de parcelas edificadas sobre el bulvar, preferentemente unifamiliares y sin jardín privado delantero, dotando al espacio público de un carácter más amable y relación directa peatón-vivienda. • Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en el cruce de la carretera NA-718 con el Camino de Erburua. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos promenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a bulevar norte-sur tendrán una altura máxima de 10,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	13	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	4	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	40	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas) b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas)	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	

SECTOR R4

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.7

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	9.104,00	m ²
UBICACIÓN	Al sur del casco urbano, ubicada junto a la carretera NA-718, Estella-Olazagutia.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para configurar, conjuntamente a las Unidades colindantes UE-R6 y UE-R8, un bulevar norte sur junto a la carretera, permitiendo una ordenación diferente en las parcelas privadas resultantes y garantizando accesos rodados transversales hacia los terrenos urbanizables junto a la cinta transportadora.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-4. Iturritxo-Mendire bidea	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	5.462,40	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	30%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse colindante a la carretera NA-718. • Se creará un bulevar norte sur, colindante a la carretera NA-718, en continuidad con las Unidades de Ejecución colindantes, de coexistencia peatonal y vehicular y anchura constante no inferior a 10 metros. • Se garantizará al menos dos accesos viarios en sentido transversal de conexión de la carretera con los terrenos ubicados al este, con una anchura mínima de 8 metros. El proyecto de urbanización definirá el correcto engarce con la carretera NA-718, previo informe favorable de la D.G. de Obras Públicas. • La ordenación grafiada en planos debe entenderse como orientativa, no vinculante. No obstante, se preveerá un frente de parcelas edificadas sobre el bulevar, preferentemente unifamiliares y sin jardín privado delantero, dotando al espacio público de un carácter más amable y relación directa peatón-vivienda. • Las nuevas redes de abastecimiento y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en la Plaza San Sebastián mientras que las de saneamiento (fecales y pluviales) verterán en la red existente en Avenida Urbasa. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos promenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a bulevar norte-sur tendrán una altura máxima de 10,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	36	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	11	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	40	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas) b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas)
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.

SECTOR R4

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.8

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	6.857,00	m ²
UBICACIÓN	Al sur del casco urbano, ubicada junto a la carretera NA-718, Estella-Olazagutia.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para configurar, conjuntamente a las Unidades colindantes UE-R6 y UE-R7, un bulevar norte sur junto a la carretera, permitiendo una ordenación diferente en las parcelas privadas resultantes y garantizando accesos rodados transversales hacia los terrenos urbanizables junto a la cinta transportadora.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R-4. Iturritxo-Mendire bidea	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	4.114,20	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	30%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse colindante a la carretera NA-718. • Se creará un bulevar norte sur, colindante a la carretera NA-718, en continuidad con las Unidades de Ejecución colindantes, de coexistencia peatonal y vehicular y anchura constante no inferior a 10 metros. • Se garantizará al menos dos accesos viarios en sentido transversal de conexión de la carretera con los terrenos ubicados al este, uno de ellos como continuación del vial planteado en el AR-3 con una sección mínima de 12 metros, y el otro, al sur de la Unidad, con una anchura mínima de 8 metros. El proyecto de urbanización definirá el correcto engarce con la carretera NA-718, previo informe favorable de la D.G. de Obras Públicas. • La ordenación grafiada en planos debe entenderse como orientativa, no vinculante. No obstante, se preveerá un frente de parcelas edificadas sobre el bulevar, preferentemente unifamiliares y sin jardín privado delantero, dotando al espacio público de un carácter más amable y relación directa peatón-vivienda. • Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en la Avenida Urbasa, en trasera de Iglesia de San Sebastián. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos promenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a bulevar norte-sur tendrán una altura máxima de 10,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	27	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	8	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	40	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	10 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas) b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas)	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	

SECTOR R7

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.9

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.023,29	m ²
UBICACIÓN	Al este del casco urbano, ubicada al norte de la carretera NA-2410.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para establecer una ordenación sustancialmente diferente de la actual, mediante equidistribución. Se pretende dar continuidad a la ampliación del vial de acceso al cementerio y regularizar la delimitación parcelaria actual.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R7. Márgenes de la NA-2410	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	613,97	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones: • Se dará continuidad a las alineaciones de parcelas colindantes y aceras peatonales de calle Estación y Camino del Cementerio	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos pormenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a bulvar norte-sur tendrán una altura máxima de 10,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	2	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	-	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	20	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas)
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



SECTOR R7

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.10

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	957,27	m ²
UBICACIÓN	Al este del casco urbano, ubicada al norte de la carretera NA-2410.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para establecer una ordenación sustancialmente diferente de la actual, mediante equidistribución. Se pretende dar continuidad a la ordenación lineal colindante y regularizar la delimitación parcelaria actual.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R7. Márgenes de la NA-2410	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	574,36	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones: • Se dará continuidad a las alineaciones de parcelas colindantes y aceras peatonales de calle Estación y Camino del Cementerio	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos pormenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a bulvar norte-sur tendrán una altura máxima de 10,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	2	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	-	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	20	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas)
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



SECTOR R7

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-R.11

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	9.804,16	m ²
UBICACIÓN	Al este del casco urbano, ubicada al sur de la carretera NA-2410.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para establecer una ordenación sustancialmente diferente de la actual, mediante equidistribución, y dotar de acceso público a todas las parcelas catastrales. Se pretende dar continuidad al espacio público lineal colindante a la carretera y regularizar la delimitación parcelaria actual.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial R7. Márgenes de la NA-2410	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Genérico	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.470,62	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1500	m ² /m ² referidos al uso residencial genérico
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas de la U.E.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	0%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas de la U.E.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones: • Se dará continuidad a las alineaciones de parcelas colindantes y acera peatonal de calle Estación, al otro lado de la cinta transportadora.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos pormenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a bulevar norte-sur tendrán una altura máxima de 10,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	6	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	-	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	6	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas)
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN RESIDENCIALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL

ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	Nº MÍNIMO VIV. PROTEGIDAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
R-2 RESIDENCIAL OESTE	U.E.-R.1	Residencial Unifamiliar	8.017,00	5.381,60	4.705,20	44	16	2.196,00	146,00	0,5869
R-1 RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	U.E.-R.3	Residencial Unifamiliar	3.757,10	2.403,20	1.940,36	21	16	1.679,00	-	0,5919
R-3 RESIDENCIAL SUR-OESTE	U.E.-R.5	Residencial Unifamiliar	510,30	300,00	305,20	2	0	232,00	-	0,5981
R-2 RESIDENCIAL OESTE	U.E.-R.2	Residencial Colectivo	1.655,00	1.935,00	1.775,00	15	9	418,00	-	1,0725
R-3 RESIDENCIAL SUR-OESTE	U.E.-R.4	Residencial Colectivo	893,55	896,00	896,00	6	0	375,00	-	1,0027
TOTAL			14.832,95	10.915,80	9.621,76	88	41	4.900,00	146,00	

ÁMBITOS SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	Nº MÍNIMO VIV. PROTEGIDAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
R-4 y R-5 RESIDENCIAL SUR-ESTE	U.E.-R.6	Residencial Unifamiliar	3.279,00	A establecer en Plan Parcial	1.967,40	13	4	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
	U.E.-R.7	Residencial Unifamiliar	9.104,00	A establecer en Plan Parcial	5.462,40	36	11	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
	U.E.-R.8	Residencial Unifamiliar	6.857,00	A establecer en Plan Parcial	4.114,20	27	8	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
	U.E.-R.9	Residencial Unifamiliar	1.023,29	A establecer en Plan Parcial	613,97	2	0	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
	U.E.-R.10	Residencial Unifamiliar	957,27	A establecer en Plan Parcial	574,36	2	0	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
R-7 RESIDENCIAL ESTE	U.E.-R.11	Residencial Genérico	9.804,16	A establecer en Plan Parcial	1.470,62	6	0	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,1500
TOTAL			31.024,72		14.202,96	87	23			

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE USO RESIDENCIAL, CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

Se trata de Unidades de Ejecución ya delimitadas en el P.M.O.U. de 1.999, con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en la actualidad, PENDIENTES DE EJECUTAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

SECTOR R2

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-P.I.-1

1.- Condiciones generales:

- Superficie total 3.368 m²
- Observaciones:..... Suelo Urbano No Consolidado con proyecto de reparcelación aprobado
Se mantiene la ordenación pormenorizada establecida en PM aprobado en 1.999, según Modificación Puntual del año 2006.

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 Genérico
- Aprovechamiento máximo: 2.312,35 m² de uso residencial genérico
- Aprovechamiento medio: 0,6915 m² / m²s referidos al uso residencial genérico
- Porcentaje de Viviendas protegidas: 66 %
- Viviendas de Protección Oficial: 100% de las viviendas protegidas
- Coeficientes de Homogeneización: Los establecidos con carácter general en el P.M. de 1.999

3.- Determinaciones Pormenorizadas:

- Usos pormenorizados: Residencial Colectivo
..... Residencial con régimen de protección
..... Espacio Libre Público – Áreas Verdes
- Tipología edificatoria: Vivienda colectiva libre 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)
- Rasantes: Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- Edificabilidad máxima: 2.931,83 m² construidos
- Número máximo de viviendas: 24 viviendas
- Viviendas protegidas: 16

SECTOR R3

2. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-P.I.-2

1.- Condiciones generales:

- Superficie total 2.382,50 m²
- Observaciones:..... Suelo Urbano No Consolidado con proyecto de reparcelación aprobado
Se mantiene la ordenación pormenorizada establecida en Plan Municipal aprobado en 1.999

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 Genérico
- Aprovechamiento máximo: 2.246,50 m² de uso residencial genérico
- Aprovechamiento medio: 0,9429 m² / m²s referidos al uso residencial genérico
- Porcentaje de Viviendas protegidas: 0 %
- Coeficientes de Homogeneización: Los establecidos con carácter general en el P.M. de 1.999

3.- Determinaciones Pormenorizadas:

- Usos pormenorizados: Residencial Genérico
..... Espacio Libre Público – Áreas Verdes
- Tipología edificatoria: Vivienda colectiva y/o Unifamiliar.
- 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)
- Rasantes: Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M.
- Edificabilidad máxima: La descrita en la reparcelación, conforme a la ordenación del planeamiento
- Número máximo de viviendas: 12 viviendas
- Viviendas protegidas: -

SECTOR I2

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-I.1

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	10.838,00	m ²
UBICACIÓN	Paraje de Tufagain. Al este del polígono industrial de Arkinorruti, junto a rotonda existente.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para ampliar la trama urbana industrial del polígono por el este, y permitir mediante el arranque de un nuevo vial la conexión futura del actual polígono con el terreno reservado para el futuro polígono	
	Se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado con ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial Talleres. I-2	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Industrial	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	6.286,00	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5800	m ² /m ² referidos al uso industrial
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	Industrial	
	Espacio Libre Privado	
COEXISTENCIA DE USOS	Ver tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial	
SUPERFICIES		
- Parcelas privadas resultantes	6.286,00	m ² de parcela neta
- Espacio libre público		
- E.L.P.-I.1.1	1.647,00	m ² de zona verde
- E.L.P.-I.1.2	771,00	m ² de zona verde
- TOTAL	2.418,00	m ²
- Dotacional público		
- EQ.P.-1.1	436,00	m ²
- TOTAL	436,00	m ² destinado a equipamiento público
- Red viaria	1.698,00	m ² destinados a viales, aceras y aparcamientos
ALINEACIONES EXTERIORES	Las establecidas en la documentación gráfica del P.U.M. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial).	
ALINEACIONES INTERIORES	Las alineaciones respetarán los retranqueos establecidos en la Ficha de Ordenación, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	6.286,00	m ² construidos
OCUPACIÓN MAXIMA	5.028,80	m ² construidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	Planta Baja + Entreplanta. Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación para el uso promenorizado Industrial (ver documento Ordenanzas de Edificación)	
RASANTES	Las establecidas en la Documentación Gráfica del P.U.M.	

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

DOTACIONES PÚBLICAS		
- Espacio libre público	2.418,00	m ²
DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	1.083,80	m ² (10% de la superficie total de la Unidad)
- Dotacional público	436,00	m ² de dotaciones públicas
DOT. PÚBLICAS (mínimas LFOTU)	433,52	m ² (4% de la superficie total de la Unidad)
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE		
- En parcela privada	31	plazas (se ubicará al menos 1 plaza por cada 200m ² de superficie construida en espacio habilitado al efecto)
- En vía pública	32	plazas como mínimo a ubicar en espacio público
- TOTAL	63	plazas de aparcamiento
PLAZAS (mínimas LFOTU)	Variable en función de la tipología edificatoria y de actividades a ubicar. Se justifica la previsión de aparcamientos en espacio público de la manera siguiente: 0 Superficie resultante de parcela privada: 6.286 m ² o Longitud de alineación de parcela a vía pública: 80 metros o Frente mínimo de parcela: 15 metros o Número máximo de parcelas: 4 parcelas o Superficie mínima por parcela: 1500 m ² o Se cumple la previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m ² de superficie construida (DF 589/99)	

CUADRO DE DETERMINACIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.
11.1	INDUSTRIAL	6.286,00	80%	6.286,00	6.286,00
TOTAL		6.286,00		6.286,00	6.286,00

3.3.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Proyecto de Reparcelación b) Proyecto de Urbanización No será necesaria la elaboración de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación pormenorizada planteada en el presente planeamiento general
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.
ESTIMACIÓN ECONÓMICA: Incluye la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios.	22,37 €/m ² de parcela bruta 38,57 €/m ² construido referido al uso industrial

3.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima edificable: 1.500 m ² , a desarrollar en proyecto de reparcelación Se cumplirá lo establecido en Art. 2.3.2 Ordenanzas de Edificación
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación correspondiente para cada uso pormenorizado (ver documento Ordenanzas de Edificación)
EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	Se estará a lo establecido en la Normativa Urbanística para aquellas construcciones así definidas en la documentación gráfica, así como para las no grafadas que cumplan con las condiciones de dicho régimen.

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	Se definen esquemas de servicios en la documentación gráfica.
ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	Su ubicación, al norte y oeste de la Unidad de Ejecución, se establece con el fin de dotar espacios ajardinados a la Unidad.
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
CONDICIONES MÍNIMAS	Se estará a lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización
SIMULTANEIDAD	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas de Urbanización.

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-I.2

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.349,90	m ²
UBICACIÓN	Al oeste del casco urbano, en terrenos existentes con frente a la NA-2410.	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 94, 95 y 3012 del polígono 5.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial Talleres. I-2	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Industrial	
ÁREA DE RÉPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO	1.409,94	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso industrial
COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Se establece una obligación de urbanización al norte para una acera en la NA-2410.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

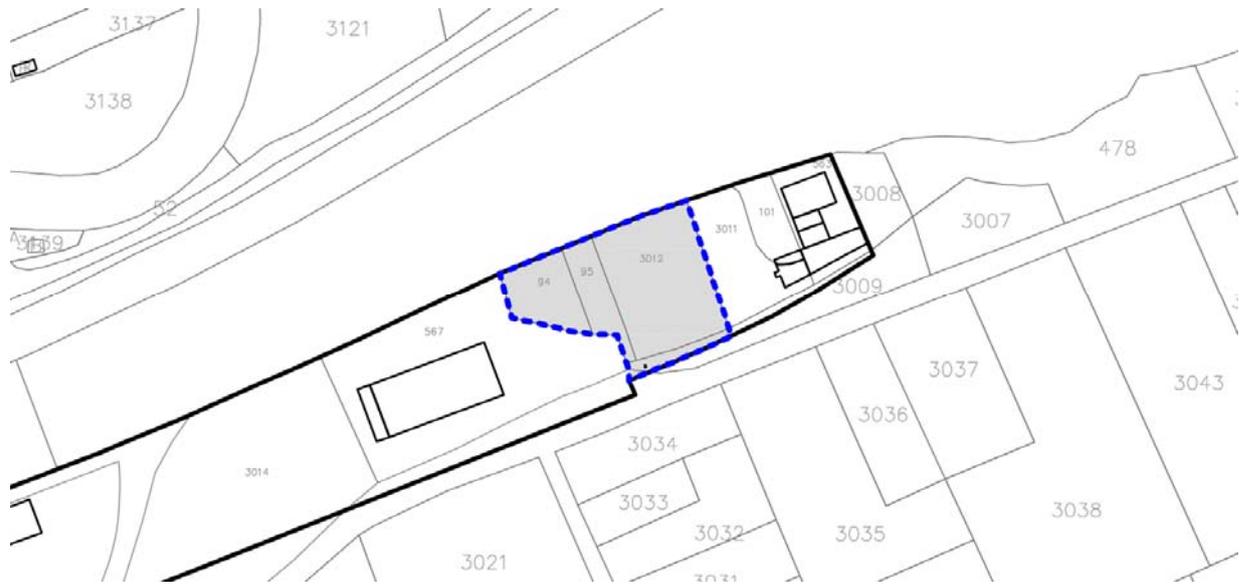
3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Nave industrial
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos pormenorizados definidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación para el uso pormenorizado Industrial.
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-I.3

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.022,00	m ²
UBICACIÓN	Área de talleres. Al oeste del casco urbano, junto a aparcamiento de camiones municipal	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para completar la urbanización de acceso a los talleres existentes, y completar la trama urbana industrial en dicha zona.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial RT-1	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Industrial	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	1.813,20	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso industrial
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	No se establecen condiciones de ordenación con carácter estructurante	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos pormenorizados definidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación para el uso pormenorizado Industrial.
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



SECTOR RT-1

1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-I.4

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.778,20	m ²
UBICACIÓN	Al este del término municipal, en terrenos próximos a Alsasua, junto a la NA-2410	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 43, 93, 94 y 95 del polígono 9	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I-5. Enclaves dispersos de la NA-2410	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Industrial	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	2.266,92	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso industrial
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Se establece una urbanización obligatoria al norte para acera peatonal en la NA-2410.	

3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

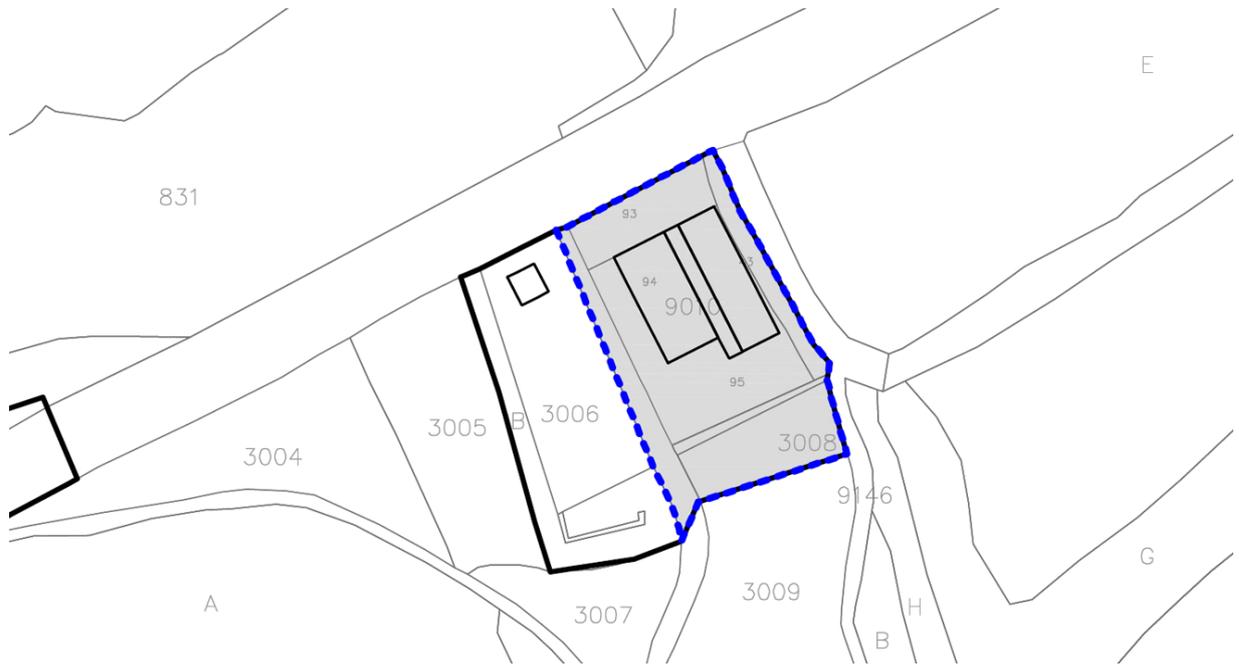
3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos pormenorizados definidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación para el uso pormenorizado Industrial.
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



1. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-I.5

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	19.826,65	m ²
UBICACIÓN	Al este del término municipal, en terrenos próximos a Alsasua, junto a la NA-2410	
OBSERVACIONES	Incluye las parcelas catastrales 65, 85, 92, 96 y 3026 del polígono 9	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Consolidado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Industrial I-5. Enclaves dispersos de la NA-2410	
SISTEMAS GENERALES	0,00	m ² destinados a Espacio Libre Público
	0,00	m ² destinados a Equipamiento Público
USO GLOBAL	Industrial	
ÁREA DE REPARTO	No se establece	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	11.895,99	m ² construidos
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6000	m ² /m ² referidos al uso industrial
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Se establece una cesión obligatoria al suroeste, para crear una conexión peatonal entre la carretera NA-2410 y la NA-7183.	

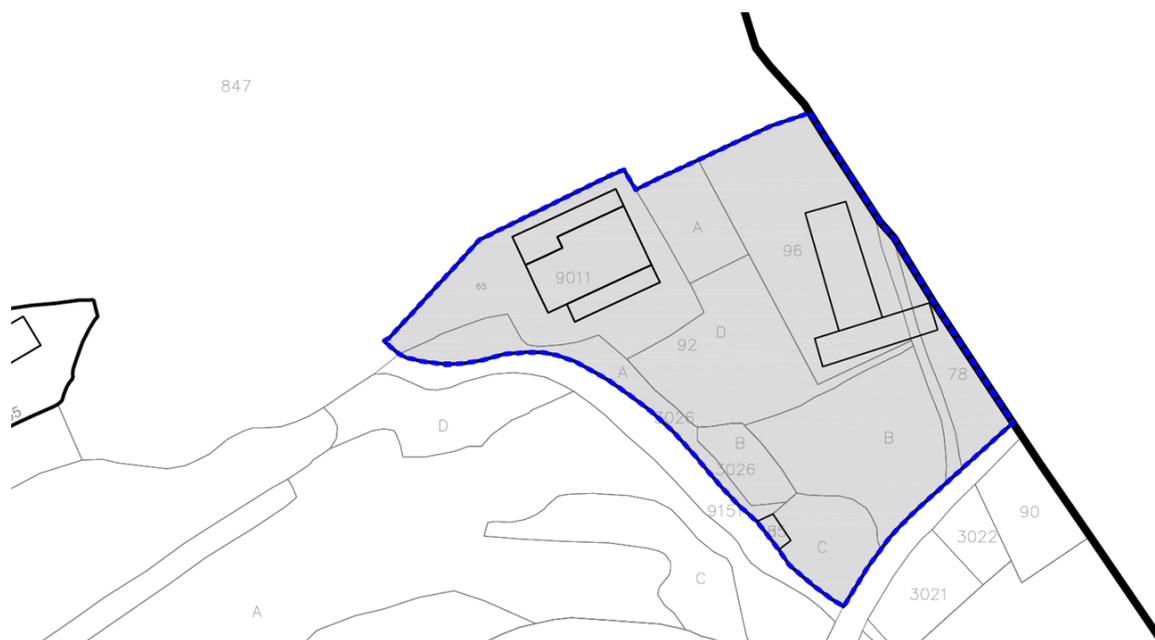
3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Nave industrial
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos pormenorizados definidos
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Se estará a lo establecido en la Ficha de Ordenación para el uso pormenorizado Industrial.
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización	
PLAN DE ETAPAS	Se prevé una única etapa para la urbanización de la Unidad de Ejecución	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación de la U.E. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	



CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN INDUSTRIALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO INDUSTRIAL

ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
I-2 TALLERES	U.E.-I.1	Industrial	10.838,00	6.286,00	6.286,00	2.418,00	436,00	0,5800

TOTAL			10.838,00	6.286,00	6.286,00	2.418,00	436,00	
-------	--	--	-----------	----------	----------	----------	--------	--

ÁMBITOS SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	U.E.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. MEDIO
I-2 TALLERES	U.E.-I.2	Industrial	2.349,90	A establecer en Plan Parcial	1.409,94	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
RT-1	U.E.-I.3	Industrial	3.022,00	A establecer en Plan Parcial	1.813,20	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
I-5. ENCLAVES DISPERSOS NA-2410	U.E.-I.4	Industrial	3.778,20	A establecer en Plan Parcial	2.266,92	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000
I-5. ENCLAVES DISPERSOS NA-2410	U.E.-I.5	Industrial	19.826,65	A establecer en Plan Parcial	11.895,99	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,6000

TOTAL			28.976,75		17.386,05			
-------	--	--	-----------	--	-----------	--	--	--

TOTAL SUNC			39.814,75		23.672,05			
------------	--	--	-----------	--	-----------	--	--	--

CAPITULO 2.7 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Art. 2.7.1 Cálculo del aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución (D.E.).

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

Art. 2.7.2 Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno (D.E.).

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

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

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

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

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

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

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

Uso	Coefficiente homogeneización
Residencial Unifamiliar	1'00
Residencial Colectivo	0'90
Complementario de vivienda	0'90
Residencial V. P. T.	0'90
Residencial V. P. O.	0'80
Dotacional privado	0'80
Espacio libre privado	0'10
Industrial	0,60
Residencial Unifamiliar aislada	1,25

El coeficiente del «Espacio libre privado» se aplicará a la superficie así calificada en la documentación gráfica.

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

En concreto, y a modo de ejemplo, en aquellas Unidades de Ejecución de uso global industrial, se define el aprovechamiento en m²/m² referidos al uso industrial, entendiéndose este uso con el coeficiente 1, y el resto de coeficientes tendrán un valor relativo o proporcional a este.

El coeficiente de 0,60 para el uso industrial definido en el presente artículo se establece únicamente para aquellas unidades de uso global residencial que puedan incluir en su desarrollo, parcelas resultantes calificadas con un uso pomenorizado industrial, de conformidad con las determinaciones del cuadro de afinidad e incompatibilidad del artículo 1.2.19 de la presente Normativa Urbanística.

Art. 2.7.3 Determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios (Art. 52 y 53 L.F.O.T.U)

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

- Determinaciones sobre Vivienda (Art. 52 L.F.O.T.U.) en S.U.N.C. y S.U.S.
 - El porcentaje de vivienda protegida supera el mínimo legal establecido, del 50% del aumento de la capacidad residencial del P.U.M. según LFOTU (Ver memoria justificativa del P.U.M.)
 - El porcentaje de VPO supera el mínimo legal establecido, del 50% sobre la vivienda protegida calificada (Ver memoria justificativa del P.U.M.)

- Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (Art. 53 L.F.O.T.U.) en S.U.N.C.
 - Cada Sector residencial cumple, para las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada en S.U.N.C., con la reserva mínima de dotaciones locales exigida por la LFOTU, cantidad superior a 50 m2 por cada 115 m2 construidos, tal y como se establece en el artículo 2.6.2 de la presente Normativa Urbanística.
 - Cada U.E. de S.U.N.C. cumple de manera individual la reserva mínima de aparcamientos para vehículos, tanto en espacio público como en interior de parcela, tal y como se establece en el artículo 2.6.2 de la presente Normativa Urbanística.

CAPITULO 2.8 TRANSITORIEDAD EN SUELO URBANO

Art. 2.8.1 Régimen transitorio.

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

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

TITULO 3 Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable

CAPITULO 3.1 DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE

Art. 3.1.1 Elementos del Suelo Urbanizable.

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

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

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

Se establecen los siguientes sectores en Suelo Urbanizable:

EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- o R-8: Sector Residencial de baja densidad en la zona de Iturritxo, próximo a la Cinta Transportadora de la empresa de cementos.

EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- o R-9: Sector Residencial de baja densidad en la zona de Itsasia.

El Sector R-8, único sector en Suelo Urbanizable Sectorizado, se divide en diferentes Áreas de Reparto, y estas a su vez, podrán dividirse en Unidades de Ejecución, que son áreas de uso global y nivel de intensidad homogéneos, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los Sistemas Generales pueden constituir Unidades independientes, o estar incluidos en el ámbito de desarrollo a efectos de planeamiento, recibiendo en ese caso la consideración de Sistemas Generales incluidos o adscritos a las Áreas de Reparto.

Art. 3.1.3 Características de los Sectores.

Para cada Sector se define:

1. Denominación, en función de la toponimia de los términos, de los elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.) o nomenclatura ya empleada en el planeamiento anterior.
2. Se considera a todos los efectos el Sector como de Zona única.
3. Superficie, expresada en metros cuadrados. Cuenta con precisión suficiente, al estar medidos los Sectores sobre la cartografía más fiable disponible.
4. Uso global del Sector, que define el carácter de este y de las Áreas de Reparto en que se divide, y se regula en el Art. 3.1.6.
5. División de los sectores en Áreas de Reparto, a efectos de gestión, en las cuales se definen la edificabilidad y aprovechamiento lucrativo total del área, así como el conjunto de usos pormenorizados a establecer. También puede indicarse mediante un índice. En el caso de Sistemas Generales o dotaciones públicas como sistema local, se fijará la edificabilidad, pero no supone aprovechamiento.

Art. 3.1.4 Áreas de Reparto con determinaciones pormenorizadas desde el P.G.M.

No se definen Áreas de Reparto incluyendo las determinaciones urbanísticas estructurantes y pormenorizadas, para su posterior ejecución mediante el correspondiente sistema de actuación sistemática, tal y como permite la L.F.35/2002, por lo que se remite a la elaboración del correspondiente Plan Parcial.

Art. 3.1.5 Símbolos y notaciones.

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

Art. 3.1.6 Uso global (D.E.).

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

1. Se entiende como uso global:

- Para Áreas de Reparto con la calificación "*Residencial Unifamiliar*":
La vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, definida en el apartado a) del artículo 1.3.5 de esta Normativa Urbanística.

Para Áreas de Reparto que pudieran definirse con posterioridad a la aprobación definitiva del P.G.M.:

- Para Áreas de Reparto con la calificación "*Residencial Colectivo*":
La vivienda en régimen de propiedad horizontal, definida en el apartado b) del artículo 1.3.5 de esta Normativa Urbanística.
- Para Áreas de Reparto con la calificación "*Residencial con régimen de protección*":
La vivienda en cualquier modalidad.
- Para Áreas de Reparto con la calificación "*Industrial*":
La industria de cualquier tipo y los talleres.

2. Se entienden como variantes del uso global:

- Para Áreas de Reparto con la calificación "Residencial Unifamiliar, Colectivo o con Régimen de Protección", las residencias colectivas.
- Para Áreas de Reparto con la calificación "Industrial", el resto de modalidades industriales no consideradas como uso global.

Art. 3.1.7 Usos compatibles con el uso global.

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

Art. 3.1.8 Usos complementarios.

Son aquellos que, aun no siendo los globales del Área de Reparto, son convenientes o necesarios para su normal desarrollo. Se consideran como tales:

- Para Áreas de Reparto residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m²t., bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio,...(salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).
- Para Áreas de Reparto industriales: Las instalaciones deportivas, las de enseñanza relacionada con el uso global, las viviendas de guarda (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

Art. 3.1.9 Reservas obligatorias.

Son las establecidas por la L.F.O.T.U. y Reglamentos de desarrollo.

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

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

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

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

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

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

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

Uso	Coefficiente homogeneización
Residencial Unifamiliar	1'00
Residencial Colectivo	0'90
Complementario de vivienda	0'90
Residencial V. P. T.	0'90
Residencial V. P. O.	0'80
Dotacional privado	0'80
Comercial	0,90
Espacio libre privado	0'20
Industrial	0,60
Residencial Unifamiliar aislada	1,25

El coeficiente del «Espacio libre privado» se aplicará a la superficie así calificada en la documentación gráfica.

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

Art. 3.1.11 Altura máxima en Áreas de Reparto Residenciales.

Para la redacción de planes parciales de desarrollo en Áreas de Reparto, se establece en general una altura máxima de 10,50 m, que, excepcionalmente, puede alcanzar los 12,20 m, siempre y cuando se haya justificado debidamente y exista informe previo favorable del Ayuntamiento de Olazagutia, salvo que en las fichas específicas de cada Área de Reparto del Art. 3.1.15 se señalen otros parámetros.

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

Art. 3.1.12 Altura máxima en Áreas de Reparto Industriales.

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

Para naves, pabellones y hangares, cubiertos, etc., se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Área de Reparto, según Plan Parcial que lo desarrolle, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 12 metros de altura.

Art. 3.1.13 Determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios (Art. 52 y 53 L.F.O.T.U)

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

- Determinaciones sobre Vivienda (Art. 52 L.F.O.T.U.) en S.U.N.C. y S.U.S. (D.E.)
 - El porcentaje de vivienda protegida supera el mínimo legal establecido, del 50% del aumento de la capacidad residencial del P.U.M. según LFOTU (Ver memoria justificativa del P.U.M.)
 - El porcentaje de VPO supera el mínimo legal establecido, del 50% sobre la vivienda protegida calificada (Ver memoria justificativa del P.U.M.)
- Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (Art. 53 L.F.O.T.U.) en S.U.S.
 - Cada Área de Reparto en S.U.S. deberá cumplir de manera individual la reserva mínima de dotaciones locales, cantidad superior a 50 m² por cada 115 m² construidos, tal y como se establece en el artículo 3.1.15 de la presente Normativa Urbanística.
 - Cada Área de Reparto en S.U.S. deberá cumplir de manera individual la reserva mínima de aparcamientos para vehículos, tanto en espacio público como en interior de parcela, tal y como se establece en el artículo 3.1.15 de la presente Normativa Urbanística.
 - Dotación Supramunicipal: Cada Área de Reparto en S.U.S. deberá cumplir de manera individual la reserva mínima de 3 m² de suelo por cada 100 m² construidos, la cual se destinará a viviendas de protección pública. En aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 53.7 de la L.F.O.T.U, las parcelas de superficie inferior a 300 m², se calificarán como dotaciones públicas, formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

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

$$A = 0,90 \times S \times A_t$$

Art. 3.1.15 Determinaciones específicas para las A.R. en Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

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

1. ÁREA DE REPARTOA.R.-1

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	23.681,00	m ²
UBICACIÓN	Al este del casco urbano, formado por los terrenos ubicados entre la carretera NA-2410 y la cinta transportadora de la empresa de cementos.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para configurar la ordenación de remate del núcleo urbano por el este, en conjunto con las Áreas de Reparto colindantes AR-2 y AR-3, hasta una distancia adecuada de la cinta transportadora, elemento infraestructural existente que condiciona la fisonomía de la zona.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Sectorizado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Este R-8. Iturritxo-Mendire bidea	
SISTEMAS GENERALES	910,00	m ² destinados a viario, S.G.-V3, incluidos en el A.R.
	625,00	m ² destinados a Equipamiento Público, adscritos a este A.R. y a los colindantes A.R.-2 y 3
	3.842,00	m ² de Equipamiento Público, incluidos en este A.R. (SG-13 y 14)
USO GLOBAL	Residencial Genérico	
ÁREA DE REPARTO	Se ha delimitado un Área de Reparto, AR-1	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	11.840,50	m ² construidos
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	30%	Porcentaje respecto del total de viviendas del A.R.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas del A.R.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	<p>La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse colindante a la cinta transportadora de la empresa de cementos. El plan parcial deberá acompañar un Estudio de Ruido que garantice la eficacia de las medidas adoptadas en los espacios libres, para la mejora acústica sobre las parcelas edificables. • Se creará una zona ajardinada en la red de espacios libres públicos, al este del ámbito, a modo de colchón verde entre la trama urbana y la cinta transportadora, en continuidad con las Áreas de Reparto colindantes, de anchura constante no inferior a 10 metros. • Se generará un vial longitudinal en sentido norte-sur de conexión de la carretera local NA-2410 (cruce con calle Mayor formando una rotonda) con la NA-718, a la altura de la ermita de San Sebastián, con una anchura mínima de 12 metros, en continuidad con las Áreas de Reparto colindantes. El proyecto de urbanización definirá el correcto engarce con la carretera, previo informe favorable de la D.G. de Obras Públicas. • Se garantizará al menos un acceso viario en sentido transversal (preferiblemente dos accesos) de conexión de la carretera NA-2410 con el nuevo vial longitudinal, uno de ellos como ampliación del camino Iturritxo, de 10 metros de sección mínima. • Al sur de la actuación se generará un área dotacional de grandes dimensiones (SG13 y 14) conjuntamente con el área de reparto colindante, ampliando el actual equipamiento deportivo y conformando un gran espacio polifuncional de dotaciones públicas, entre ellas la reserva de 1.600 m² para un centro escolar de 0-3 años, un centro asistencial público y el Centro de Interpretación y Acogida del Parque Natural Urbasa-Andía. • La ordenación grafiada en planos debe entenderse como orientativa, no vinculante. No obstante, se preveerá un frente de parcelas edificadas sobre el vial longitudinal de nueva creación, conformando el remate final de la trama urbana mediante fachada principal de edificaciones, preferentemente unifamiliares. Asimismo, la alineación de las parcelas con frente a Circunvalación se establecerán como continuación de las parcelas urbanas colindantes, ampliando la sección de la vía actual. • Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en el cruce de la carretera NA-2410 (Circunvalación) con calle Mayor. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos promenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a vial longitudinal norte-sur tendrán una altura máxima de 7,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	95	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	28	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	40	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se podrán delimitar una o más Unidades de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas) b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización	
PLAN DE ETAPAS	Se podrá urbanizar el Área de Reparto en una o dos etapas, siempre y cuando se ejecuten al menos dos accesos viarios en la primera etapa de urbanización.	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación del A.R. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	

SECTOR R8

1. ÁREA DE REPARTO A.R.-2

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	22.810,00	m ²
UBICACIÓN	Al este del casco urbano, formado por los terrenos ubicados al sur de las instalaciones deportivas, colindantes a la cinta transportadora de la empresa de cementos.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para configurar la ordenación de remate del núcleo urbano por el este, en conjunto con las Áreas de Reparto colindantes AR-1 y AR-3, hasta una distancia adecuada de la cinta transportadora, elemento infraestructural existente que condiciona la fisonomía de la zona.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Sectorizado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Este R-8. Iturritxo-Mendire bidea	
SISTEMAS GENERALES	806,00	m ² destinados a viario, S.G.-V2, adscritos al A.R.
	625,00	m ² destinados a Equipamiento Público, adscritos a este A.R. y a los colindantes A.R.-1 y 3 (SG-12)
	2.200,00	m ² destinados a Equipamiento Público, incluidos en este A.R. (SG15)
USO GLOBAL	Residencial Genérico	
ÁREA DE REPARTO	Se ha delimitado un Área de Reparto, AR-2	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	11.405,00	m ² construidos
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	30%	Porcentaje respecto del total de viviendas del A.R.
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	100%	Porcentaje respecto del total de viviendas protegidas del A.R.
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	<p>La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse colindante a la cinta transportadora de la empresa de cementos. El plan parcial deberá acompañar un Estudio de Ruido que garantice la eficacia de las medidas adoptadas en los espacios libres, para la mejora acústica sobre las parcelas edificables. • Se creará una zona ajardinada en la red de espacios libres públicos, al este del ámbito, a modo de colchón verde entre la trama urbana y la cinta transportadora, en continuidad con las Áreas de Reparto colindantes, de anchura constante no inferior a 10 metros. • Se generará un vial longitudinal en sentido norte-sur de conexión de la carretera local NA-2410 (cruce con calle Mayor formando una rotonda) con la NA-718, a la altura de la ermita de San Sebastián, con una anchura mínima de 12 metros, en continuidad con las Áreas de Reparto colindantes, • Se garantizarán al menos dos accesos viarios en sentido transversal de conexión de la carretera NA-718 con el nuevo vial longitudinal, como ampliación de los caminos de Otadaia y Erburua, de 10 y 8 metros de sección mínima, respectivamente. • Al norte de la actuación se genera un área dotacional de grandes dimensiones (SG15) conjuntamente con el área de reparto colindante, ampliando el actual equipamiento deportivo y conformando un gran espacio polifuncional de dotaciones públicas, entre ellas la reserva de 1.600 m² para un centro escolar de 0-3 años, un centro asistencial público y el Centro de Interpretación y Acogida del Parque Natural Urbasa-Andia. • La ordenación grafiada en planos debe entenderse como orientativa, no vinculante. No obstante, se preveerá un frente de parcelas edificadas sobre el vial longitudinal de nueva creación, conformando el remate final de la trama urbana mediante fachada principal de edificaciones, preferentemente unifamiliares. Asimismo, se buscará la agrupación de las viviendas protegidas en las parcelas más próximas al núcleo. • Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en el vial existente al sur de las instalaciones deportivas. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos promenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a vial longitudinal norte-sur tendrán una altura máxima de 7,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	91	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	27	viviendas
DENSIDAD DE VIVIENDAS	40	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se podrán delimitar una o más Unidades de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	12 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización	
PLAN DE ETAPAS	Se podrá urbanizar el Área de Reparto en una o dos etapas, siempre y cuando se ejecuten al menos dos accesos viarios en la primera etapa de urbanización.	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación del A.R. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	

1. ÁREA DE REPARTO A.R.-3

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	10.795,00	m ²
UBICACIÓN	Al sureste del casco urbano, formado por los terrenos ubicados más al sur, colindantes a la cinta transportadora de la empresa de cementos.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para configurar la ordenación de remate del núcleo urbano por el este, en conjunto con las Áreas de Reparto colindantes AR-2 y AR-3, hasta una distancia adecuada de la cinta transportadora, elemento infraestructural existente que condiciona la fisonomía de la zona.	
	No se establecen las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, por lo que se remite a la redacción del correspondiente Plan Parcial.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
CATEGORIZACION DEL SUELO	Sectorizado sin ordenación pormenorizada	
SECTOR	Ámbito incluido en el Sector Residencial Este R-8. Iturritxo-Mendire bidea	
SISTEMAS GENERALES		m ² destinados a viario.
	625,00	m ² destinados a Equipamiento Público, adscritos a este A.R. y a los colindantes A.R.-2 y 3
USO GLOBAL	Residencial Genérico	
ÁREA DE REPARTO	Se ha delimitado un Área de Reparto, AR-3	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	4.857,75	m ² construidos
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4500	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	No se establecen	
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	No se establecen	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	Los establecidos con carácter general en el P.U.M.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	<p>La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse colindante a la cinta transportadora de la empresa de cementos. El plan parcial deberá acompañar un Estudio de Ruido que garantice la eficacia de las medidas adoptadas en los espacios libres, para la mejora acústica sobre las parcelas edificables. • Se creará una zona ajardinada en la red de espacios libres públicos, al este del ámbito, a modo de colchón verde entre la trama urbana y la cinta transportadora, en continuidad con las Áreas de Reparto colindantes, de anchura constante no inferior a 10 metros. • Se generará un vial longitudinal en sentido norte-sur de conexión de la carretera local NA-2410 (cruce con calle Mayor formando una rotonda) con la NA-718, a la altura de la ermita de San Sebastián, con una anchura mínima de 12 metros, en continuidad con las Áreas de Reparto colindantes, • Se garantizará al menos un acceso viario en sentido transversal de conexión de la carretera NA-718 con el nuevo vial longitudinal, de 10 metros de sección mínima. • La ordenación grafiada en planos debe entenderse como orientativa, no vinculante. No obstante, se preveerá un frente de parcelas edificadas sobre el espacio ajardinado longitudinal de nueva creación, conformando el remate final de la trama urbana mediante fachada principal de edificaciones, preferentemente unifamiliares. • Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento (fecales y pluviales) y electricidad de la Unidad conectarán con las redes generales existentes en el vial existente al sur de las instalaciones deportivas, a través del AR-2. 	

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL



3. DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

USOS PROMENORIZADOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
COEXISTENCIA DE USOS	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Según tabla anexa a Art 1.3.31 de la Normativa Urbanística General	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
	Vivienda en bloque	
ALINEACIONES EXTERIORES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento, en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos promenorizados definidos	
ALTURA DE LA EDIFICACION	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento. Las edificaciones con frente a zona ajardinada longitudinal norte-sur tendrán una altura máxima de 7,00m	
RASANTES	A definir en el documento de desarrollo de planeamiento	
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	22	viviendas
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	No se establecen	
DENSIDAD DE VIVIENDAS	20	viviendas por hectárea

3.2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA	Privada	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se podrán delimitar una o más Unidades de Ejecución	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	15 años desde la aprobación definitiva del P.G.M. (según Art. 3.3.9 de la Normativa) El incumplimiento del plazo implica el cambio automático a Sistema de Cooperación	
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA	Será necesaria la redacción de los siguientes proyectos: a) Plan Parcial (requerirá informe favorable de la D.G. Obras Públicas) b) Proyecto de Reparcelación c) Proyecto de Urbanización	
PLAN DE ETAPAS	Se podrá urbanizar el Área de Reparto en una o dos etapas, siempre y cuando se ejecuten al menos dos accesos viarios en la primera etapa de urbanización.	
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	De forma justificada, el proyecto de reparcelación podrá variar la delimitación del A.R. en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se consideren necesarios para mejorar y facilitar su desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 143 de la LFOTU.	
ESPACIO LIBRE - ZONAS VERDES	La urbanización del espacio ajardinado colindante a la cinta transportadora de la empresa de cementos, se realizará conformando una pantalla visual y acústica mediante diversas medidas, disposición de arbolado, elevaciones del terreno,..... Asimismo, se garantizará la conexión peatonal mediante la ejecución de una senda para caminantes y un carril para bicicletas.	

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS DE REPARTO RESIDENCIALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

ÁMBITOS SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR	A.R.	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	Nº MÍNIMO VIV. PROTEGIDAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	AP. TIPO
R-8 RESIDENCIAL ESTE	A.R.-1	Residencial Genérico	23.681,00	A establecer en Plan Parcial	11.840,50	95	28	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,5000
	A.R.-2	Residencial Genérico	22.810,00	A establecer en Plan Parcial	11.405,00	91	27	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,5000
	A.R.-3	Residencial Genérico	10.795,00	A establecer en Plan Parcial	4.857,75	22	No se establecen	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	0,4500
TOTAL S.U.S.			57.286,00		28.103,25	208	55			

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

El Suelo urbanizable no sectorizado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 95 de la LFOTU, está integrado por los terrenos del suelo urbanizable que no hayan sido sectorizados y precisen para ello Plan de Sectorización. Se ubican en la zona de Itsasia, como reserva de futuro para la ampliación del suelo residencial de Olazagutia.

1. CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	44.242,00	m ²
UBICACIÓN	Al suroeste del casco urbano, en la zona de Itsasia, terrenos ubicados entre la c/ Circunvalación, los talleres existentes y la trasera de las viviendas de C/ Txikia.	
OBSERVACIONES	Ámbito delimitado para reservar suelo con futuro uso residencial, preservarlo de posibles construcciones que se pudieran ejecutar en Suelo No Urbanizable, y conformar un ámbito de ordenación a largo plazo para ampliar la trama urbana por el sur, una vez colmatados el resto de suelos planificados en el presente P.G.M.	

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
CATEGORIZACION DEL SUELO	No Sectorizado	
SECTOR	R-9. Se deberá redactar el preceptivo Plan de Sectorización	
SISTEMAS GENERALES		m ² destinados a viario.
		m ² destinados a Espacios Libres y Equipamiento Público
USO GLOBAL	Residencial Genérico	
ÁREA DE REPARTO	No se han delimitado Áreas de Reparto.	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	22.121,00	m ² construidos
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5000	m ² /m ² referidos al uso residencial unifamiliar
VIVIENDAS PROTEGIDAS	A valorar en el Plan de Sectorización	
VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	A valorar en el Plan de Sectorización	
COEF. DE HOMOGENEIZACION	A definir en el Plan de Sectorización	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	<p>La ordenación pormenorizada deberá contener las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en Art. 14.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de noviembre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, al ubicarse colindante a la carretera NA-2410. El plan parcial deberá acompañar un Estudio de Ruido que garantice la eficacia de las medidas adoptadas en los espacios libres, para la mejora acústica sobre las parcelas edificables. • Se creará una zona ajardinada en la red de espacios libres públicos, al este del ámbito, a modo de zona ajardinada junto al arroyo de Larratxota, de anchura no inferior a 10 m. • Se garantizará la conexión viaria de esta zona con el casco antiguo, a través de la carretera local NA-2410, como continuación de las calles Etxeberriak y Larratxota, con una anchura mínima de 12 metros. • La carretera local NA-2410 se tratará como un elemento de conexión entre las dos zonas, reurbanizada como vía urbana, no como en la actualidad que supone una barrera física entre las dos zonas. • Se ubicarán los equipamientos en la zona oeste del ámbito, generando una barrera de separación entre esta área residencial y el futuro polígono industrial a implantar, posibilitando la reconversión del actual aparcamiento de camiones y ampliando la superficie calificada como dotacional pública. • Se creará un espacio libre público de entidad a modo de plaza, al norte del ámbito en su contacto con la Circunvalación, de modo que sirva de conexión entre ambas tramas residenciales, la existente y la propuesta. • El diseño de la ordenación urbanística incorporará las medidas preventivas y correctoras necesarias para la integración paisajística de las obras proyectadas, de tal forma que sea un espacio vinculado al entorno, adaptado a la topografía del terreno, en el que se analice la visibilidad desde el exterior y se garantice la menor incidencia de las infraestructuras y volúmenes edificatorios • La tipología edificatoria, de densidad media, permitirá albergar las viviendas de protección pública establecidas en la LFOTU. 	

CAPITULO 3.2 CONTROL E INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES

Art. 3.2.1 Alcance.

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

Art. 3.2.2 Limitaciones en Áreas de Reparto Residenciales.

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

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

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

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

Art. 3.2.3 Limitaciones en Áreas de Reparto Industriales.

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

VARIANTES AL USO GLOBAL: No hay limitación para las variantes del uso global.

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

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

Art. 3.2.4 Usos y elementos preexistentes.

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

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

Caso A: *Actividades que no admiten un régimen de tolerancia:* Actividades pecuarias en uso dominante Residencial e Industrial. En uso global residencial, las actividades industriales son incompatibles.

- Deberán desaparecer con la ejecución de la correspondiente Unidad de Ejecución.

Caso B: *Actividades que admiten un régimen de tolerancia:* Resto de usos.

- Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.

- La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el Área de Reparto, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).

En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento, que computará en el global del Área de Reparto.

Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.12.

CAPITULO 3.3 NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Art. 3.3.1 Estado actual. Información.

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

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

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

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

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

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

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

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:
 - A. Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.
 - B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - C. Parcelas correspondientes a dotaciones públicas.
2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:
 - A. Parcelas destinadas al uso global.
 - B. Parcelas destinadas a otros usos, compatibles y complementarios del global.
 - C. Reservas dotacionales.
3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público, servidumbres, etc.
El dimensionado y adscripción a usos concretos de las reservas dotacionales podrá variarse si así lo permite la legislación y se encuentran suficientemente justificados a criterio del Ayuntamiento. Superarán los módulos de reserva mínimos establecidos por la legislación aplicable.

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

Art. 3.3.3 Unidades homogéneas y parcelación.

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

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

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

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

Art. 3.3.4 Terrenos de uso y dominio públicos.

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

Art. 3.3.5 Infraestructuras.

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

Art. 3.3.6 Plan de Etapas.

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

Art. 3.3.7 Unidades de Ejecución.

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

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

Art. 3.3.8 Ordenanzas.

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

Art. 3.3.9 Plazos.

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

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

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

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

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

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

Art. 3.3.10 Cambios de titularidad.

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

Art. 3.3.11 Régimen transitorio.

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

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

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

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

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

TITULO 4 Normativa Urbanística del Suelo No Urbanizable

CAPITULO 4.1 CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.1.1 Concepto (D.E.).

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

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

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

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

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

Art. 4.1.3 Subcategorías de Suelo No Urbanizable.

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

Suelo No Urbanizable de Protección

- A. Suelo No Urbanizable de Protección destinado a Infraestructuras
 - Vías de comunicación
- B. Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Ambiental
 - Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas
 - Espacios Naturales Protegidos (Z.E.C. de la Sierra de Urbasa)
 - Conectividad Territorial
- C. Suelo No Urbanizable de Protección para Prevención de Riesgos Naturales
 - Área inundable del río Arakil. Periodo de retorno de 500 años
- D. Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Cultural
 - Yacimientos Arqueológicos
- E. Suelo No Urbanizable de Protección de valor para su Explotación Natural
 - Montes de Utilidad Pública

Suelo No Urbanizable de Preservación

- F. Suelo No Urbanizable de Preservación de Valor Ambiental
 - Formaciones arboladas con valor ambiental y protector
 - Formaciones arbustivas y herbáceas
- G. Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural
 - Praderas y cultivos de fondo de valle

- H. Suelo No Urbanizable de Preservación de valor paisajístico
 - Paisajes de interés municipal
 - Paisajes Deteriorados
- I. Suelo No Urbanizable de Preservación para Salvaguarda del Modelo de Desarrollo
 - Salvaguarda del modelo urbanístico o territorial
 - Suelos de entorno
- J. Suelo No Urbanizable de Preservación para Actividades Especiales
 - Canteras en activo

Art. 4.1.4 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (D.E.).

Art. 4.1.4.A Suelo No Urbanizable de Protección a las vías de comunicación.

Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de la legislación estatal y foral, según indican las prescripciones legales, y que se reproducen más abajo para cada clase de vía. Se estará, por tanto, a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos, y a la legislación sectorial de carreteras, ya sea autonómica o estatal. Las vías afectadas son la autovía A-1, la NA-718 de la red de interés foral, y las carreteras NA-7182 y NA-2410 de la red de interés local de la Comunidad Foral de Navarra.

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

En las carreteras de tráfico rodado público, cuya titularidad corresponda a la Comunidad Foral Navarra, y más concretamente en la autovía A-1, y carreteras NA-718, NA-7182 y NA-2410, resulta de aplicación la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra; conforme a lo dispuesto en los Art. 2 y 33 de la citada ley, se establecen las zonas protección de la carretera denominadas de dominio público adyacente y de servidumbre, para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio.

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

Para la autovía A-1 y, de conformidad a lo preceptuado en la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra, se establecen las siguientes condiciones:

- La Zona de Dominio Público Adyacente: consistirá en sendas franjas de terreno de 8 metros de anchura cada una a ambos lados de la autovía, medidas desde la arista exterior de explanación.
- La Zona de Servidumbre consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, delimitadas interiormente por la Zona de Dominio Público Adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de 17 metros.
- La Línea de Edificación está situada a ambos lados de la carretera con un trazado que discurre en paralelo a la línea exterior de delimitación de la calzada y a 50 metros de ésta.

Para las carreteras NA-718, NA-7182 y NA-2410 y, de conformidad a lo preceptuado en la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra, se establecen las siguientes condiciones:

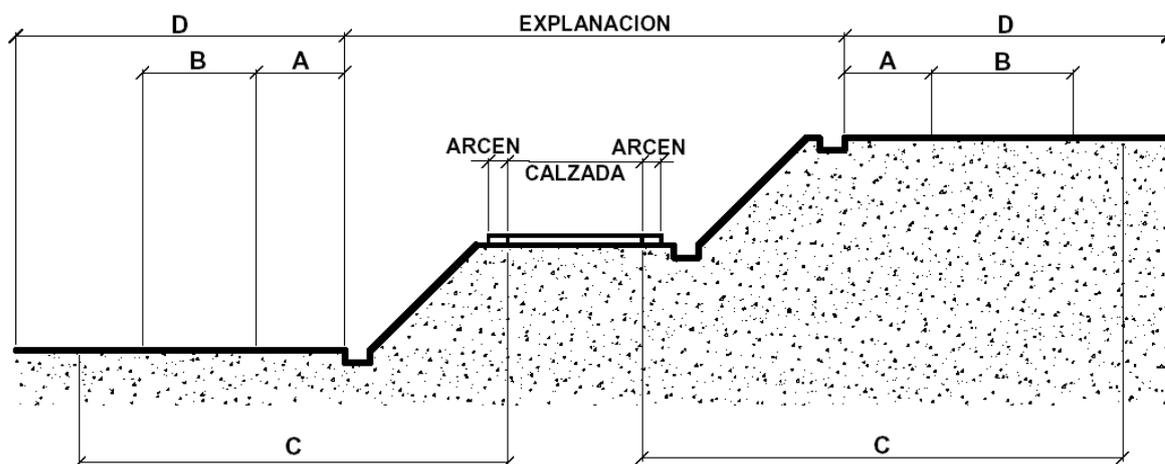
- La Zona de Dominio Público Adyacente: consistirá en sendas franjas de terreno de 3 metros de anchura cada una a ambos lados de la autovía, medidas desde la arista exterior de explanación.
- La Zona de Servidumbre consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, delimitadas interiormente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

Tiene la consideración de tramo urbano de una carretera el que discurre por, o colinda con, suelo clasificado como urbano en el presente planeamiento urbanístico municipal. En las zonas de servidumbre de los tramos urbanos de las carreteras NA-718 y NA-2410 de Olazagutia, podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas en general, por lo que se han establecido con este criterio las alineaciones en dichos tramos, tal y como figura en los planos de ordenación de la documentación gráfica del Plan General Municipal.

En cuanto a las infraestructuras previstas, se reservan los espacios y terrenos necesarios para la construcción de la nueva carretera Olazagutia-Ziordia (proyecto aprobado e incluido en el Plan Director de Carreteras 2010-2018). Una vez realizada la infraestructura, los terrenos lindantes con la Carretera quedarán comprendidos automáticamente en la categoría de Suelo No urbanizable de Protección de Infraestructuras, a las Vías de Comunicación, aplicándose los condicionantes ya definidos en el presente artículo. Por tanto, se estará a lo dispuesto en la Ley Foral de carreteras de Navarra.

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

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



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

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

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

Respecto a la vía férrea, resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, legislación en la que se establece una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación respecto a la Red Ferroviaria

Zona de dominio público: *Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.* Art. 13 de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras e instalaciones previa autorización de ADIF, entidad competente para la administración del servicio según lo establecido en el RD 2395/2004, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.

Zona de protección: *La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.* Art. 14 de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario

En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de 5 metros para la zona de dominio público y 8 metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Límite de edificación: A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Respecto a la cinta transportadora de cementos, se establece una separación mínima de 5 metros con respecto a la cinta, para la ubicación de cualquier construcción en Suelo No Urbanizable.

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

Art. 4.1.5.A Suelo No Urbanizable de Protección a la Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas

Es el suelo que, estando en las riberas y márgenes de los ríos existentes, debe protegerse con el fin de preservar los ecosistemas ribereños, defender las culturas existentes, así como controlar los vertidos. En este apartado, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas.

De conformidad con las determinaciones del PN3 del POT-2, para los cauces que cuentan con Estudio de Inundabilidad (río Arakil), la zona fluvial se delimita ajustándose a diferentes criterios, y de modo general, a la mancha de inundación de 10 años de periodo de retorno (ver documentación gráfica del presente PUM). En particular, se incluyen los datos derivados del "Estudio de Evaluación, Gestión y Ordenación Hidráulica del Riesgo de Inundaciones en el río Arakil".

Para el resto de cauces, que no cuentan con Estudio de Inundabilidad para delimitar la Zona del Sistema de Cauces y Riberas dentro de la Zona Fluvial, se define esta como la comprendida entre las dos riberas y una banda de 5 metros situados por encima del nivel de aguas bajas, con los criterios establecidos en el PN3 del POT, que son:

- La vegetación de ribera natural existente, esté incluida en ENP o no.
- Las zonas de vegetación potencial de ribera de los espacios lindantes con los cauces, que estén calificados como LIC, ZEC u otros espacios protegidos por su valor ambiental.
- En el caso de existir diques, próximos al cauce (entre 0 y 20m), se consideran incluidas las superficies "no protegidas de la inundación" por el dique.

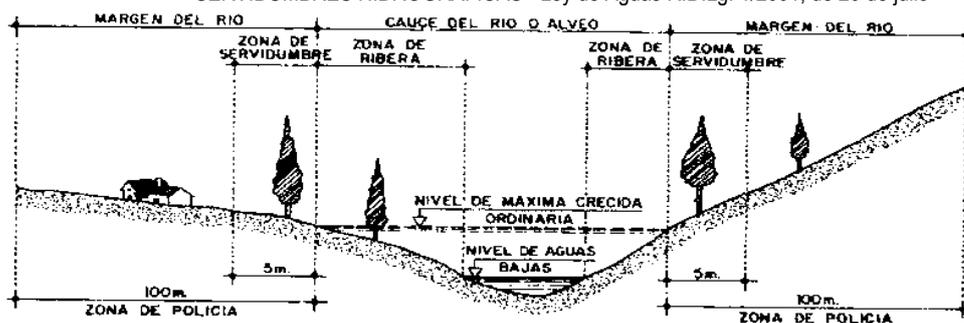
Estos criterios no eximen del cumplimiento de lo expuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Asimismo, se cumplirá lo establecido en el informe de la Agencia Navarra de Emergencias, que se incorpora como Anexo.

- Usos autorizables: Los previstos en la Ley de Aguas. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U. y PN3 del POT-2. Expresamente, se prohíbe el cambio de uso "en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales".

- Zona de afección: Cien (100) metros en los ríos Arakil y Alzania, desde cada margen, o la indicada en la documentación gráfica. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el esquema de "servidumbres hidrográficas" adjunto.

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



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

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

Art. 4.1.5.B S. N. U. de Protección de V. Ambiental y Paisajístico a los Espacios Naturales Protegidos (Z.E.C. Sierra de Urbasa)

Es aquel que tiene un gran interés por contar con una flora muy rica y variada y que, por la existencia de cortados, se incrementa con un valor paisajístico y faunístico.

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación), obras de captación de agua y adecuaciones naturalistas. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U y a lo dispuesto en la normativa específica de la Z.E.C., esto es, Decreto Foral 228/2007, de 8 de octubre, por el que se aprueba su Plan de Gestión

Art. 4.1.6 Suelo No Urbanizable de Protección para Prevención de Riesgos Naturales (D.E.).

Zonas Inundables: Son los terrenos ubicados en las inmediaciones de los ríos Arakil y Alzania, incluidos en sus áreas inundables según delimitación para un periodo de retorno de 500 años, cuya superficie debe protegerse en aras de prevención de posibles riesgos que pudieran ocasionarse, en caso de modificación de la situación actual del suelo.

Para los terrenos incluidos en el ámbito próximo al río Arakil, se estará a lo establecido en el "Estudio de Evaluación, Gestión y Ordenación Hidráulica del Riesgo de Inundaciones del río Arakil" en relación a la zonificación de riesgo de las áreas inundables. En el presente documento se han incluido como Zonas Inundables todos los terrenos calificados como Zonas de Riesgo Alto, Medio y Bajo en el citado Estudio.

De conformidad con las determinaciones del PN4 del POT-2, para los cauces que no cuenten con Estudio de Inundabilidad donde se definan las zonas de riesgo, la zona inundable se delimita ajustándose a la mancha de inundación de 500 años de periodo de retorno (río Arakil) o a la llanura aluvial definida en el mapa geomorfológico (río Alzania), tal y como se define en la documentación gráfica del presente PUM. Se aplica el régimen de protección para la zona de riesgo alto. Para el resto de cauces, se estará al resultado del análisis correspondiente en cada caso.

- Usos autorizables: Aquellos necesarios para su mantenimiento, así como mejora y preservación del entorno natural existente. Se admitirán construcciones en SNU, previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Dirección General de Medio Ambiente y Agua del Departamento de Fomento. Se estará a lo establecido en el Anexo PN4 del POT-2 para zonas de riesgo alto.

Art. 4.1.7 Art. 4.1.7. Suelo No Urbanizable de Protección de valor cultural (D.E.).

Son los lugares históricos o artísticos y yacimientos arqueológicos situados fuera del Suelo Urbano que, además de su protección específica como bienes catalogados, es necesario proteger su entorno. Se señalan en planos de clasificación a escala 1/5000. Se establece un entorno de protección ambiental de 50 metros, conforme a lo establecido en el Catálogo del Plan General Municipal.

El Ayuntamiento de Olazagutia procurará que los terrenos ocupados por los yacimientos pasen a ser de su propiedad, mediante los procedimientos requeridos al efecto, así como establecer un programa de vigilancia especial de los mismos que evite el expolio del patrimonio arqueológico.

- Usos autorizables: Los necesarios para la conservación y disfrute público del lugar protegido. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U. En el entorno de protección ambiental de los Bienes de Interés Cultural, solo se permitirán usos ligados con la investigación, conservación, el ocio y la educación del patrimonio y su entorno natural, siendo de aplicación la normativa del D.F. 218/1986, o en su caso, el Reglamento de desarrollo de la L.F. 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra. No se autorizan actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

Art. 4.1.7.A Yacimientos Arqueológicos

Se incluyen los Yacimientos facilitados por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología del Gobierno de Navarra.

El Ayuntamiento de Olazagutia procurará establecer, para los terrenos ocupados por los yacimientos, un programa de vigilancia especial de los mismos que evite el expolio del patrimonio arqueológico.

Su espacio de protección comprende no solo la delimitación del propio yacimiento sino la de su entorno inmediato, considerándose un área de protección de 50 metros medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento, definido en planos. En dicho entorno, se tramitará un Plan Especial de Protección del área afectada u otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística. En tanto no sean aprobados definitivamente dichos planes, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la D.G. de Cultura, conforme a lo establecido en el artículo 35 de la LF 14/2005, del Patrimonio Cultural de Navarra.

Los yacimientos son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Se prohíbe expresamente el uso de detectores de metales en los yacimientos, considerándose su uso como una falta grave contra el Patrimonio Cultural de Navarra, según lo dispuesto por el artículo 101 de la Ley Foral 14/2005, del Patrimonio Cultural de Navarra.

- Usos autorizables: Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U. Únicamente se autorizan aquellos usos ligados a la investigación, conservación, ocio y la educación de este patrimonio y su entorno natural, siendo de aplicación el DF 218/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra o, en su caso, el reglamento que se apruebe de la LF 14/2005.

- Usos prohibidos: Tanto en los yacimientos, como en su entorno de protección, se prohíben expresamente las actividades constructivas, así como las no constructivas de carácter extractivo u otras que impliquen movimientos de tierras, tales como, canteras, vertederos y escombreras; explanaciones, nivelaciones y abancalamientos; viales, canalizaciones y conducciones; tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones; repoblaciones forestales.

- Listado de yacimientos arqueológicos:

Y1.- Dolmen de Auntz Etxea. Neolítico – Edad de Bronce (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) G1

Y2.- Dolmen de Saratxacolegi. Neolítico – Edad de Bronce (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) G1

Y3.- Menhir de Ergibel o Revuelta de la Carretera. Neolítico – Edad de Bronce (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) G1

Y4.- Menhir de Gansoil. Neolítico – Edad de Bronce (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) G1

Y5.- Menhir de Zelaiaundi. Neolítico – Edad de Bronce (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) G1

Y6.- Campo Tumular de Morterutxo. Neolítico – Edad de Bronce (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) G1

Art. 4.1.8 Suelo No Urbanizable de Protección de valor para su explotación natural. M. U. P. (D.E.).

Es el suelo que incluye a los Montes de Utilidad Pública, montes comunales de titularidad municipal, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, permitiéndose además las adecuaciones recreativas, de carácter social y naturalistas. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U.

Dado que se trata de suelos también calificados como de Conectividad Territorial, en particular, se tendrá en cuenta que aquellas infraestructuras o actuaciones que pudieran afectar a estos suelos, deberán tener en especial consideración no actuar como barreras infranqueables para la fauna y la flora y deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la pérdida de conexión entre los espacios.

Art. 4.1.9 Suelo No Urbanizable de Preservación de valor ambiental (D.E.).

Art. 4.1.9.A SNU de Preservación a las formaciones arboladas con valor ambiental y protector

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

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, permitiéndose además las adecuaciones recreativas, los albergues de carácter social y los parques naturales. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U.

Art. 4.1.9.B Suelo No Urbanizable de Preservación a las formaciones arbustivas y herbáceas

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

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación), explotación forestal, recogida de leña u otros productos forestales, permitiéndose además las adecuaciones recreativas, de carácter social y naturalistas. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U.

Art. 4.1.10 Suelo No Urbanizable de Preservación para su explotación natural (D.E.).

Art. 4.1.10.A Suelo No Urbanizable de Preservación de praderas y cultivos de fondo de valle.

Se incluyen en esta categoría, aquellos terrenos de cierta calidad agrícola al considerarse inadecuados para soportar desarrollos urbanos para los cuales se limita la posibilidad de algunas actuaciones constructivas.

- Usos permitidos: Se permiten todas las actividades no constructivas, excepto las que impliquen movimiento de tierras, y las actividades constructivas reguladas en el artículo 4.3 de la Normativa, excepto en aquellas zonas inundables de la red hidrográfica y en zonas afectadas por la legislación de carreteras, grafiadas con dichas afecciones en los planos de clasificación, en las que será preceptivo informe favorable de la administración actuante.

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

Art. 4.1.11 Suelo No urbanizable de Preservación de Valor Paisajístico (D.E.).

Art. 4.1.11.A SNU de Preservación de valor paisajístico. Paisajes de Interés Municipal.

Son aquellos espacios próximos al Suelo Urbano, lugares con fuertes pendientes o colindantes a otros lugares protegidos que procede preservar por su impacto paisajístico. Particularmente, se incluye el paraje de Alduia, que representa un paisaje de campiña con gran diversidad, donde predominan las praderas con setos naturales, arbolado aislado y bosquetes que establecen conexiones forestales desde el monte hasta el río Arakil.

- Usos autorizables: Tala de árboles (conservación) y adecuaciones naturalistas. Se estará a lo dispuesto en el Art. 113 de la L.F.O.T.U.

Art. 4.1.11.B Suelo No Urbanizable de Preservación a los Paisajes Deteriorados

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

Particularmente queda prohibida la explotación de canteras y su uso como vertedero o escombrera.

- Usos autorizables: Las actuaciones precisas para regeneración y recuperación medio ambiental de estos espacios. En el caso de canteras, estos terrenos se pueden destinar temporalmente a depósitos controlados de escombro con objeto de rellenar los huecos de las excavaciones existentes.

Art. 4.1.12 Suelo No Urbanizable de Preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo (D.E.).

Art. 4.1.12.A Suelos de Salvaguarda del Modelo Urbanístico o Territorial

Son aquellos terrenos próximos a infraestructuras o espacios urbanos existentes, que deben preservarse para posibilitar su adecuado mantenimiento, y así servir de barrera de contención de la vía y/o trama urbana existente, frente al valor ambiental de su entorno, favoreciendo su protección visual y paisajística.

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

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

Art. 4.1.12.B Suelos de Entorno

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

- Usos permitidos: Se permiten todas las actividades no constructivas, excepto las que impliquen movimiento de tierras.
- Usos autorizables: Únicamente serán autorizables aquellos usos y/o actividades compatibles o complementarias con el fin último de este suelo, esto es, de reserva de terrenos para futuras implantaciones residenciales o industriales.
A efectos de evitar que futuras Modificaciones de Planeamiento de pequeña magnitud comprometan el desarrollo posterior pretendido, para lo cual se ha preservado este suelo, se establecen a continuación, en algunos casos, unas directrices de ordenación, que se entenderán como estructurantes en su concepción y no en su grafismo, y deberán ser entendidas como vinculantes a la hora de establecer desarrollos urbanos en estas zonas, no pudiéndose aprobar Modificaciones que contradigan las determinaciones aquí establecidas.
- Zona de Itsasia (reserva de suelo residencial para futuros desarrollos)
 - Se creará una franja de espacio libre público, parcialmente urbanizado mediante elementos de arbolado, como zona verde longitudinal, a modo de protección y mantenimiento de la regata existente, así como para la creación de un carril para bicicletas y paseo peatonal, continuando las previsiones del Suelo Urbanizable No Sectorizado colindante.
 - La tipología edificatoria que se defina, de densidad media, permitirá albergar las viviendas de protección pública establecidas en la LFOTU.
- Zona de Kamiogaina (reserva de suelo industrial para futuros desarrollos)
 - El acceso rodado se realizará desde la rotonda existente en el cruce de la NA-2410 con la vía de acceso a la Autovía A1. Se establecerá una conexión rodada asimismo con el actual polígono de Arkinorruti, en conexión con la vía prevista en la UE-I1.
 - Asimismo, se establecerá una conexión peatonal de la nueva zona, tanto con el pueblo como con el polígono industrial de Arkinorruti.
 - Se ubicarán los equipamientos en la zona este del ámbito, generando una barrera de separación entre esta área industrial y la futura zona residencial a implantar en Itsasia (SUNS), posibilitando la reconversión del actual aparcamiento de camiones y ampliando la superficie calificada como dotacional pública.
- Parcelas existentes al norte de la carretera NA-2410, al sur de la Autovía (parcelas catastrales 792, 793, 832 y 833 pol. 3)
 - Son varias parcelas de gran tamaño, afectadas por la legislación aplicable en materia de carreteras, inadecuadas para su uso residencial o de actividad económica en la zona. Se reserva este suelo para la implantación de grandes zonas de uso público, recreo o dotacionales (equipamiento).

Art. 4.1.13 SNU de Preservación para Actividades Especiales. Canteras en activo. (D.E.).

Son aquellos terrenos actualmente utilizados para la explotación de canteras y convenio de explotación en vigor.

- Usos autorizables: Explotación de canteras. Cuando finalice el convenio de explotación en su totalidad, estos suelos pasarán a ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Preservación para recuperación medioambiental.

CAPITULO 4.2 ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

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

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

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

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

Pese a no observarse la existencia de Vías Pecuarias de relevancia en el término municipal, ante la posibilidad de existencia de vías de paso de ganado hacia la Sierra de Urbasa, se estará a lo establecido al respecto en la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de Vías Pecuarias de Navarra.

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

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

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

Art. 4.2.3 Suelo No Urbanizable de Preservación (D.E.).

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

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

- *Las actividades constructivas, así establecidas reglamentariamente, por estar vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, que deban desarrollarse en Suelo No Urbanizable.*
- *Las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en Suelo No Urbanizable, que estarán sujetas a los deberes de urbanización y cesión de aprovechamiento equivalentes al Suelo Urbanizable Sectorizado.*

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

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

Art. 4.2.5 Documentación técnica para la autorización de actividades autorizables en SNU.

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

CAPITULO 4.3 REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS CONSTRUCCIONES EN S.N.U.

Art. 4.3.1 Edificación dispersa.

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

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

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

En virtud de lo establecido en el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra:

- Se entiende por explotación ganadera extensiva a aquella en la que el ganado se encuentra fundamentalmente al aire libre, con una relación de carga ganadera por unidad de superficie baja, que mantenga la vegetación natural o un cultivo implantado sin afección apreciable.
- Se entiende por explotación ganadera intensiva a aquella en la que los animales se encuentran estabulados, así como toda aquella que no cumpla la definición de instalación extensiva.

Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el citado Decreto Foral, y se cumplirán además las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima 5.000 m²
- Superficie máxima ocupada por la edificación 30 %
- Superficie edificable máxima 2.000 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante 1
- Retranqueo mínimo a linderos, caminos y cauces públicos sg Decreto Foral
- Distancia mínima a núcleo de población sg Decreto Foral,

Se podrán variar las condiciones volumétricas en cuanto a superficie construida, altura de la edificación..., previa justificación y aceptación por parte de los servicios técnicos municipales, en función de las necesidades productivas de la actividad pecuaria y las condiciones orográficas y paisajísticas del entorno.

Observaciones:

- Se deberá realizar plantación de arbolado en el entorno de la explotación como barrera de protección ambiental y paisajística.
- Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad, la implantación de elementos singulares, aparte de la edificación principal, tales como silos, depósitos, transformadores, etc. computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- Se deberán resolver los problemas de accesos e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) garantizándose una correcta urbanización incluyendo pavimento y jardinería. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos aéreos.
- Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y, cierres de parcela, se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 de la presente Normativa Urbanística.
- Para este tipo de construcciones se podrá autorizar el empleo de otros materiales adicionales a los regulados con carácter general, siempre que se justifique y compruebe su adecuación para el uso y su correcta integración en el diseño y el entorno.

Art. 4.3.3 Almacenes o pabellones agrícolas

Son aquellas construcciones cuya finalidad prioritaria constituye el almacenamiento de las producciones de la actividad agropecuaria, y cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima 2.500 m²
- Superficie construida máxima 300 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante 1
- Altura máxima a alero 5 m
- Retranqueo mínimo a linderos 3 m
- Retranqueo mínimo a caminos y/o cauces públicos 5 m

Se podrán variar las condiciones volumétricas en cuanto a superficie construida, altura de la edificación..., previa justificación y aceptación por parte de los servicios técnicos municipales, en función de las necesidades productivas de la actividad pecuaria y las condiciones orográficas y paisajísticas del entorno.

Observaciones:

- Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad, la implantación de elementos singulares, a parte de la edificación principal, tales como silos, depósitos, transformadores, etc. computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- Se deberán resolver los problemas de accesos e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) garantizándose una correcta urbanización incluyendo pavimento y jardinería. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos aéreos.
- Las edificaciones serán de planta cuadrada o rectangular.
- Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.
- Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y, cierres de parcela, se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 de la presente Normativa Urbanística.
- Para este tipo de construcciones se podrá autorizar el empleo de otros materiales adicionales a los regulados con carácter general, siempre que se justifique y compruebe su adecuación para el uso y su correcta integración en el diseño y el entorno.

Art. 4.3.4 Corrales domésticos

Se entiende por corral doméstico, aquella instalación cuyo número de animales sea igual o inferior a 2 vacunos reproductores, 4 vacunos de cebo menores de 1 año, 2 equinos reproductores, 4 equinos de cebo, 5 ovinos o caprinos, 10 conejos madres, o 20 aves, teniendo en cuenta que si compatibiliza más de una especie no se supere en total 3 UGM, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable en la materia. Se definen como actividades permitidas en el Suelo No urbanizable de Preservación para su Explotación Natural, en praderas y cultivos de fondo de valle. Se deberá justificar la existencia de al menos cuatro de estas cabezas y solicitar la correspondiente licencia de actividad. Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima 800m²
- Superficie construida máxima 25 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante 1
- Altura máxima a alero 3 m
- Retranqueo mínimo a linderos 3 m
- Retranqueo mínimo a caminos y/o cauces públicos 5 m

Observaciones:

- Se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, autorizándose la aplicación de la reducción de distancia a núcleo de población establecido en el artículo 5.2.
- Se permiten, cuando se justifique su necesidad y su correcta integración en la instalación y entorno, camuflándolas mediante pantallas vegetales o arbóreas, la implantación de jaulas u otros elementos singulares necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación aparte de la edificación principal, con una superficie construida máxima de 15 m², computando el resto como superficie construida hasta agotar la edificabilidad máxima de la parcela en conjunto con la edificación principal
- Se prohíbe la acometida a las redes generales de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.)
- Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y, cierres de parcela, se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 de la presente Normativa Urbanística.
- Se podrán autorizar otros diseños alternativos a los establecidos siempre que se adapten al entorno y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.
- No se autoriza el aprovechamiento del espacio entrecubierta ni en sótano o semisótano.
- Queda expresamente prohibido el aparcamiento de vehículos fuera de la parcela.

Art. 4.3.5 Edificaciones vinculadas a la Horticultura de ocio.

Son aquellas construcciones cuyo destino es servir a la horticultura de ocio, así como para guarda de aperos de labranza. Se definen como actividades permitidas en el Suelo No urbanizable de Preservación para su Explotación Natural, en praderas y cultivos de fondo de valle. Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima 1.000m²
- Superficie construida máxima 15 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante 1
- Altura máxima a alero 3 m
- Retranqueo mínimo a linderos 3 m
- Retranqueo mínimo a caminos y/o cauces públicos 5 m

Observaciones:

- Se prohíbe la acometida a las redes generales de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.)
- Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido de productos y aguas residuales sin depurar sobre el suelo, subsuelo y cursos de agua, en especial detergentes, residuos de limpieza, etc.
- No se permite el almacenamiento de elementos ni materiales en el exterior de la edificación, ni la instalación de otro tipo de construcciones o elementos diversos como caravanas, autobuses, pequeñas casetas prefabricadas, pavimentaciones para uso deportivo,...
- Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y, cierres de parcela, se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 de la presente Normativa Urbanística.
- Se podrán autorizar otros diseños alternativos a los establecidos siempre que se adapten al entorno y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.
- No se autoriza el aprovechamiento del espacio entrecubierta ni en sótano o semisótano.
- Queda expresamente prohibido el aparcamiento de vehículos fuera de la parcela.

Art. 4.3.6 Edificaciones de interés social y utilidad pública

Son aquellas construcciones cuya finalidad es el servicio público a la comunidad (equipamientos, servicios, etc.) o el desarrollo del municipio o comarca, así como vinculadas a infraestructuras u obras públicas. Se cumplirán las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima 1.500 m²
- Número máximo de plantas sobre rasante PB+2 Alturas elevadas
- Retranqueo mínimo a linderos, caminos y cauces públicos 3 m

Se establecerán las condiciones volumétricas en cuanto a superficie construida, altura de la edificación..., previa justificación y aceptación por parte de los servicios técnicos municipales, atendiendo a las necesidades de funcionamiento de la actividad.

Observaciones:

- Podrán autorizarse, cuando se justifique su necesidad, la implantación de elementos singulares, aparte de la edificación principal, computando como superficie construida a añadir a la edificación principal.
- Se deberán resolver los problemas de accesos e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) garantizándose una correcta urbanización incluyendo pavimento y jardinería. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos aéreos.
- Con respecto a las características tipológicas y compositivas de las edificaciones así como materiales autorizables y, cierres de parcela, se estará a lo dispuesto en los artículos 4.3.7 y 4.3.8 de la presente Normativa Urbanística.
- Se podrán autorizar otros diseños alternativos a los establecidos siempre que se adapten al entorno y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. 4.3.7 Condiciones constructivas de carácter general.

Las características tipológicas y compositivas de las edificaciones deberán atender a las determinaciones que se recogen a continuación y a las características constructivas y arquitectónicas de la zona.

Las edificaciones serán de planta cuadrada o rectangular, sin vuelos ni entrantes en fachada, con cubierta inclinada, a una, dos o cuatro aguas. Se ejecutarán sobre rasante, con el número de plantas permitido para cada tipo de construcción, prohibiéndose expresamente la construcción de plantas en sótano o semisótano, con la excepción de las edificaciones de interés social y utilidad pública, donde sí se permiten.

Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de arbolado al menos en uno de sus laterales de mayores dimensiones de la edificación y a distancia inferior a 6 metros de los paños de fachada.

Los materiales autorizados son:

- Para las fachadas y cerramientos exteriores: La piedra de la zona o con aspecto similar, o enfoscado pintado con colores grises, terrosos o blancos manchados y madera, siempre que sea el cierre uniforme y no se cierre con madera de desecho para evitar que el cerramiento no sea correcto estéticamente
- Para las carpinterías: La madera, o bien otro material, aluminio o PVC, cuya terminación imite a la madera en su tratamiento superficial.
- Para la cubierta: Las lajas de piedra, la teja (con tonos rojos, pardos y grises) o la cubierta vegetal.
- Las pinturas empleadas serán pétreas, al silicato, o aquellas para las que pueda justificarse su idoneidad desde un punto de vista bioclimático. Se prohíben colores que puedan provocar impacto en el entorno. Los acabados exteriores de la madera serán tintes, aceites naturales o barnices de poro abierto sin poliuretanos ni otras sustancias nocivas similares.
- Para elementos puntuales o singulares que la edificación pueda requerir (tales como chimeneas, conductos de ventilación u otros) se podrá autorizar el empleo de otros materiales, siempre que se justifique y compruebe su correcta integración en el diseño y el entorno. También se permiten la incorporación de paneles solares u otros elementos bioclimáticos en el diseño.

Expresamente se prohíben la instalación de elementos prefabricados o móviles, tipo caravana, movilhome, bungalow, etc., y casetas prefabricadas, salvo que estas últimas sean de madera.

Las nuevas construcciones deberán ubicarse sobre la infraestructura existente sin implicar la apertura de nuevos caminos, a excepción de viales internos de acceso y circulación dentro de la parcela sin perjuicio de que se requiera o proponga la mejora de los ya existentes.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en terrenos con pendiente superior al 20 por 100.

Se prohíben explanaciones sobre el terreno que supongan la aparición de taludes de altura superior a 3 metros. Todos los taludes o terraplenes que resulten se tratarán con plantación de espacios herbáceos y arbolado.

Se prohíbe la ubicación de nuevas edificaciones en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas y otros lugares prominentes o singulares así como en barrancos, lechos, sacos de ríos, terrenos susceptibles de ser inundados, terrenos insalubres o peligrosos.

Se prohíben las construcciones que no hayan sido consideradas como permitidas o autorizables en cada una de las categorías de suelo definidas en el Plan Municipal.

Se permiten las leñeras, entendiéndose como tal a aquellas instalaciones destinadas al almacenamiento de leña al aire libre, pudiendo ser sujetadas por postes o estacas de madera, sin cerramientos laterales ni cubierta fija, pudiendo ser protegidas de las inclemencias meteorológicas mediante plásticos, toldos u otros elementos similares, no rígidos.

Las construcciones en suelo no urbanizable, deberán adaptarse a todas las normas, decretos o leyes de carácter supramunicipal (ley de carreteras, dominio público hidráulico, protección de cañadas, del patrimonio histórico-artístico, etc.) y sometidos a su regulación, por lo que previamente a la obtención de la correspondiente licencia se deberá contar con la autorización de los correspondientes departamentos u organismos competentes al respecto, en aquellos casos en los que pudieran verse afectados alguno de estos aspectos.

Para situaciones no previstas ni recogidas en esta normativa o que admitan diferentes interpretaciones, o incluso que fuera conveniente su tramitación con criterios diferentes a la generalidad, por ser actuaciones referentes a edificios singulares, dotacionales o públicos, o por ser actuaciones de alta calidad arquitectónica que conviniera potenciar, o por plantearse alternativas constructivas, que debidamente razonadas, se considere que mejoran el contenido de la normativa, el Ayuntamiento podrá resolverlas mediante acuerdo favorable de la Comisión de Urbanismo, previo informe del arquitecto asesor, siempre que se actúe atendiendo al espíritu y objeto del Plan General Municipal.

Art. 4.3.8 Cierres de parcela.

Para realizar cualquier tipo de cierre en Suelo No Urbanizable deberá solicitarse licencia municipal de obras aportando un croquis donde se definan sus características.

El cierre deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá retranquearse un mínimo de 3 metros del borde exterior de los caminos y 5 metros de los cauces públicos.
- Altura máxima: 1,60 metros.
- No impedirá el tránsito de la fauna silvestre en ambos sentidos.
- Características Constructivas. Los cierres podrán ser:
 - Cierres vegetales con especies autóctonas
 - Cierres de puntales de madera, metálicos o de hormigón (sin cimentación) y malla cinegética o alambrada metálica.

Art. 4.3.9 Autorización y condiciones de tramitación.

Se estará a lo señalado en el artículo 117 y siguientes de la L.F.O.T.U, con las modificaciones introducidas por la Ley Foral 4/2005. Se excluyen de esta exigencia los corrales domésticos y edificaciones de horticultura de ocio, al tratarse de actividades permitidas por el presente planeamiento.

En una misma parcela no puede autorizarse más de una construcción para todas las actividades de las previstas en el presente artículo.

Cuando se conceda una licencia para una nueva edificación o instalación de las previstas en el presente artículo, se deberán suprimir todas las instalaciones o edificaciones existentes con anterioridad a la nueva licencia.

Art. 4.3.10 Construcciones existentes. Régimen transitorio.

En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa no se encuentren sujetas a procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, y se encuentren en régimen de fuera de ordenación, por exceder el volumen máximo edificable o no cumplir los retranqueos mínimos a linderos exigidos, o bien se encuentren ubicadas dentro de la zona de servidumbre de carreteras y en zona de policía de la red hidrográfica, podrán realizarse obras de mantenimiento y consolidación estructural y funcional, pero nunca de ampliación.

TITULO 5 Zonificación Acústica

CAPITULO 5.1 GENERALIDADES Y CATEGORÍAS.

Art. 5.1.1 Zonificación Acústica

Tal y como establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Plan Urbanístico Municipal de Olazagutia incluye la zonificación acústica de las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos urbanísticos del término municipal, así como de aquellos terrenos de Suelo No Urbanizable incluidos en los apartados f y g del punto 1 del artículo 5 de la citada Ley.

Las áreas acústicas, clasificadas en atención al uso predominante del suelo, se establecen en plano específico, que se adjunta, siendo las siguientes:

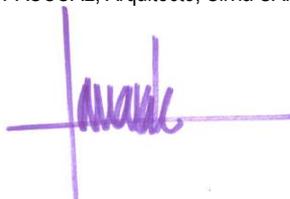
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso docente que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.
- Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Las Unidades de Ejecución desarrolladas en el presente PUM incorporan un régimen de usos y una ordenación pormenorizada acorde a los requerimientos de la citada legislación sectorial.

Asimismo, algunas Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano Consolidado y la Unidad de Ejecución UE.R.1, que incluye las determinaciones pormenorizadas desde el planeamiento, afectadas por el Mapa Estratégico de Ruido de la Autovía A-1, aprobado mediante Resolución 1355/2008, de 22 de julio, del Director General de Medio Ambiente y Agua, tanto en la zona industrial como en la zona residencial cercana a la autovía, recogen entre sus determinaciones, condiciones de edificación y urbanización de las ordenanzas específicas, las medidas necesarias para mitigar los efectos de las citadas afecciones, cumpliendo los parámetros establecidos en la legislación sectorial aplicable.

Ésta es la Normativa Urbanística que se redacta, en MARZO de 2015, para la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de OLAZAGUTIA.

Por: José Ignacio DE CABO PASCUAL, Arquitecto; Silvia SANCHEZ SOTO, Abogada; y por



Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO
Arquitecto Director y Coordinador

ANEXOS

PREVISIONES DE LA D.G. DE OBRAS HIDRÁULICAS Y CALIDAD DE AGUAS DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO.

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

PREVISIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

6ª.- Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

1ª.- Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas de caudal superior a la de 100 años de período de retorno.

2ª.- Es preceptivo que en áreas urbanas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

3ª.- Dentro de la zona de flujo preferente sólo se autorizarán aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, como se recoge en las consideraciones anteriores; quedando expresamente prohibida la ubicación de cualquier tipo de edificación.

4ª.- En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes.

7ª.- En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente en la zona de policía, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, en los casos en que proceda se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

1ª.- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años (lo cual es inherente a la definición de zona de flujo preferente).

2ª.- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

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

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

DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY FORAL DE CARRETERAS



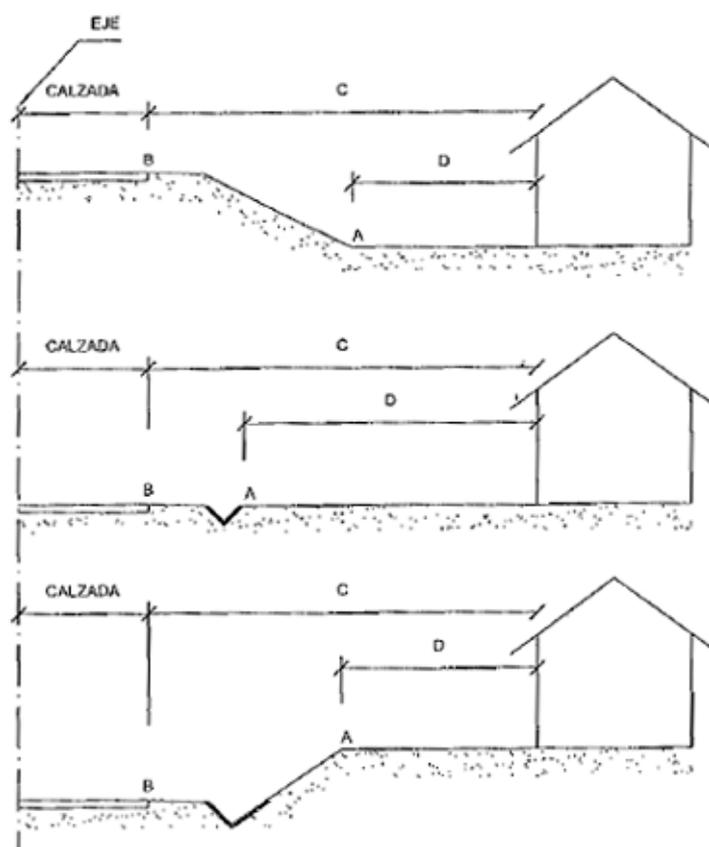
Gobierno de Navarra
Departamento de Obras Públicas,
Transportes y Comunicaciones

Expediente nº:

Servicio de Conservación
Sección de Explotación
Avda. San Ignacio, 3
31002 PAMPLONA
Tlfno. 848 42 70 00
Fax 848 42 34 33

EDIFICACIÓN (SECCIONES)

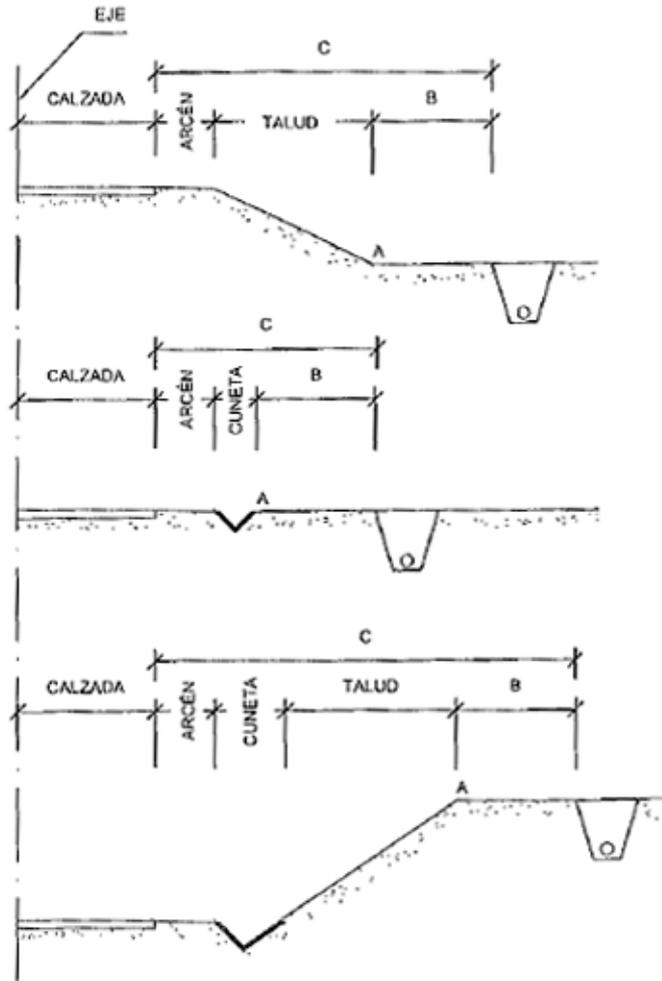
Carretera:
Punto Kilométrico:
Margen:



- A= Línea exterior de la explanación
- B= Línea exterior de delimitación de la calzada
- C= 50 m en Autovías, Autopistas y Vías Desdobladas
- C= 25 m en Carreteras de Altas Prestaciones, de Interés General y de Interés de la Comunidad Foral
- C= 18 m en Carreteras Locales
- D= 25 m en Autopistas, Autovías y Vías Desdobladas
- D= 8 m en Carreteras

CONDUCCIONES EN PARALELISMO (SECCIONES)

Carretera:
 PK: a PK:
 Margen:



A= Línea exterior de la explanación

B= preferentemente a 25 m. en Autopistas, Autovías y Vías Desdobladas

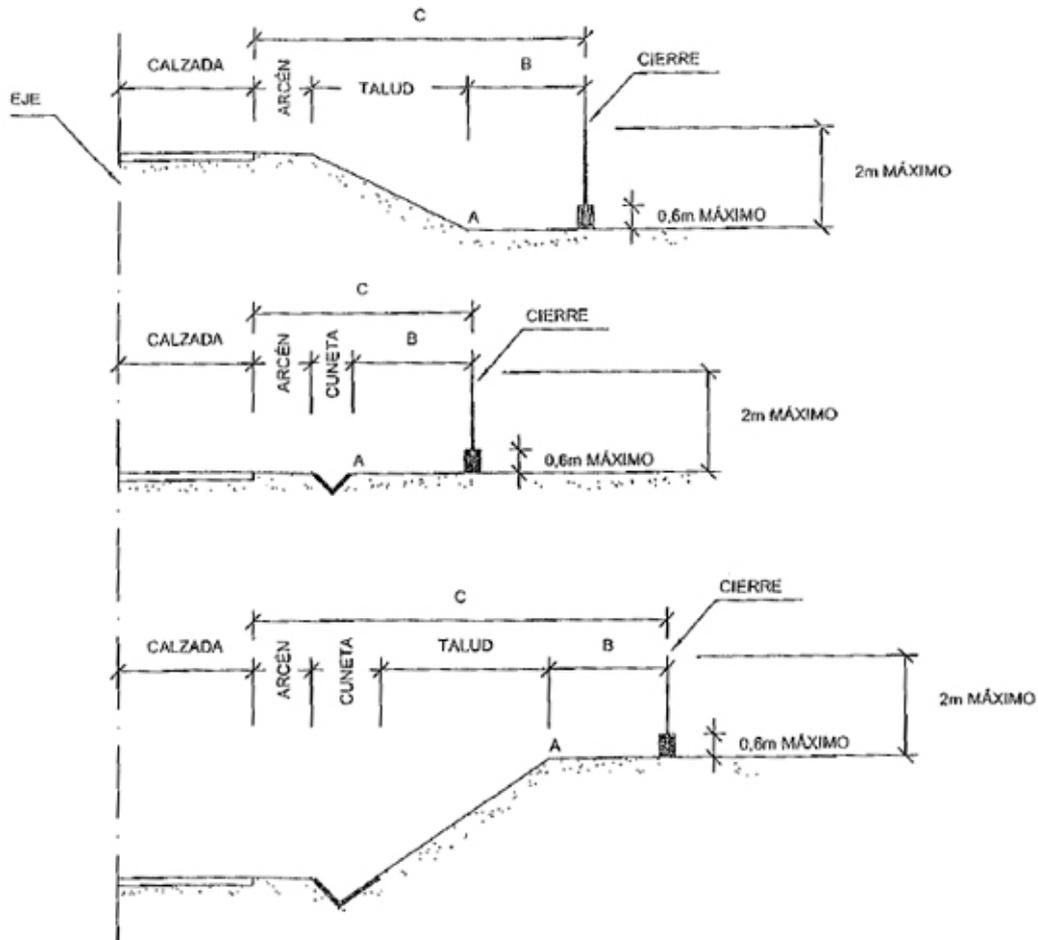
B= preferentemente a 8 m. en Carreteras



Expediente nº:

CIERRE DE FINCA CON ZÓCALO (SECCIONES)

Carretera:
Punto Kilométrico:
Margen:
Longitud=



- A= Línea exterior de la explanación
- B= 25 metros en Autopistas, Autovías y Vías Desdobladas
- B= 8 metros en Carreteras

- a) De conformidad con el artículo 8.2 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, como mínimo, respecto a la arista exterior de la calzada, a 50 metros de la Autovía del Norte , A-1 y a 18 metros en el resto de carreteras, incluida la de nueva construcción.
- b) De construirse cierre de finca, se situará en la línea de edificación, sólo si es diáfano y está compuesto con un zócalo de 0,60 metros de altura máxima y malla metálica sobre piquetes, hasta 2 metros de altura total de cerramiento, se podrá situar, con respecto a la arista exterior de la explanación, a 25 metros de la Autovía A-1 y a 8 metros en el resto de carreteras, incluida igualmente la de nueva construcción.
- c) Los setos de cierre y plantación se situarán de igual forma al cierre de zócalo de 0,60 metros.
- d) Las canalizaciones de todo tipo y arquetas, se situarán por la zona de servidumbre, es decir, como mínimo, a 8 metros de la arista exterior de la explanación de la Autovía A-1 y a 3 metros de dicha arista exterior de la explanación en el resto de carreteras.
- e) Se adjuntan croquis que definen las determinaciones arriba indicadas.
- f) No se permiten accesos desde la Autovía del Norte, A-1.
Los accesos desde el resto de carreteras deben diseñarse de acuerdo al tráfico que han de soportar, debiendo disponer, como mínimo, de 200 metros de visibilidad.
- g) Se considera adecuada la propuesta de disponer dos glorietas cerradas: una en la intersección de la NA-2410 con la antigua travesía, y otra, en la NA-718 próxima a la ermita de San Sebastián.

Asimismo, dado el incremento de tráfico que se va a producir en la intersección de las carreteras NA-2410 y NA-718 como consecuencia de las nuevas actuaciones urbanísticas que se van a llevar a cabo, y la existencia en la misma del vial de acceso al centro de Olazti, por razones de seguri-

dad, vial, debe diseñarse una glorieta cerrada en dicha intersección de la NA-718 con la NA-2410, que canalice adecuadamente los movimientos del tráfico.

El diámetro interior de las tres glorietas será, como mínimo, de 20 metros, con calzada de 7 metros.

Dentro de las glorietas se dispondrá una acera de, al menos, 1 metro de ancho. El resto de la isleta circular se terminará con plantación, para lo que es necesario dejar prevista la acometida del agua.

Los proyectos de construcción de las glorietas cerradas y de los accesos, que deben contemplar, por razones de seguridad vial, la iluminación adecuada de las intersecciones, así como los proyectos de urbanización en los que se debe incluir la construcción de aceras de 1,50 metros como mínimo, debidamente iluminadas, en núcleos urbanos o próximos a ellos, incluyendo en las mismas colector de recogida de las aguas pluviales de la carretera, deben presentarse previo a su ejecución para su aprobación, si procede.

El gasto correspondiente a la redacción de los proyectos de las glorietas cerradas, de los accesos y los de urbanización, ejecución de las obras y mantenimiento de la iluminación, colector de recogida de las aguas pluviales y zonas verdes de las glorietas cerradas serán a cargo del promotor.

- h) El vial diseñado como red viaria exterior al caso urbano nunca pasará a formar parte de la red de carreteras.
- i) El informe al Plan General Urbanístico Municipal de Olazti/Olazagutía queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones arriba indicadas.

DETERMINACIONES DE LA DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL DE LA AGENCIA NAVARRA DE EMERGENCIAS.

El marco legal en el que se enmarca la protección civil en la Comunidad Foral de Navarra se establece en el Plan Territorial de Protección Civil de Navarra, "PLATENA", cuya última actualización fue aprobada por la Comisión de Protección Civil de Navarra en reunión celebrada el día 18 de noviembre de 2004.

Además, están aprobados una serie de Planes Especiales y Específicos elaborados para hacer frente a riesgos concretos, entre los que se encuentran los siguientes:

- Plan especial de Inundaciones
- Plan especial empresas afectadas por el Real Decreto 1254/1999 de accidentes graves (modificado por el Real Decreto 119/2005, de 4 de febrero y por el Real Decreto 948/2005, de 29 de julio), antes llamado Plan del sector químico,
- Plan especial de incendios forestales
- Plan especial ante emergencias en el transporte de mercancías por carretera y ferrocarril
- Plan Específico de emergencia para túneles de la red de carreteras de Navarra

Además de lo anterior se debe señalar la existencia de diversos planes de actuación y estudios entre los que señala el análisis del riesgo sísmico en Navarra.

Teniendo en cuenta lo anteriormente indicado y una vez analizada la información recibida, se informa lo siguiente:

Riesgo sísmico: Según la información facilitada por la Subdirección General de Astronomía, Geodesia y Geofísica del Instituto Geográfico Nacional con fecha 16 de febrero de 2005, Olazti/Olazagutía se encuentra ubicado en una zona cuya peligrosidad sísmica, período de retorno 500 años, es igual o superior a intensidad VI, clasificado como de intensidad VI.

Riesgo de inundaciones: El plan especial de emergencias ante inundaciones clasifica a Olazti/Olazagutía como zona de riesgo intermedio de inundaciones, provocadas por el río Araquil

Según la información gráfica que acompañan al Plan de Olazti/Olazagutía, se observa que el cauce del río Araquil transcurre por el término municipal en dirección este - oeste. Igualmente, el río Alzania discurre por el norte del término municipal, próximo a la localidad de Alsasua

El Plan General cita, entre los suelos no urbanizables de protección, en el apartado "Suelo No Urbanizable de Protección al Valor Paisajístico" los terrenos colindantes con el curso de los ríos cuyo cauce transcurre por el término municipal. Una referencia similar aparece en el apartado "Suelo No Urbanizable de Protección al Valor Ambiental", si bien en este caso la referencia hace alusión a la protección de las riberas de los ríos.

Dado que existen datos sobre las zonas de inundación del río, entendemos que debería limitarse la urbanización en la zona comprendida dentro de los límites de periodo de retorno de inundabilidad hidrológica inferior a 100 años.

Por otro lado de la información del Plan, se observa la existencia de barrancos y otros posibles cauces eventuales de agua. El Plan Municipal debe poner ciertas limitaciones a cualquier tipo de construcción, de forma genérica, en la zona de servidumbre de cauces de ríos, arroyos y barrancos en el término municipal, con los mismos límites indicados en el párrafo anterior, así como la necesidad de contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para cualquier actividad constructiva en la zona de policía de los cauces.

Desconocemos la existencia de estudios de inundabilidad de los cauces y barrancos que trascurren por la localidad, salvo del río Araquil y Alzania. Caso de no existir estos estudios deben realizarse los mismos.

Por otra parte debe garantizarse, en términos hidráulicos, el correcto comportamiento de los cauces de dichos ríos, arroyos y torrenteras, para que los mismos puedan soportar una avenida no extraordinaria (periodo de retorno inferior a 100 años), debiendo comprobar que, con la periodicidad necesaria, se han realizado por el Organismo competente la limpieza de su cauce.

En lo referente al riesgo de inundaciones por rotura o avería grave de presas, encuentra Olazti/Olazagutía dentro del área de afección por el riesgo de rotura de la presa de Urdalur, clasificada como de categoría A.

No está realizado el Plan de Emergencia de la citada presa, pero el término municipal de Olazti/Olazagutía se encuentra situada en el área inundable en un intervalo inferior a 2 horas, contado desde el momento hipotético de la rotura, por lo que se debe tener en cuenta este riesgo en el Plan Municipal de Emergencia.

Riesgo accidentes graves: En el término municipal de Olazti/Olazagutía no se encuentra ubicada, en estos momentos, ninguna una empresa afectada por el Real Decreto 1254/1999.

Riesgo incendios forestales: Esta localidad se encuentra ubicada en una zona, clasificada en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales como de riesgo muy alto. El Plan Especial no indica ninguna medida especial para los municipios que se encuentran en zonas de riesgo forestal, limitándose a constatar el riesgo de incendio forestal de la zona donde se encuentra la población, debiendo los Organismos competentes en la materia en

cada zona, incluido los propios Ayuntamientos, planificar medidas preventivas apropiadas para limitar el riesgo de inicio de incendios forestales, así como medidas de vigilancia y dotación medios de actuación, en especial en ciertas épocas del año, que limiten la posibilidad de generación de incendios y sus consecuencias, en especial para las personas.

Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas: Olazti/Olazagutía no se encuentra dentro de las localidades de Navarra que son objeto de análisis del riesgo de accidente en el transporte de mercancías peligrosas, en el anexo 6 del TRANSNA, si bien el riesgo de Altsasu/Alsasua, que si se estudia, sería extrapolable a Olazti/Olazagutía presentan riesgo notable de sufrir accidentes de este tipo en su término municipal. En el Plan Municipal de Emergencias debe contemplarse el riesgo de accidente en el transporte de mercancías peligrosas, tanto por carretera (vía férrea Madrid-Irún), como por carretera (autovía A-1).

Otro tipo de riesgos: No se tiene constancia de que en la localidad de Olazti/Olazagutía existan zonas en las que se puedan presentar derrumbamientos del terreno, zonas inestables, etc., que puedan afectar a la zona objeto del Plan de ordenación de Olazti/Olazagutía.