



# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS

( TEXTO REFUNDIDO )

AYUNTAMIENTO DE LOS ARCOS

## **NORMAS URBANISTICAS**

**EQUIPO REDACTOR:**

**MIGUEL AYAPE BARIAIN - Arquitecto -**  
**HECTOR NAGORE SORABILLA - Abogado -**

## **NORMAS URBANISTICAS INDICE**

### **CAPITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL**

- Art. 1.- Objeto de las Normas Urbanísticas.
- Art. 2.- Vigencia del Plan General Municipal
- Art. 3.- Revisión y/o sustitución del presente Plan General Municipal. Límite a modificaciones
- Art. 4.- Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del Plan General Municipal
- Art. 5.- Interpretación de las posibles contradicciones del Plan General Municipal

### **CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

- Art. 6.- Clasificación del suelo.
- Art. 7.- Subclasificación del suelo.
- Art. 8.- Calificación del suelo.
- Art. 9.- Usos. Definición.
- Art. 10.- Clases de usos.
- Art. 11.- Niveles de asignación de usos según ámbitos.
- Art. 12.- Sistemas generales y locales.

### **CAPITULO III.- NORMATIVA EN SUELO URBANO**

- Art. 13.- Clasificación. Delimitación.
- Art. 14.- Subclasificación.
- Art. 15.- Grupos de edificación. Ordenanzas particulares.
- Art. 16.- Calificación.
- Art. 17.- Concepto de solar.
- Art. 18.- Derechos y obligaciones del propietario de suelo urbano.
- Art. 19.- Sistemas de actuación urbanística.
- Art. 20.- Edificabilidad- Densidad máxima. Viviendas de protección pública.
- Art. 21.- Alturas máximas y alineaciones
- Art. 22.- Condiciones urbanización Camino del Regadío. (Calle Ruiz de Alda).
- Art. 23.- Plazos de intervención. Aprovechamiento patrimonializable.
- Art. 24.- Fichas normativa urbanística particular.

### **CAPITULO IV. - NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE**

- Art. 25.- Clasificación. Delimitación.
- Art. 26.- Subclasificación.
- Art. 27.- Grupos de edificación con ordenanzas particulares.
- Art. 28.- Calificación.
- Art. 29.- Desarrollo del suelo urbanizable. Sistemas de actuación urbanística.
- Art. 30.- Edificabilidad- Densidad máxima. Aprovechamiento tipo.
- Art. 31.- Plazos de intervención. Aprovechamiento patrimonializable.
- Art. 32.- Fichas normativa particular.

### **CAPITULO V.- NORMATIVA EN SUELO NO URBANIZABLE**

- Art. 33.- Regulación según la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Art. 34.- Clasificación. Delimitación.
- Art. 35.- Subclasificación.
- Art. 36.- Clasificación de usos y actividades.
- Art. 37.- Categorías "C" y su régimen de protección.
- Art. 38.- Actividades y usos no constructivos.
- Art. 39.- Actividades y usos constructivos.
- Art. 40.- Construcciones existentes.
- Art. 41.- Condiciones generales para nuevas construcciones.
- Art. 42.- Condiciones particulares para los diferentes tipos de constr. en suelo no urbanizable.

### **CAPITULO VI.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS**

- Art. 43.- Determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

### **ANEXO.- ORDENACION GRAFICA DE AMBITOS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA AOA**

## **CAPITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL**

### **Art. 1.- Objeto de las Normas Urbanísticas.**

1. Las presentes Normas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico de los terrenos afectados por el Plan General Municipal del municipio de Los Arcos.

2. Los preceptos que incluyen se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

### **Art. 2.- Vigencia del Plan General Municipal.**

El Plan General Municipal entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el B.O.N., y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello previstas.

### **Art. 3.- Revisión del presente Plan General Municipal. Límite a modificaciones**

1. El Plan General Municipal podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en la Ley para los Planes Generales Municipales.

2. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán en cualquier caso, circunstancias de revisión las siguientes:

- a) La aprobación de un instrumento de ordenación territorial que implique alteraciones sustanciales en las previsiones de este Plan General Municipal
- b) La aprobación definitiva de un proyecto de infraestructura no contemplado por este Plan General Municipal y con notable incidencia para las determinaciones establecidas en el territorio del término municipal.
- c) Que resulte oportuna la transformación de alguna parte importante del suelo no urbanizable en urbano o urbanizable que afecte a la estructura general del territorio.
- d) En el supuesto de que se modifique algún objetivo o se presenten circunstancias no consideradas en el presente Plan General Municipal que afecte a la estructura general del territorio.

3. No se autorizarán por la vía de la modificación del planeamiento ampliaciones de suelo urbano en la Zona 2 ( al norte del matadero), pudiendo autorizarse únicamente en futuras revisiones del Plan General Municipal.

### **Art. 4.- Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del Plan General Municipal.**

1. El plan General Municipal es un documento público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en la sede de las oficinas municipales.

3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan General Municipal y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.

4. La obligatoriedad se extiende tanto a los ciudadanos como a la Administración Pública.

#### **Art. 5.- Interpretación de las posibles contradicciones del Plan General Municipal**

Las Normas Urbanísticas, generales o particulares, y los planos de ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del Plan General Municipal. En el supuesto de contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita, o entre las diferentes documentaciones gráficas o escritas, si las mismas se refieren a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverá la colisión en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictiva para los aprovechamientos privativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan General Municipal aconsejen lo contrario, a criterio de la Administración actuante. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas por la Administración en razón a criterios de distinto orden, tales como valor estético, condiciones ornamentales o higiénicas, de mejora para las infraestructuras, edificaciones y servicios y cualesquiera otros de similar naturaleza, sin perjuicio en todo caso del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente en cada momento.

Asimismo se actuará si aun sin existir contradicciones hubiera posibles interpretaciones de determinados elementos de la documentación gráfica y escrita, prevaleciendo la interpretación más acorde con la finalidad última del Plan.

## **CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

### **Art. 6.- Clasificación del suelo.**

El suelo del territorio afectado por el Plan General Municipal queda clasificado en:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo urbanizable
- c) Suelo no urbanizable.

### **Art. 7.- Subclasificación del suelo.**

El suelo urbano se subclasifica en dos diferentes ámbitos: Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. En cada uno de estos ámbitos se establecen ámbitos de actuación (ACA, ASC y AOA) y unidades de ejecución (UE), constituyendo las unidades mínimas e indivisibles de gestión del suelo.

El suelo urbanizable sectorizado se divide en sectores a desarrollar pormenorizadamente mediante Planes Parciales. Se definen además dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado a desarrollar previa tramitación de un Plan de Sectorización.

El suelo no urbanizable se subclasifica en categorías, según áreas de características comunes, en las que se establece un régimen urbanístico más detallado.

### **Art. 8.- Calificación del suelo.**

La calificación del suelo desarrolla el régimen del suelo ya clasificado mediante la distribución o fijación territorial de los usos por ámbitos y la especificación de éstos y gradación de su respectiva intensidad.

### **Art. 9.- Usos. Definición.**

1. Se entiende por uso la actividad principal que tiene lugar en una unidad o área, edificaciones o espacios, y que el Plan General Municipal regula como criterio de ordenación funcional y ambiental de los diferentes ámbitos establecidos.

2. Las condiciones de uso persiguen: La organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

### **Art. 10.- Clases de usos.**

A los efectos de estas Normas, así como de las que en desarrollo de este Plan General Municipal se incluyan en el planeamiento subordinado, se establecen las siguientes clases de usos:

A) Por el nivel de asignación:

- Globales.
- Pormenorizados.

B) Por su idoneidad para los fines de la ordenación:

- Principal.
- Tolerado.
- Prohibido.

Por principal se entiende el uso así establecido en este Plan General Municipal. Por tolerado el que se considera permisible en una determinada proporción. Y por prohibido el que, por su incompatibilidad, no se permite en ningún caso.

C) Por su función:

- Residencial.
- Areas privadas libres de edificación.
- Industrial-Almacenes.
- Sistema de infraestructuras.
- Sistema de espacios libres y áreas verdes
- Sistema de equipamiento comunitario.

#### **Art. 11.- Niveles de asignación de usos según ámbitos.**

1. En suelo urbano y urbanizable, el nivel de asignación de usos es el de pormenorizados. Se desarrollan en planos y en las ordenanzas particulares y generales de edificación.

2. En suelo no urbanizable, el nivel de asignación es de usos globales, según se desarrollan en el Capítulo V de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 12.- Sistemas: generales y locales.**

a) Sistemas generales: Son el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante de desarrollo urbano, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, servicios urbanos, espacios libres, áreas verdes y equipamientos comunitarios, que a nivel de planeamiento anulan o condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general de la colectividad. Su definición es independiente de la clasificación del suelo. Se ejecutarán mediante expropiación o compra, estableciéndose para ello un plazo máximo de 8 años desde la entrada en vigor del Plan.

Se considerarán sistemas generales existentes aquellos que coinciden con suelo de titularidad pública, y sistemas a ejecutar aquellos que coinciden con parcelario de titularidad privada.

b) Sistemas locales: Al servicio del sector o área de actuación, de cesión gratuita.

### CAPITULO III.- NORMATIVA EN SUELO URBANO

#### Art. 13.- Clasificación. Delimitación.

La clasificación de suelo urbano se realiza en base a la definición establecida en el art. 92 de la L.F. 35/2002, según el cual tiene la consideración de suelo urbano el que se encuentre en alguna de estas situaciones:

- Suelo urbano consolidado:

*“a) Formar parte de una trama dotada de urbanización idónea que confiera a las parcelas que formen parte de dicha trama la condición de solar. ...”*

*“b) Ser integrable en la trama urbana a que se refiere la letra anterior por contar con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar.”*

*“e) Haber sido urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, disponiendo efectivamente de los servicios con los que se adquiere la condición de solar.”*

- Suelo urbano no consolidado:

*c) Contar con urbanización que, proporcionando como mínimo acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, demande para su consolidación actuaciones que excedan de las obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas o su reforma, renovación o mejora mediante la definición de unidades de ejecución.*

*Particularmente tendrán esta consideración aquellos terrenos urbanizados en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, o prevea actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.*

*d) Estar edificado al menos en dos de las terceras partes del espacio servido por las redes de los servicios indicados en la letra anterior y precisar para su completa urbanización de la definición de unidades de ejecución.*

Se justifica la clasificación y categorización del suelo urbano en las determinaciones legales indicadas, aplicadas sobre el núcleo de Los Arcos, cuyo resultado gráfico queda definido en los planos de ordenación.

#### Art. 14.- Subclasificación.

En suelo urbano consolidado se establecen ámbitos reducidos de actuación:

- ACA.- Ambito en Casco Antiguo
- ASC.- Ambito en Suelo Consolidado
- AOA.- Ambito de Ordenación Alternativa.
- En el resto de suelo donde no se definen ámbitos de actuación, cada parcela podrá constituir un área de actuación asistemática directa.

En suelo urbano no consolidado se definen Unidades de Ejecución (UE).

Los ámbitos descritos constituyen las unidades mínimas e indivisibles de la división territorial del suelo.

La subclasificación del suelo urbano se refleja en los planos de ordenación N° 3.

**Art. 15.- Grupos de edificación. Ordenanzas particulares.**

1. La edificación existente y por edificar, se clasifica en grupos según su calidad edificada o ambiental, su tipología o su situación.

2. La ordenanza general de edificación se desarrolla por medio de ordenanzas particulares que vinculan exclusivamente a sus grupos de edificación correspondientes.

3. En los planos N° 3 de ordenación se reflejan los grupos de edificación con ordenanzas particulares según la relación siguiente:

G.1. Protección	- Ordenanza 1
G.2. Rehabilitación/renovación en Casco Antiguo.	- Ordenanza 2.
G.2' Nueva edificación residencial en Casco Antiguo	- Ordenanza 2.
G.3. Rehabilitación/renovación.	- Ordenanza 3.
G.3' Nueva edificación residencial.	- Ordenanza 3.
G.4. Industrial-Almacenes	- Ordenanza 4
G.4' Nueva edificación industrial	- Ordenanza 4
G.5 Consolidado en su volumen actual	- Ordenanza 5
G.6 Fuera de ordenación	- Ordenanza 6

4. Como resumen de las características principales de los grupos de edificación se consideran las siguientes:

G1 – Edificios, conjuntos o elementos arquitectónicos existentes que por su interés histórico o arquitectónico interesa conservar. Se toman medidas protectoras para la conservación de su identidad actual.

G2 - Edificios existentes en Casco Antiguo en los que se autoriza su rehabilitación e incluso su renovación total.

G2' - Edificios de nueva planta en Casco Antiguo con ordenanza idéntica a G2.

G3 - Edificios existentes fuera de la delimitación de Casco Antiguo, en los que se autorizan actuaciones de rehabilitación e incluso de renovación total.

G3' - Nuevas edificaciones residenciales fuera de la delimitación de Casco Antiguo, con ordenanza idéntica a G3.

G4 - Industrial-Almacenes existentes, con ordenanza particular 4.

G4' - Edificaciones industriales - almacenes previstos de nueva ordenación, con ordenanza particular 4.

G5 - Edificaciones existentes en el pie del Parque "El Castillo" que se consolidan en su volumen actual



G6 - Edificaciones que no se consolidan por razones de correcta ordenación urbanística.

El conjunto de edificaciones, conjuntos y elementos arquitectónicos integradas en el grupo de edificación G1, constituyen el Catálogo de patrimonio de interés histórico, cultural o ambiental.

Las medias específicas de protección de los elementos catalogados, quedan comprendidas en la ordenanza correspondiente de edificación, así como en las fichas individualizadas que figuran como anexo a las Normas Urbanísticas.

#### **Art. 16.- Calificación.**

1. En el suelo urbano, la calificación del suelo se hace según ámbitos con asignación de usos pormenorizados y Sistemas reflejándose en los planos de ordenación nº 4.

2. Los ámbitos con asignación de usos pormenorizados son:

- A.1. Residencial consolidado.
- A.2. Residencial propuesto de nueva ordenación.
- A.3. Areas privadas libres de edificación.
- A.4. Industrial-Almacenes.
- A.5. Uso actual

3. Las características de dichos ámbitos son las siguientes:

A.1.- Residencial consolidado. Lo constituye la edificación existente, la cual, dentro de la preponderancia del uso residencial, contiene una variada aglomeración de usos, incluso almacenes. El conjunto de dichas edificaciones y usos se consolidan autorizándose en general su continuidad. La compatibilidad entre usos diferentes se establecen en la ordenanza de edificación correspondiente para cada edificio.

A.2.- Residencial propuesto de nueva ordenación. Lo constituyen las edificaciones de nueva planta con uso principal residencial. La compatibilidad entre usos diferentes se establecen en la ordenanza de edificación correspondiente para cada edificio.

A.3.- Areas privadas libres de edificación. Son las áreas comprendidas entre las alineaciones exteriores de la edificación y las alineaciones de parcela. De uso privado, se autorizan los usos propios de huerto, jardines y esparcimiento, prohibiéndose la edificación o almacenaje de productos.

A.4.- Industrial-Almacenes. Edificios de características industriales o de almacén. La compatibilidad entre usos diferentes se establece en la ordenanza de edificación correspondiente para cada edificio, así como en la normativa de actividades clasificadas.

A.5.- Uso actual. Edificaciones existentes en la zona de protección de desprendimientos. Se autorizan los usos actuales de la edificación o su sustitución por usos no residenciales.

4. Los Sistemas son:

- S.1.- Sistema general de infraestructuras. ( Comunicaciones y servicios urbanos ).
- S.2.- Sistema general de espacios libres y áreas verdes.
- S.3.- Sistema general de equipamiento comunitario.

**Art. 17.- Concepto de solar.**

Para que un terreno urbano sin edificar pueda ser edificado, deberá reunir las condiciones de solar. A este efecto se entiende por solar el terreno que, además de contar con la ordenación detallada definida por este Plan General Municipal, cuente con un grado de urbanización normal, a excepción de la pavimentación y aceras, que deberá realizarse en todo caso simultáneamente a la edificación. La definición precisa de solar se encuentra en el artículo 93 de la Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Art. 18.- Derechos y obligaciones del propietario del suelo urbano.**

1. Los titulares del suelo tienen derecho a la apropiación, conforme a este Plan General Municipal del aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo por el mismo y al ejercicio de dicho aprovechamiento en los términos señalados en el Art. 23 de estas Normas Urbanísticas.

2. Son deberes del propietario del suelo:

A) En suelo edificado:

La conservación del patrimonio arquitectónico y de las áreas privadas libres de edificación, cumpliendo las distintas ordenanzas y bandos que la alcaldía apruebe o dictamine. Conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianiles, etc, y cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Art. 87 de la Ley Foral 35/2.002.

B) En suelo por edificar:

a) La reserva y cesión obligatoria, y gratuita del suelo destinado a sistemas locales viarios (calles, plazas, etc.), y el resto de sistemas locales tal como se indica en las fichas de normas particulares y en los planos de ordenación.

b) El costeamiento de la urbanización y en concreto de la urbanización de la unidad, área o solar comprendiendo: la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono y otros servicios previstos o que se puedan prever. Las redes de infraestructuras precisas se ejecutarán tomando como referencia los criterios de diseño y trazados que figuran a nivel esquemático en los planos de ordenación. Se tendrá en consideración, que las redes de infraestructura dibujadas en la documentación gráfica de este P.G.M. tienen el carácter de orientativas y no son por tanto referencia exacta ni vinculante de los trazados existentes, por lo que en cada caso se deberán realizar las acometidas y trazados precisos para cada unidad, coincidan o no con las previsiones dibujadas en el P.G.M. En los correspondientes proyectos de urbanización o de obras de urbanización podrán adoptarse trazados o soluciones alternativas que deberán ser expresamente aceptados por los servicios técnicos municipales y empresas encargadas de los suministros y mantenimientos de las redes.

**Art. 19.- Sistemas de actuación urbanística.**

En las fichas de normativa urbanística particular para las áreas de nueva edificación en suelo urbano, se plantea como sistema de actuación generalmente el de compensación, que podrá sustituirse por reparcelación voluntaria cuando todos los propietarios afectados así lo acuerden o cuando se trate de un solo propietario en unidades de ejecución. En actuaciones directas, (aquellas que expresamente se señalen en las fichas de normativa urbanística particular), las cesiones que establezca este Plan General Municipal se formalizarán mediante la correspondiente Acta de Cesión, que se elevará a escritura pública.

**Art. 20.- Edificabilidad - Densidad máxima. Viviendas de protección pública.**

La edificabilidad máxima en las áreas de actuación vendrá dada por la posibilidad de ocupar la totalidad de espacio entre alineaciones con la altura máxima establecida en la documentación gráfica y ordenanza de edificación, con el número de viviendas máximo que se fije en la ficha correspondiente. En las unidades de ejecución el número de viviendas autorizado y edificabilidad máxima vendrá establecida para cada U.E. en la ficha de Normativa Urbanística particular.

Para cada ámbito de actuación en suelo urbano consolidado u ordenado, se establece en las fichas de normativa urbanística particular el número de viviendas que habrán de someterse a régimen de protección pública del total de viviendas autorizado en cada ámbito.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el art. 52 de la Ley Foral 35/2002 de ordenación del territorio y vivienda, se introducen las determinaciones precisas para garantizar que, como mínimo, el 50% de la nueva capacidad residencial en suelo urbano no consolidado o urbanizable se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siendo el menos la mitad de ellas del tipo V.P.O.

En las fichas de normativa urbanística particular de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se concretan para cada unidad de ejecución y sector la proporción de viviendas protegidas a incluir.

Con objeto de fomentar la rehabilitación o renovación de edificaciones en casco histórico, donde las intervenciones carecen de interés para las empresas promotoras, se introduce la posibilidad de trasvasar la obligación establecida de viviendas protegidas en UE de suelo urbano no consolidado, si la misma entidad solicita simultáneamente licencia para rehabilitación o renovación de edificaciones en casco histórico con número de viviendas protegidas igual o superior. No se concederá licencia de primera ocupación de las viviendas construidas en la UE hasta que no se haya concedido previamente en el edificio rehabilitado o renovado. Este criterio será de aplicación en supuestos de rehabilitación cuando su coste económico supere al previsto como equiparación de rehabilitación con obra de nueva planta en el Art. 1, Anexo II del D.F. 142/2004 sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas de Navarra.

**Art. 21.- Alturas máximas y alineaciones.**

Las alturas máximas se regulan en el Documento 3: Ordenanza general de edificación, y en los planos nº 5 de ordenación.

Alineaciones:

1. Se regula en el Documento 3: Ordenanza general de edificación, y en los planos nº 5 de ordenación.
2. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones de parcela:
  - Actual, líneas que definen el límite de parcelas, según el plano catastral.
  - Exterior, líneas que definen el exterior de la parcela, estableciendo el límite entre dominios y usos públicos y privados.

Las alineaciones actual y exterior, pueden no ser coincidentes, delimitando un área con vocación de pública.

En las áreas de actuación urbanística no edificadas, serán zonas de cesión gratuita, en el momento de actuar sobre ellas (sistema local).

En las áreas actualmente edificadas, pasarían a ser públicas, si el Ayuntamiento lo decidiera, por acuerdo entre las partes o sistema de

expropiación, al quedar calificadas como sistema general de comunicaciones, espacios libres o áreas verdes.

3. Alineación de la edificación es la línea que indica el solar edificable máximo de parcela.

**Art. 22.- Condiciones urbanización. Camino del Regadío ( Calle Ruiz de Alda).**

Por parte del Ayuntamiento se redactará el proyecto de urbanización del vial y acometerán las obras correspondientes de pavimentación, y redes de alumbrado, saneamiento, pluviales, abastecimiento, energía y telefonía, repercutiendo los costes mediante contribuciones especiales (art. 109 de L.F. 2/95 de Haciendas Locales), entre las parcelas beneficiadas según el siguiente criterio de repercusión:

- La pavimentación correspondiente a los espacios de cesión en el lado Oeste del vial, (parcelas P1 a P7 del proyecto de Modificación de Normas Subsidiarias aprobado el 10-02-97), con excepción del tramo de frente de parcela Nº 691 clasificada en este P.G.M. como suelo urbanizable, se diferenciará en el proyecto de urbanización y su importe se abonará en su totalidad por las parcelas afectadas en función de la superficie de cesión de cada una de ellas.

- El resto de las obras correspondiente a pavimentación del camino y redes de infraestructuras se repercutirá en el 90% de su importe entre la parte urbana de las parcelas Nº 693, 694, 691, 107, 678, 113, 109, 111, 110, 108, 663, 48, 11 y 12 según criterio a establecer en base al artículo 114 de la Ley Foral 2/95:

**Art. 23.- Plazos de intervención. Aprovechamiento patrimonializable.**

En ámbitos de actuación (ACA, ASC y AOA), residencial o industrial en suelo urbano consolidado, no se establecen plazos para urbanizar o solicitar licencia de edificación. El aprovechamiento urbanístico apropiable será en todos los casos el 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

En unidades de ejecución (UE) residenciales o industriales definidas en suelo urbano no consolidado, se establece un plazo indefinido para urbanizar y para solicitar licencia de edificación. El aprovechamiento urbanístico apropiable será en todos los casos el 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

**Art. 24.- Fichas Normativa Urbanística Particular.**

A todos los ámbitos de actuación en suelo urbano ( ACA, ASC, AOA y UE ), que se reflejan en los planos de ordenación Nº 3, además de las normativas generales les afectan normativas particulares, dependiendo de las características de las diferentes áreas.

Estas Normas Particulares para cada área y unidad, se expresan en las fichas que figuran a continuación agrupadas para áreas de características similares.

**FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR EN SUELO URBANO**

Se incluyen en este apartado las características generales de las diferentes áreas de actuación en suelo urbano.

Las superficies que figuran en el contenido de las fichas pueden quedar ligeramente modificadas en los supuestos en que no exista una correspondencia total entre los planos de catastro y la realidad física de los terrenos.

Los terrenos correspondientes a caminos públicos existentes integrados en los ámbitos y unidades, generan aprovechamiento en favor del Ayuntamiento, salvo que expresamente se indique lo contrario en la ficha de normativa urbanística particular.

**AMBITOS DE ACTUACION ASISTEMATICA DELIMITADOS EN CASCO ANTIGUO ( ACA )****AMBITOS: ACA-1 a ACA-26****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Pequeñas áreas en suelo urbano consolidado de Casco Antiguo con remodelación de alineaciones existentes y pequeñas cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito, con las salvedades que se indican en el apartado de Normas Particulares de esta ficha.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano consolidado. Casco Antiguo

**- CALIFICACION:**

- Residencial consolidado o propuesto de nueva ordenación (A.1 y A.2) con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación (A.3).
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 2 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial en Casco Antiguo)
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar o colectiva.

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- Libre con las limitaciones establecidas en ordenanza de edificación Nº 2
- En ACA-9 El número máximo de viviendas autorizado es:  
6 viviendas VPT (precio tasado)  
12 viviendas libres.
- En ACA-25; 1 vivienda

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA:**

- No se establece. ( Se trata de pequeñas áreas de suelo urbano consolidado por la edificación en las que no se producen normalmente incrementos significativos de capacidad residencial respecto al planeamiento anterior )

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa. Las cesiones se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.
- En ACA-7 y ACA-8 se producirá previamente una normalización de fincas entre las parcelas Nº 39 y Nº 38

- En ACA-8 se actuará por compensación o reparcelación voluntaria.

- EJECUCION:

- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- En ACA-8 y ACA-25 se ha incluido un tramo de vial y parcela pública en la delimitación del ámbito, a efectos únicamente de su urbanización a cargo del ámbito, no generando aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

- NORMAS PARTICULARES:

- En todos los casos se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.

- Cuando en una ACA la superficie de cesión supere el 10 % de la superficie total del ámbito, (Art. 98.1 de la L.F. 35/2.002), el exceso entre el 10 % y la superficie de cesión señalada en planos tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.

- En ACA-25 será a cargo del ámbito la urbanización del vial en anchura mínima de 6 mts, y acometidas correspondientes, incluyendo alumbrado público hasta acceso a parcela privada.

**AMBITOS DE ACTUACION ASISTEMATICA DELIMITADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (ASC)****AMBITOS: ASC – 1, 2 y 3****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Areas en suelo urbano consolidado con definición de nuevas alineaciones y cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito, con las salvedades que se indican en el apartado de Normas Particulares de esta ficha.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Industrial-almacenes (A.4) con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación ( A.3 )
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 4 ( Industrial-almacenes )
- Ordenanza Nº 6 ( Fuera de ordenación )

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Nave industrial.

**- SUPERFICIES:****ASC-1:**

- Superficie: 1.040 m2
- Superficie máxima de ocupación por la edificación: 858 m2
- Superficie de cesión: 180 m2

**ASC-2:**

- Superficie: 1.191 m2
- Superficie máxima de ocupación por la edificación: 456 m2
- Superficie de cesión: 117 m2

**ASC-3:**

- Superficie: 4.300 m2
- Superficie máxima de ocupación por la edificación: 2.456 m2
- Superficie de cesión: 800 m2

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa. Las cesiones y espacios a abonar con cargo al Ayuntamiento en cada ámbito, se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.
- En ASC - 3 se actuará por compensación o reparcelación voluntaria.

- EJECUCION:

- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de ocupación de suelo por edificación de nueva creación, en interior de la parcela.

- En ASC 1 y 3, la superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, ( Art 98.1.a de la L.F. 35/2.002 ), por lo que el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en el cuadro de superficies de esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.



**AMBITOS: ASC - 5, 6, 7, 20, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 47, 54, 55, 57, 58, 60, 61 y 64****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Pequeñas áreas en suelo urbano consolidado con definición de nuevas alineaciones en sustitución de edificaciones existentes que se declaran fuera de ordenación, y pequeñas cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito, con las salvedades que se indican en el apartado de Normas Particulares de esta ficha.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial consolidado o propuesto de nueva ordenación (A.1 y A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar en ASC – 5, 6, 7, 20, 37 y 39
- Residencial unifamiliar o colectiva en ASC – 40, 42, 43, 45, 47, 54, 55, 57, 58, 60 y 64

**- SUPERFICIES DE AMBITOS, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:****ASC-5:**

- Superficie: 1.403 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 133 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 3 viviendas.

**ASC-6:**

- Superficie: 1.870 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 287 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 4 viviendas.

**ASC-7:**

- Superficie: 2.271 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 415 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 5 viviendas.

**ASC-20:**

- Superficie: 1.110 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 288 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 4 viviendas.

**ASC-37:**

- Superficie: 762 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 44 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-39:

- Superficie: 1.320 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 81 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 2 viviendas.

## ASC-40:

- Superficie: 331 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 33 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 3 viviendas.

## ASC-42:

- Superficie: 267 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 42 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 2 viviendas.

## ASC-43:

- Superficie: 97 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 14 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-45:

- Superficie: 1.012 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 410 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 8 viviendas.

## ASC-47:

- Superficie: 154 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 11 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-54:

- Superficie: 497 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 60 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 3 viviendas.

## ASC-55:

- Superficie: 903 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 120 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 4 viviendas.

## ASC-57:

- Superficie: 570 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 82 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 3 viviendas.

## ASC-58:

- Superficie: 223 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 26 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 viviendas.

## ASC-60:

- Superficie: 679 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 183 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 3 viviendas.

## ASC-61:

- Superficie: 95 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 25 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-64:

- Superficie: 342 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 70 m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> de viviendas autorizado: 2 viviendas.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa. Las cesiones y espacios a abonar con cargo al Ayuntamiento en cada ámbito, se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.

**- EJECUCION:**

- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.
- En ASC-7 se actuará por compensación o reparcelación voluntaria

**- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:**

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

**- NORMAS PARTICULARES:**

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.
- Previa o simultáneamente a la nueva edificación se procederá a la demolición de las edificaciones calificadas fuera de ordenación y ubicadas fuera de las nuevas alineaciones de edificación
- En ASC 6, 7, 20, 42, 43, 45, 54, 55, 57, 58, 60, 61 y 64, la superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, ( Art 98.1.a de la L.F. 35/2.002 ), por lo que el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en el cuadro de superficies de esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.

**AMBITOS: ASC - 8, 9, 11, 13, 48 y 49****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Pequeñas áreas en suelo urbano consolidado con definición de nuevas alineaciones y pequeñas cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito. En estos ámbitos se incluyen tramos de viales públicos existentes para su urbanización a cargo del ámbito.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:****ASC-8:**

- Superficie: 1.447 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 70 m<sup>2</sup>
- Superficie de vial público incorporado al ámbito: 155 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 2 viviendas.

**ASC-9:**

- Superficie: 1.360 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 35 m<sup>2</sup>
- Superficie de vial público incorporado al ámbito: 163 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 2 viviendas.

**ASC-11:**

- Superficie: 1.243 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 0 m<sup>2</sup>
- Superficie de vial público incorporado al ámbito: 225 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 1 vivienda.

**ASC-13:**

- Superficie: 1.384 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 105 m<sup>2</sup>
- Superficie de vial público incorporado al ámbito: 147 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 2 viviendas.

**ASC-48:**

- Superficie: 688 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 0 m<sup>2</sup>
- Superficie de vial público incorporado al ámbito: 72 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-49:

- Superficie: 3.146 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 0 m<sup>2</sup>
- Superficie de vial público incorporado al ámbito: 979 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 1 vivienda por parcela privada.

## - ACTUACION URBANISTICA

- Directa. Las cesiones se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.
- En el ámbito ASC - 49, previamente a la concesión de licencia de obras individuales, se urbanizará el vial con cargo a los propietarios de las parcelas.

## - EJECUCION:

- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

## - APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.
- Los tramos de viales públicos incorporados a los ámbitos lo son únicamente a efectos de su urbanización a cargo de los ámbitos, no generando aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

## - NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.

**AMBITO: ASC - 10****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Pequeña área en suelo urbano consolidado con definición de nuevas alineaciones en sustitución de edificaciones existentes que se declaran fuera de ordenación, y pequeñas cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito, con la salvedad que se indica en el apartado de Normas Particulares de esta ficha. En este ámbito se incluye además un pequeño tramo de vial público existente para su urbanización a cargo del ámbito.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- Superficie: 1.300 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 180 m<sup>2</sup>
- Superficie de vial público incorporado al ámbito: 27 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 3 viviendas.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa. Las cesiones y espacio a abonar con cargo al Ayuntamiento, se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.

**- EJECUCION:**

- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

**- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:**

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.
- Los tramos de viales públicos incorporados al ámbito lo son únicamente a efectos de su urbanización a cargo del ámbito, no generando aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.

- Previa o simultáneamente a la nueva edificación se procederá a la demolición de las edificaciones calificadas fuera de ordenación y ubicadas fuera de las nuevas alineaciones de edificación

- La superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, ( Art 98.1.a de la L.F. 35/2.002 ), por lo que el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en el cuadro de superficies de esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.

**AMBITOS: ASC – 18 y 26****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Pequeñas áreas en suelo urbano consolidado en las que no se definen gráficamente ampliaciones de ocupación sobre la edificación actual, con pequeñas cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial consolidado o propuesto de nueva ordenación (A.1 y A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza N° 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:****ASC-18:**

- Superficie: 674 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 6 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 2 viviendas.

**ASC-26:**

- Superficie: 2.630 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 263 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 4 viviendas.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa. Las cesiones se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.

**- EJECUCION:**

- Previamente a cualquier actuación que suponga incremento de volumen edificado sobre las previsiones grafiadas en planos, se tramitará un Estudio de Detalle con señalamiento de alineaciones, en el que se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Edificabilidad máxima del ámbito: 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Las nuevas edificaciones se distanciarán al menos 2 mts. de linderos parcela
- No se rebasará altura de B+1.

- Proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.



- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.

**AMBITOS: ASC – 4, 12, 14, 16, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 38, 41, 44, 46, 51, 52, 56, 62, 63, 66 y 67**

- CARACTERISTICAS GENERALES:

- Pequeñas áreas en suelo urbano consolidado con definición de nuevas alineaciones y pequeñas cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito, con las salvedades que se indican en el apartado de Normas Particulares de esta ficha.

- CLASIFICACION:

- Suelo urbano. Consolidado

- CALIFICACION:

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)

- TIPOLOGIA DE EDIFICACION

- Residencial unifamiliar en ASC – 4, 12, 14, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 35, 36, 38, 51, 52, 62, 66 y 67
- Residencial unifamiliar o colectiva en ASC – 16, 19, 27, 41, 44, 46, 56 y 63

- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:

ASC-4:

- Superficie: 1.600 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 100 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 6 viviendas.

ASC-12:

- Superficie: 2.303 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 295 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 4 viviendas.

ASC-14:

- Superficie: 901 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 99 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 2 viviendas.

ASC-16:

- Superficie: 512 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 135 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 3 viviendas.

ASC-17:

- Superficie: 545 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 54 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-19:

- Superficie: 806 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 74 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 6 viviendas.

## ASC-21:

- Superficie: 1.434 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 246 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 3 viviendas.

## ASC-23:

- Superficie: 1.371 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 75 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-24:

- Superficie: 2.520 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 375 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 4 viviendas.

## ASC-25:

- Superficie: 1.216 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 170 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 2 viviendas.

## ASC-27:

- Superficie: 1.140 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 100 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 6 viviendas.

## ASC-28:

- Superficie: 582 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 37 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-29:

- Superficie: 1.430 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 138 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 3 viviendas.

## ASC-30:

- Superficie: 516 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 25 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-35:

- Superficie: 1.285 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 374 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 4 viviendas.

## ASC-36:

- Superficie: 565 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 33 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-38:

- Superficie: 675 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 30 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-41:

- Superficie: 113 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 16 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-44:

- Superficie: 445 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 44 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 3 viviendas.

## ASC-46:

- Superficie: 544 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 140 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 4 viviendas.

## ASC-51:

- Superficie: 2.388 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 618 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 7 viviendas.

## ASC-52:

- Superficie: 1.060 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 83 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 7 viviendas.

## ASC-56:

- Superficie: 851 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 75 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 5 viviendas.

## ASC-62:

- Superficie: 540 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 40 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 vivienda.

## ASC-63:

- Superficie: 450 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 76 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 2 viviendas.

## ASC-66:

- Superficie: 2.565 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 400 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 2 viviendas.

## ASC-67:

- Superficie: 600 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 125 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: 1 viviendas.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa. Las cesiones y espacios a abonar con cargo al Ayuntamiento en cada ámbito, se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.

- En ASC – 21 y ASC - 51 se actuará por compensación o reparcelación voluntaria.

**- EJECUCION:**

- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.

- En ASC 12, 14, 16, 21, 24, 25, 29, 35, 41, 46 , 51, 63, 66 y 67, la superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, ( Art 98.1.a de la L.F. 35/2.002 ), por lo que el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en el cuadro de superficies de esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.

- En ASC 28, 29, 30 y 67, se abonará la parte proporcional de urbanización del vial de acceso según se especifica en Art. 22

**AMBITO: ASC - 15****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area en suelo urbano consolidado de propiedad pública, en la que se autorizan usos residenciales o dotacionales indistintamente.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial consolidado o propuesto de nueva ordenación (A.1 y A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Se autorizan indistintamente usos dotacionales
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza N° 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)
- En caso de edificación dotacional, la edificación será libre.

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar o colectiva o dotacional.

**- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- Superficie: 9.338 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 600 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas autorizado: No se establece limitación.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa.

**- EJECUCION:**

- Previamente a cualquier actuación que suponga incremento de volumen edificado sobre las previsiones grafadas en planos, se tramitará un Estudio de Detalle con señalamiento de alineaciones, en el que se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Edificabilidad máxima del ámbito: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Las nuevas edificaciones se distanciarán al menos 2 mts. de linderos parcela
- No se rebasará altura de B+2.

- Proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

**- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:**

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.

**AMBITO: ASC - 22****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Pequeña área en suelo urbano consolidado en la que se mantiene la ordenación procedente de modificación de NN.SS., y actualmente en fase de tramitación la Reparcelación.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar

**- NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

2 viviendas

**- NORMAS PARTICULARES:**

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.



**AMBITOS: ASC – 31, 32, 33, 50, 53 y 59****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Pequeñas áreas en suelo urbano consolidado con edificaciones existentes que se consolidan y definición de nuevas alineaciones y pequeñas cesiones para ampliación de viales o espacios públicos, cuya urbanización será a cargo del ámbito, con las salvedades que se indican en el apartado de Normas Particulares de esta ficha..

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial consolidado o propuesto de nueva ordenación (A.1 y A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar en ASC 50
- Residencial unifamiliar o colectiva en ASC 31, 32, 33, 53 y 59

**- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:****ASC-31:**

- Superficie: 1.530 m2
- Superficie de cesión: 172 m2
- Nº de viviendas autorizado: 8 viviendas.

**ASC-32:**

- Superficie: 799 m2
- Superficie de cesión: 63 m2
- Nº de viviendas autorizado: 4 viviendas.

**ASC-33:**

- Superficie: 921 m2
- Superficie de cesión: 52 m2
- Nº de viviendas autorizado: 6 viviendas.

**ASC-50:**

- Superficie: 1.108 m2
- Superficie de cesión: 219 m2
- Nº de viviendas autorizado: 3 viviendas.

**ASC-53:**

- Superficie: 452 m2
- Superficie de cesión: 25 m2
- Nº de viviendas autorizado: 4 viviendas.

**ASC-59:**

- Superficie: 813 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 62 m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> de viviendas autorizado: 4 viviendas.

- ACTUACION URBANISTICA

- Directa. Las cesiones y espacios a abonar con cargo al Ayuntamiento en cada ámbito, se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.
- Las cesiones se producirán cuando se acometa cualquier ampliación de la superficie de ocupación de la edificación, incluso las previstas en la ordenanza de edificación.

- EJECUCION:

- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.
- En ASC 31 y 50, la superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, ( Art 98.1.a de la L.F. 35/2.002 ), por lo que el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en el cuadro de superficies de esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.

**AMBITO: ASC - 34****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area en suelo urbano consolidado en la que se emplaza un establecimiento hostelero. No se definen gráficamente ampliaciones de ocupación sobre la edificación actual, con pequeñas cesiones para ampliación de vial, cuya urbanización será a cargo del ámbito.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial consolidado o propuesto de nueva ordenación (A.1 y A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Se autoriza uso comercial – hostelero en el 100% de la edificación.
- Area privada libre de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Comercial.
- Se autoriza reconversión a uso residencial.

**- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- Superficie: 2.755 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 116 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado en caso de reconversión total o parcial de la actividad: 12 viviendas.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa. Las cesiones se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.

**- EJECUCION:**

- Previamente a cualquier actuación que suponga incremento de volumen edificado sobre las previsiones grafadas en planos o cambio de uso, se tramitará un Estudio de Detalle con señalamiento de alineaciones, en el que se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - Edificabilidad máxima del ámbito: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Las nuevas edificaciones se distanciarán al menos 2 mts. de linderos parcela
  - No se rebasará altura de B+2.
- Directamente proyecto de ejecución en el que se incluirá en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la parcela.

- En caso de ampliación de la actividad comercial, se justificará la existencia de una plaza de aparcamiento en la parcela por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante.

**AMBITO: ASC - 65**

- CARACTERISTICAS GENERALES:
  - Area en suelo urbano consolidado en la misma parcela donde existen actualmente edificaciones de uso agropecuario.
- CLASIFICACION:
  - Suelo urbano. Consolidado
- CALIFICACION:
  - Residencial propuesto de nueva ordenación ( A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
  - Area privada libre de edificación. (A.3)
- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:
  - Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)
- TIPOLOGIA DE EDIFICACION
  - Residencial unifamiliar.
- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:
  - Superficie: 1.040 m2
  - Superficie de cesión: 0 m2
  - Nº de viviendas autorizado: 1 vivienda.
- ACTUACION URBANISTICA
  - Directa.
- EJECUCION:
  - Directamente proyecto de ejecución
- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:
  - 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.
- NORMAS PARTICULARES:
  - Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la parcela.
  - Como condición previa a la obtención de licencia de edificación para la nueva vivienda prevista, se justificará documentalmente la extinción del uso ganadero en todas las edificaciones existentes en la misma parcela 601.
  - Se tramitará por parte del interesado informe previo al otorgamiento de licencia ante la Confederación Hidrográfica del Ebro.

**AMBITOS DE ORDENACION ALTERNATIVA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (AOA)****AMBITOS: AOA – 1, 2, 5, 6 y 7****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Areas en suelo urbano consolidado en la que se propone una doble alternativa de ordenación;

A). Mantener el uso industrial-almacenes y ordenación actual del ámbito, con posibilidad incluso de ampliaciones.

B). Cambio de uso a residencial, para lo cual se propone una ordenación alternativa.

**A).- ORDENACION CON USO ACTUAL****- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Industrial-almacenes (A.4).

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza N°4 (Industrial-almacenes)

**- SUPERFICIES:**

AOA – 1: Superficie: 414 m<sup>2</sup>

AOA – 2: Superficie: 1.038 m<sup>2</sup>

AOA – 5: Superficie: 1.419 m<sup>2</sup>

AOA – 6: Superficie: 876 m<sup>2</sup>

AOA – 7: Superficie: 560 m<sup>2</sup>

- Superficie máxima de ocupación por la edificación:

AOA – 1: La actual

AOA – 2: 75% de la superficie total de la parcela, incluyendo en el cómputo las marquesinas.

AOA – 5: La actual, con incremento máximo del 20% sobre superficie actual de ocupación.

AOA – 6: La actual

AOA – 7: La actual

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa.

- EJECUCION:
  - Proyecto de edificación.
- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:
  - 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

**B).- ORDENACION ALTERNATIVA** ( Ver planos ordenación alternativa en anexo a Normas Urbanísticas).

- CLASIFICACION:
  - Suelo urbano. Consolidado
- CALIFICACION:
  - Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
  - Areas privadas libres de edificación. (A.3)
  - Sistemas locales de comunicaciones.
- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:
  - Ordenanza Nº 2 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial en Casco Antiguo)
  - Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial )
  - Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación)
- TIPOLOGIA DE EDIFICACION
  - Residencial unifamiliar o colectiva.
- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:
  - AOA – 1:
    - Superficie: 414 m<sup>2</sup>
    - Superficie de cesión: 41 m<sup>2</sup>
    - Nº de viviendas autorizado: 6 viviendas.
  - AOA-2:
    - Superficie: 1.038 m<sup>2</sup>
    - Superficie de cesión: 684 m<sup>2</sup>
    - Nº de viviendas autorizado: 12 viviendas.
  - AOA – 5:
    - Superficie: 1.419 m<sup>2</sup>
    - Superficie de cesión: 100 m<sup>2</sup>
    - Nº de viviendas autorizado: 6 viviendas.
  - AOA – 6:
    - Superficie: 876 m<sup>2</sup>
    - Superficie de cesión: 75 m<sup>2</sup>
    - Nº de viviendas autorizado: 5 viviendas.

AOA – 7:

- Superficie: 560 m<sup>2</sup>
- Superficie de cesión: 30 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas autorizado: 2 viviendas.

- ACTUACION URBANISTICA

- Directa. Las cesiones se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.

- EJECUCION:

- Proyecto de edificación, en el que se incluirán en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.
- En AOA-2, la superficie de cesión supera el 10% de la superficie total del ámbito, ( Art 98.1.a de la L.F. 35/2.002 ), por lo que el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en el cuadro de superficies de esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.



**AMBITO: AOA - 3 y 4****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Areas en suelo urbano consolidado en la que se propone una doble alternativa de ordenación;

A). Mantener el uso y ordenación actual del ámbito, con posibilidad incluso de ampliaciones.

B). Cambio de alineaciones de edificación, para lo cual se propone una ordenación alternativa.

**A).- ORDENACION CON USO ACTUAL****- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial consolidado (A.1) con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.

- Area privada libre de edificación (A.3)

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza N°3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial)

- No se autorizan ampliaciones de ocupación de suelo por edificación.

**- SUPERFICIES:**

- Superficie AOA 3: 430 m<sup>2</sup>

- Superficie AOA 4: 434 m<sup>2</sup>

- Superficie máxima de ocupación por la edificación: La actual.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa.

**- EJECUCION:**

- Proyecto de edificación.

**- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:**

- 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

**B).- ORDENACION ALTERNATIVA ( Ver planos ordenación alternativa en anexo a Normas Urbanísticas).****- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. Consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.
- Areas privadas libres de edificación. (A.3)
- Sistemas locales de comunicaciones.
- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:
  - Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial )
  - Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación)
- TIPOLOGIA DE EDIFICACION
  - Residencial unifamiliar o colectiva.
- SUPERFICIES DE AMBITO, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:
  - AOA 3:
    - Superficie: 430 m2
    - Superficie de cesión: 72 m2
    - Nº de viviendas autorizado: 2 viviendas.
  - AOA 4:
    - Superficie: 434 m2
    - Superficie de cesión: 56 m2
    - Nº de viviendas autorizado: 2 viviendas.
- ACTUACION URBANISTICA
  - Directa. Las cesiones y espacios a abonar con cargo al Ayuntamiento en cada ámbito, se formalizarán en escritura pública previamente al otorgamiento de licencia.
- EJECUCION:
  - Proyecto de edificación, en el que se incluirán en capítulo diferenciado las obras de urbanización de los espacios de cesión y de infraestructuras.
- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:
  - 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.
- NORMAS PARTICULARES:
  - Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva creación, en interior de la edificación.
  - Las superficies de cesión superan el 10% de la superficie total del ámbito, ( Art 98.1.a de la L.F. 35/2.002 ), por lo que el exceso entre el 10% y la superficie de cesión señalada en el cuadro de superficies de esta ficha tendrá carácter de sistema general con cargo al Ayuntamiento, por lo que previamente a la concesión de licencia se acordará entre las partes la valoración del suelo que será abonado por el Ayuntamiento, siendo a cargo del ámbito la urbanización de todo el espacio señalado en planos como cesión.

**UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ( UE )****UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 1****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 3.120 m<sup>2</sup> (Excluido el vial existente)
- Superficie privada según ordenación: 1.740 m<sup>2</sup> = 56 %
- Cesión para viales: 192 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 526 m<sup>2</sup> (>6%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 662 m<sup>2</sup> (>14%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 10 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 10 viviendas)
- Mínimo 5 viviendas protegidas. ( Al menos 3 de VPO ).

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 32 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 1.250 m<sup>2</sup>
- Locales: 750 m<sup>2</sup>

- Superficie edificable total en la UE: 2.000 m<sup>2</sup>
- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:
  - 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- APROVECHAMIENTO MEDIO:
  - Coeficientes de homogeneización de usos:
    - Vivienda unifamiliar = 1,00
    - Comercio – oficina = 1,00
    - Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
    - Vivienda libre en bloque = 0,82
    - Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
    - Vivienda de precio pactado = 0,80
    - Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
    - Vivienda de precio tasado = 0,70
    - Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
    - Vivienda de protección oficial = 0,55
    - Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
    - Edificación industrial = 0,80
    - Parcela privada en uso industrial = 0,20
  - Aprovechamiento total:  
1.875 Unidades de aprovechamiento  
  
(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)
  - Aprovechamiento medio en la UE:  
0,60 UAs / m<sup>2</sup>
- ACTUACION URBANISTICA:
  - Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).
- EJECUCION:
  - Proyecto de Urbanización.
  - Proyecto de edificación
- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:
  - 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.
- NORMAS PARTICULARES:
  - La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

- El vial público se integra en la unidad a efectos únicamente de su urbanización con cargo a la UE, no generando aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

#### **UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 2**

##### **- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

##### **- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

##### **- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

##### **- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación).

##### **- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

##### **- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 4.994 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 2.978 m<sup>2</sup> = 60 %
- Cesión para viales: 921 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 309 m<sup>2</sup> (>6%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 786 m<sup>2</sup> (>14%)

##### **- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 17 viviendas unifamiliares

##### **- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 6 viviendas)
- Mínimo 3 viviendas protegidas. ( Al menos 2 de VPO ).

##### **- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 34 viv/Ha

##### **- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 1.700 m<sup>2</sup>

- Locales: 1.020 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 2.720 m<sup>2</sup>
- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:
  - 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- APROVECHAMIENTO MEDIO:
  - Coeficientes de homogeneización de usos:
    - Vivienda unifamiliar = 1,00
    - Comercio – oficina = 1,00
    - Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
    - Vivienda libre en bloque = 0,82
    - Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
    - Vivienda de precio pactado = 0,80
    - Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
    - Vivienda de precio tasado = 0,70
    - Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
    - Vivienda de protección oficial = 0,55
    - Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
    - Edificación industrial = 0,80
    - Parcela privada en uso industrial = 0,20
  - Aprovechamiento total:

3.068 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)
  - Aprovechamiento medio en la UE:

0,61 UAs / m<sup>2</sup>
- ACTUACION URBANISTICA:
  - Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).
- EJECUCION:
  - Proyecto de Urbanización.
  - Proyecto de edificación
- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:
  - 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.
- NORMAS PARTICULARES:
  - La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.



**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 3****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 3.475 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 2.109 m<sup>2</sup> = 61 %
- Cesión para viales: 448 m<sup>2</sup>
- Cesiones para equipamiento y espacio libre o área verde: 918 m<sup>2</sup> (>20%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 10 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 0 viviendas
- No se establece obligación de reserva para vivienda protegida.

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 29 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 1000 m<sup>2</sup>
- Locales: 600 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 1.600 m<sup>2</sup>



- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:

- 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

2.022 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,58 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD:

- Se urbanizará los espacios de cesión para equipamiento, espacios libres y área verde con carácter de zonas verdes sin diferenciar los usos

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 4****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 1.701 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 792 m<sup>2</sup> = 47 %
- Cesión para viales: 569 m<sup>2</sup>
- Cesiones para equipamiento y espacio libre o área verde: 340 m<sup>2</sup> (>20%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 6 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 0 viviendas
- No se establece obligación de reserva para vivienda protegida.

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 35 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 600 m<sup>2</sup>
- Locales: 360 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 960 m<sup>2</sup>

- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:

- 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

1.118 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,66 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD:

- Se urbanizará los espacios de cesión para equipamiento, espacios libres y área verde con carácter de zonas verdes sin diferenciar los usos

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 5****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 1.730 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 950 m<sup>2</sup> = 55 %
- Cesión para viales: 422 m<sup>2</sup>
- Cesiones para equipamiento y espacio libre o área verde: 358 m<sup>2</sup> (>20%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 6 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 0 viviendas
- No se establece obligación de reserva para vivienda protegida.

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 35 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 600 m<sup>2</sup>
- Locales: 360 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 960 m<sup>2</sup>

- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:

- 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

1.150 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,66 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD:

- Se urbanizará los espacios de cesión para equipamiento, espacios libres y área verde con carácter de zonas verdes sin diferenciar los usos

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 6****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 2.160 m<sup>2</sup> (Excluido el vial existente)
- Superficie privada según ordenación: 1.525 m<sup>2</sup> = 71 %
- Cesión para viales: 195 m<sup>2</sup>
- Cesiones para equipamiento y espacio libre o área verde: 440 m<sup>2</sup> (>20%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 8 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 8 viviendas
- Mínimo 4 viviendas protegidas ( Al menos 2 de VPO ).

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 37 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 800 m<sup>2</sup>
- Locales: 480 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 1.280 m<sup>2</sup>

**- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:**

- 0,59 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

1.266 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,59 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD:

- El vial público existente se integra en la unidad a efectos únicamente de su urbanización a cargo de la UE, no generando aprovechamiento a favor del Ayuntamiento

- Se urbanizará los espacios de cesión para equipamiento, espacios libres y área verde con carácter de zonas verdes sin diferenciar los usos



**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 7****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 4.581 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 2.351 m<sup>2</sup> = 51 %
- Cesión para viales: 1.307 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 280 m<sup>2</sup> (>6%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 643 m<sup>2</sup> (>14%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 16 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 0 viviendas)
- No se establece obligación de reserva para vivienda protegida.

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 35 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 1.600 m<sup>2</sup>
- Locales: 960 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 2.560 m<sup>2</sup>

- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:

- 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

3.030 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,66 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 8****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.
- Unidad de remodelación de la edificación y ordenación existente. No son de aplicación los estándares generales de cesiones para equipamientos, áreas libres y espacios verdes. (Art. 92.1.c y 53.8 de la L.F. 35/2.002)

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).
- Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 3.346 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 2.263 m<sup>2</sup> = 68 %
- Cesión para viales: 1.083 m<sup>2</sup>

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 13 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 0 viviendas)
- No se establece obligación de reserva para vivienda protegida.

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 39 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Superficie edificable total en la UE: 1.840 m<sup>2</sup>

**- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:**

- 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

2.290 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,68 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 9****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 6.879 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 3.941 m<sup>2</sup> = 57 %
- Cesión para viales: 1.378 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 443 m<sup>2</sup> (>6%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 1.117 m<sup>2</sup> (>14%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 24 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (Incremento de número viviendas respecto a planeamiento anterior: 16 viviendas)
- Mínimo 8 viviendas protegidas. ( Al menos 4 de VPO ).

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 35 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 2.400 m<sup>2</sup>
- Locales: 1.440 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 3.840 m<sup>2</sup>

**- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:**

- 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

4.017 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,58 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 10****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 1.770 m<sup>2</sup> (incluido 230 m<sup>2</sup> de vial existente)
- Superficie privada según ordenación: 1.040 m<sup>2</sup> = 59 %
- Cesión para viales: 330 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 120 m<sup>2</sup> (>6%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 280 m<sup>2</sup> (>14%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 6 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 2 viviendas)
- Mínimo 1 vivienda protegida. ( VPO ).

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 34 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 600 m<sup>2</sup>
- Locales: 360 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 960 m<sup>2</sup>

**- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:**

- 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

1.027 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,58 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

- En esta unidad se realizará cesión para equipamiento según se detalla en la ficha. Este espacio se urbanizará como zona verde y no podrá edificarse sobre nivel de rasante terreno



- Vial existente se incluye en unidad a efectos de su urbanización. No genera aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 11****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar o colectiva VPO.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar o colectiva VPO

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 2.393 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 943 m<sup>2</sup> = 39 %
- Cesión para viales: 649 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento y espacio libre: 800 m<sup>2</sup> = 33 %

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 16 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- Todas las viviendas serán VPO.

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 66 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 1.600 m<sup>2</sup>
- Locales: 943 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 2.543 m<sup>2</sup>

**- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:**

- 1,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

1.573 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,66 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Cooperación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 12****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 1.883 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 1.177 m<sup>2</sup> = 62 %
- Cesión para viales: 330 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 113 m<sup>2</sup> (>6%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 263 m<sup>2</sup> (>14%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 5 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (Incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 4 viviendas)
- Mínimo 2 viviendas protegidas. ( Al menos 1 de VPO ).

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 26,6 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 750 m<sup>2</sup>
- Locales: 113 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 864 m<sup>2</sup>

**- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:**

- 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

1.130 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,60 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

**UNIDADES: UE – 13 y 14****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Areas en suelo urbano en terrenos de titularidad pública, en las que se propone una doble alternativa de ordenación;

A). Mantener el uso y ordenación actual de la unidad, con posibilidad incluso de ampliaciones.

B). Cambio de uso a residencial, para lo cual se propone una ordenación alternativa. Dado que se propone un cambio sustancial en la ordenación de esta alternativa "B". el suelo tiene la consideración de urbano no consolidado, definiéndose por tanto unidades de ejecución (UE)

**A).- ORDENACION CON USO ACTUAL ( Ver planos ordenación con uso actual en anexo a Normas Urbanísticas).****- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Sistema general de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Edificación libre.

**- SUPERFICIES:**

- Superficie unidad AOA 5: 7.483 m<sup>2</sup>

- Superficie unidad AOA 6: 7.219 m<sup>2</sup>

- Superficie máxima de ocupación por la edificación: No se establece limitación.

**- ACTUACION URBANISTICA**

- Directa.

**- EJECUCION:**

- Proyecto de edificación.

**B).- ORDENACION ALTERNATIVA****- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano. No consolidado

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2), con usos compatibles según se define en ordenanza particular de edificación.

- Areas privadas libres de edificación. (A.3)

- Sistemas locales de comunicaciones.

- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:
  - Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial )
  - Ordenanza Nº 6 (Fuera de ordenación)
- TIPOLOGIA DE EDIFICACION
  - Residencial unifamiliar.
- SUPERFICIES DE UNIDAD, CESION Y NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO:  
(No se contemplan cesiones para espacios dotacionales y de servicios según Art. 53.8 de L.F. 35/2002).
  - UE - 13:
    - Superficie unidad: 7.483 m<sup>2</sup>
    - Superficie privada resultante de ordenación: 5.280 m<sup>2</sup>
    - Nº de viviendas autorizado: 32 viviendas.
  - UE - 14:
    - Superficie unidad: 7.219 m<sup>2</sup>
    - Superficie privada resultante de ordenación: 5.100 m<sup>2</sup>
    - Nº de viviendas autorizado: 32 viviendas.
- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.
  - UE-13: Mínimo 16 viviendas protegidas. ( Al menos 8 de VPO )
  - UE-14: Mínimo 16 viviendas protegidas. ( Al menos 8 de VPO )
- DENSIDAD RESULTANTE:
  - UE-13: 43 viv/Ha
  - UE-14: 44 viv/Ha
- APROVECHAMIENTO MEDIO:
  - Coeficientes de homogeneización de usos:
    - Vivienda unifamiliar = 1,00
    - Comercio – oficina = 1,00
    - Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
    - Vivienda libre en bloque = 0,82
    - Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
    - Vivienda de precio pactado = 0,80
    - Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
    - Vivienda de precio tasado = 0,70
    - Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
    - Vivienda de protección oficial = 0,55
    - Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
    - Edificación industrial = 0,80
    - Parcela privada en uso industrial = 0,20
  - Aprovechamiento total:
    - UE-13: 5.014 Unidades de aprovechamiento
    - UE-14: 4.837 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,67 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Reparcelación voluntaria.

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

**UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL UE - 15****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para vivienda unifamiliar adosada o aislada con local en planta baja.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Residencial propuesto de nueva ordenación (A.2)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 3 (Rehabilitación, renovación y nueva edificación residencial).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Residencial unifamiliar

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 1.855 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 1.175 m<sup>2</sup> = 63 %
- Cesión para viales: 280 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 120 m<sup>2</sup> (>6%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 280 m<sup>2</sup> (>14%)

**- Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO:**

- 6 viviendas unifamiliares

**- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

- (incremento de número de viviendas respecto a planeamiento anterior: 2 viviendas)
- Mínimo 1 vivienda protegida. ( VPO ).

**- DENSIDAD RESULTANTE:**

- 32 viv/Ha

**- SUPERFICIES EDIFICABLES MAXIMAS: ( No podrá superarse la superficie máxima edificable residencial ni la superficie edificable total )**

- Residencial: 600 m<sup>2</sup>
- Locales: 360 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable total en la UE: 960 m<sup>2</sup>

**- EDIFICABILIDAD RESULTANTE:**



- 0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

1.076 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,58 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.
- En esta unidad se realizará cesión para equipamiento según se detalla en la ficha. Este espacio se urbanizará como zona verde y no podrá edificarse sobre nivel de rasante terreno

**UNIDAD DE EJECUCION INDUSTRIAL UE – I1****- CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Area de suelo urbano no consolidado. Prevista para edificación industrial – almacenes.

**- CLASIFICACION:**

- Suelo urbano no consolidado.

**- CALIFICACION:**

- Industrial - Almacenes (A.4)
- Area privada libre de edificación (A.3)
- Sistemas de infraestructuras, espacios libres o áreas verdes y de equipamiento comunitario.

**- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACION:**

- Ordenanza Nº 4 ( Industrial – Almacenes ).

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:**

- Nave industrial

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total de la unidad: 10.213 m<sup>2</sup>
- Superficie privada según ordenación: 6.920 m<sup>2</sup> = 68 %
- Cesión para viales: 1.223 m<sup>2</sup>
- Cesión para equipamiento: 504 m<sup>2</sup> (>4%)
- Cesión para espacio libre o área verde: 1.566 m<sup>2</sup> (>10%)

**- SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION POR EDIFICACION:**

- 4.140 m<sup>2</sup> = 41 % de superficie de UE

**- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:**

- Edificación en planta baja: 4.140 m<sup>2</sup>
- Edificación en entreplantas: 1.656 m<sup>2</sup>
- Total superficie edificable: 5.796 m<sup>2</sup>

**- APROVECHAMIENTO MEDIO:**

- Coeficientes de homogeneización de usos:
  - Vivienda unifamiliar = 1,00
  - Comercio – oficina = 1,00
  - Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
  - Vivienda libre en bloque = 0,82
  - Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
  - Vivienda de precio pactado = 0,80
  - Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
  - Vivienda de precio tasado = 0,70
  - Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
  - Vivienda de protección oficial = 0,55

- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04
- Edificación industrial = 0,80
- Parcela privada en uso industrial = 0,20

- Aprovechamiento total:

6.021 Unidades de aprovechamiento

(En los proyectos técnicos de ejecución de obras para cada UE, se justificará el cumplimiento de esta limitación de unidades de aprovechamiento)

- Aprovechamiento medio en la UE:

0,59 UAs / m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación. (Podrá sustituirse por reparcelación voluntaria por acuerdo de todos los propietarios afectados o en caso de un solo propietario).

- EJECUCION:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de edificación

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento permitido por el Plan.

- NORMAS PARTICULARES:

- La previsión de aparcamientos para vehículos será como mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, a contemplar en el interior de la parcela privada.

## **CAPITULO IV.- NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE**

### **Art. 25.- Clasificación. Delimitación.**

1. El presente Plan Municipal clasifica como suelo urbanizable al que por su situación y características se considera apto para ser urbanizado en desarrollo del núcleo urbano.

Se delimitan dos categorías de suelo urbanizable:

- Sectorizado
- No sectorizado

2. La delimitación de este suelo se refleja en los planos de ordenación.

3. Se definen tres ámbitos de suelo urbanizable sectorizado para uso residencial y tres para uso industrial, constituyendo uno de éstos últimos un gran polígono industrial definido mediante un P.S.I.S. Para el suelo urbanizable sectorizado el P.G.M. establece unos criterios de ordenación estructurantes, remitiendo a los correspondientes Planes Parciales la ordenación pormenorizada, sin que se establezcan plazos para este proceso. En el desarrollo industrial definido al Sur del núcleo urbano se seguirán los criterios de desarrollo que establece el P.S.I.S., que pasa a integrarse con toda su documentación en este P.G.M., como documento urbanístico de regulación de esta área industrial concreta, prevista como área industrial de carácter comarcal.

4. Se definen dos áreas (A) de suelo urbanizable no sectorizado, comprendiendo ámbitos junto al río Odrón. Se ha optado por su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado por quedar supeditado cualquier tipo de desarrollo posterior a la previa elaboración de un estudio de inundabilidad que garantice las posibilidades de ordenación urbanística de las áreas.

### **Art. 26.- Subclasificación.**

En suelo urbanizable sectorizado se establecen sectores a desarrollar posteriormente mediante Planes Parciales, en los que se podrán a su vez establecer diferentes unidades de ejecución para el desarrollo de cada uno de los sectores

En suelo urbanizable no sectorizado se actuará previa aprobación de un Plan de Sectorización o modificación puntual del P.G.M. para cambiar la clasificación del suelo urbanizable sectorizado.

### **Art. 27.- Grupos de edificación con ordenanzas particulares.**

La edificación prevista en los sectores de suelo urbanizable estará comprendida en el grupo de edificación G.3´, G4´, y G5, nueva edificación residencial, nueva edificación industrial y fuera de ordenación, quedando por tanto regulada por las ordenanzas de edificación Nº 3, 4 y 5. No obstante, los Planes Parciales de desarrollo de cada uno de los sectores podrá establecer ordenanzas específicas que serán de aplicación en cada sector, adquiriendo en ese caso las ordenanzas de éste P.G.M. carácter subsidiario para aquellos aspectos no específicamente regulados en el Plan Parcial.

### **Art. 28.- Calificación.**

En el suelo urbanizable, la calificación del suelo se hará según ámbitos con asignación de usos pormenorizados y Sistemas, manteniendo la misma estructura definida en este P.G.M. para el suelo urbano.

**Art. 29.- Desarrollo del suelo urbanizable. Sistemas de actuación urbanística.**

Los sectores de suelo urbanizable se desarrollarán mediante Planes Parciales, proyectos de compensación o reparcelación voluntaria y proyectos de urbanización.

El sistema de actuación podrá modificarse para cada sector por acuerdo expreso del Ayuntamiento.

**Art. 30.- Edificabilidad - Densidad máxima. Aprovechamiento tipo.**

En las fichas de normativa urbanística particular de cada uno de los sectores, se establecen los coeficientes de homogeneización entre diferentes usos, el aprovechamiento tipo del sector y la densidad máxima.

**Art. 31.- Plazos de intervención. Aprovechamiento patrimonializable.**

- No se establecen plazos para aprobar el Plan Parcial ni urbanizar o para solicitar licencia de edificación. Se entiende por tanto que no existe limitación en el tiempo para ejercer los derechos mencionados.

- El aprovechamiento urbanístico apropiable será en todos los casos el 90% del aprovechamiento permitido por el Plan, o el que fije en su momento la legislación vigente.

**Art. 32.- Fichas Normativa Particular.**

A los sectores de suelo urbanizable que se reflejan en los planos de ordenación, además de las normativas generales les afectan normativas particulares, dependiendo de las características de las diferentes áreas.

Estas Normas Particulares para cada sector se expresan en las fichas que figuran a continuación.

**FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR EN SUELO URBANIZABLE**

La ordenación comprende tres sectores de suelo urbanizable residencial que abarcan amplias áreas de futuro desarrollo del núcleo urbano de Los Arcos. Se incluyen también dos pequeños sectores de uso industrial ubicados en el extremo Norte del casco urbano, y un gran sector definido mediante un P.S.I.S. al Sur del núcleo residencial.

Cada Sector comprende una Area de Reparto diferente con su aprovechamiento tipo correspondiente.

Las superficies totales de los sectores que figuran en el contenido de las fichas pueden quedar ligeramente modificadas en los supuestos en que no exista una correspondencia total entre los planos de catastro y la realidad física de los terrenos. En este supuesto, en los Planes Parciales de desarrollo de los sectores podrán modificarse los parámetros de estas fichas en función de las superficies reales, sin variar el aprovechamiento tipo.

Los terrenos correspondientes a caminos o viales públicos existentes integrados en los sectores, generan aprovechamiento en favor del Ayuntamiento.

**DETERMINACIONES GENERALES. SECTOR RESIDENCIAL S.R.1.****- CONDICIONES GENERALES:**

- Sector de suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial en el que se asumirán los siguientes criterios de ordenación:

- Continuidad de viales con trama urbana definida en éste P.G.M. al Este y Oeste del Sector, planteando al menos un nuevo vial de anchura mínima 12 mts entre calles Ruiz de Alda y Carretera de Mendavia.

**- CLASIFICACION**

- Suelo urbanizable sectorizado

**- CALIFICACION**

- Uso global: residencial.

- Usos pormenorizados: a definir en el Plan Parcial

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar o colectiva según distribución a definir en el Plan Parcial.

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total del sector = 11.285 m<sup>2</sup>

- Condiciones vinculantes de distribución de suelo:

- Suelo privado: < 50 % de superficie total del Sector.

- Areas verdes-espacios libres: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- Reserva de suelo para dotaciones: Mínimo según Art. 53 L.f: 35/2.002

- Reserva para dotación supramunicipal para vivienda de titularidad pública: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- El Ayuntamiento a al vista de la ordenación propuesta para el Sector, o de las necesidades propias, podrá imponer índices superiores de cesión para áreas verdes, espacios libres o de reserva de suelo para equipamientos.

**- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**

- 41 viviendas = 36 viv/Ha.

- Como mínimo 22 viviendas serán protegidas, y de ellas al menos 11 serán del tipo V.P.O.

**- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:**

- Edificabilidad máxima sobre rasante para todo el sector = 6.300 m<sup>2</sup>.

**- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE USOS:**

- Vivienda unifamiliar = 1,00

- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04

- APROVECHAMIENTO TOTAL ASIGNADO AL SECTOR:

- 6.207 Unidades de aprovechamiento

- APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR:

- 0,55 Uas/m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA

- Plan Parcial
- Proyecto de Compensación o Reparcelación Voluntaria (\*)
- Proyecto de Urbanización

(\*) El sistema de actuación podrá modificarse por acuerdo del Ayuntamiento.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento tipo del Sector, o el legalmente vigente en el momento de aprobar la reparcelación.

**DETERMINACIONES GENERALES. SECTOR RESIDENCIAL S.R.2.****- CONDICIONES GENERALES:**

- Sector de suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial en el que se asumirán los siguientes criterios de ordenación:

- Continuidad de viales con trama urbana definida en éste P.G.M. al Norte del Sector.

- Las cesiones correspondientes a zonas verdes, espacios libres, aparcamientos y equipamientos se concentrarán preferentemente junto a la Avda. Sancho el Sabio y borde Este del sector, junto al suelo reservado para equipamiento deportivo.

- En la ordenación del Sector se resolverán las conexiones viarias rodadas y peatonales con el área reservada para instalaciones deportivas, canalizando las relaciones necesarias con el conjunto del casco urbano.

- Se definirá una reserva de suelo para uso dotacional con superficie aproximada de 2.500 m<sup>2</sup> emplazada en el extremo Oeste del Sector, con destino a uso docente para centro de 0 a 3 años

**- CLASIFICACION**

- Suelo urbanizable sectorizado

**- CALIFICACION**

- Uso global: residencial.

- Usos pormenorizados: a definir en el Plan Parcial

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar o colectiva según distribución a definir en el Plan Parcial.

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total del sector = 64.403 m<sup>2</sup>

- Condiciones vinculantes de distribución de suelo:

- Suelo privado: < 50 % de superficie total del Sector.

- Areas verdes-espacios libres: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- Reserva de suelo para dotaciones: Mínimo según Art. 53 L.F: 35/2.002

- Reserva para dotación supramunicipal para vivienda de titularidad pública: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- El Ayuntamiento a al vista de la ordenación propuesta para el Sector, o de las necesidades propias, podrá imponer índices superiores de cesión para áreas verdes, espacios libres o de reserva de suelo para equipamientos.

**- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**

- 226 viviendas = 35 viv/Ha.



- Como mínimo 120 viviendas serán protegidas, y de ellas al menos 60 serán del tipo V.P.O.

- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

- Edificabilidad máxima sobre rasante para todo el sector = 36.000 m<sup>2</sup>.

- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE USOS:

- Vivienda unifamiliar = 1,00
- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04

- APROVECHAMIENTO TOTAL ASIGNADO AL SECTOR:

- 35.422 Unidades de aprovechamiento

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR:

- 0,55 Uas/m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA

- Plan Parcial
  - Proyecto de Compensación o Reparcelación Voluntaria (\*)
  - Proyecto de Urbanización
- (\*) El sistema de actuación podrá modificarse por acuerdo del Ayuntamiento.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento tipo del Sector, o el legalmente vigente en el momento de aprobar la reparcelación.

**DETERMINACIONES GENERALES. SECTOR RESIDENCIAL S.R.3.****- CONDICIONES GENERALES:**

- Sector de suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial en el que se asumirán los siguientes criterios de ordenación:

- Continuidad de viales con trama urbana definida en éste P.G.M. al Norte y Oeste del Sector.

- Continuar con trama urbana del Sector S.R.2.

**- CLASIFICACION**

- Suelo urbanizable sectorizado

**- CALIFICACION**

- Uso global: residencial.

- Usos pormenorizados: a definir en el Plan Parcial

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Residencial unifamiliar o colectiva según distribución a definir en el Plan Parcial.

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total del sector = 15.375 m<sup>2</sup>

- Condiciones vinculantes de distribución de suelo:

- Suelo privado: < 50 % de superficie total del Sector.

- Areas verdes-espacios libres: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- Reserva de suelo para dotaciones: Mínimo según Art. 53 L.F: 35/2.002

- Reserva para dotación supramunicipal para vivienda de titularidad pública: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- El Ayuntamiento a al vista de la ordenación propuesta para el Sector, o de las necesidades propias, podrá imponer índices superiores de cesión para áreas verdes, espacios libres o de reserva de suelo para equipamientos.

**- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**

- 54 viviendas = 35 viv/Ha.

- Como mínimo 32 viviendas serán protegidas, y de ellas al menos 16 serán del tipo V.P.O.

**- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:**

- Edificabilidad máxima sobre rasante para todo el sector = 8.592 m<sup>2</sup>.

**- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE USOS:**

- Vivienda unifamiliar = 1,00

- Comercio – oficina = 1,00
- Suelo privado en vivienda unifamiliar = 0,18
- Vivienda libre en bloque = 0,82
- Suelo en vivienda libre en bloque = 0,10
- Vivienda de precio pactado = 0,80
- Suelo en vivienda de precio pactado = 0,10
- Vivienda de precio tasado = 0,70
- Suelo en vivienda de precio tasado = 0,07
- Vivienda de protección oficial = 0,55
- Suelo en vivienda de protección oficial = 0,04

- APROVECHAMIENTO TOTAL ASIGNADO AL SECTOR:

- 8.456 Unidades de aprovechamiento

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR:

- 0,55 Uas/m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA

- Plan Parcial
- Proyecto de Compensación o Reparcelación Voluntaria (\*)
- Proyecto de Urbanización

(\*) El sistema de actuación podrá modificarse por acuerdo del Ayuntamiento.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento tipo del Sector, o el legalmente vigente en el momento de aprobar la reparcelación.

**DETERMINACIONES GENERALES. SECTOR INDUSTRIAL S.I.1.****- CONDICIONES GENERALES:**

- Sector de suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial en el que se asumirán los siguientes criterios de ordenación:

- Las cesiones correspondientes a zonas verdes, espacios libres y equipamientos se concentrarán preferentemente en la franja Sur del sector, en el límite con carretera.

- Perimetralmente al sector se propondrá una franja arbolada de anchura mínima 8 mts. en la que se plantará doble alineación de arbolado denso de hoja perenne.

**- CLASIFICACION**

- Suelo urbanizable sectorizado

**- CALIFICACION**

- Uso global: industrial – almacenes.

- Usos pormenorizados: a definir en el Plan Parcial

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Nave industrial.

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total del sector = 9.145 m<sup>2</sup>

- Condiciones vinculantes de distribución de suelo:

- Suelo privado: < 60 % de superficie total del Sector.

- Areas verdes-espacios libres: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- Reserva de suelo para dotaciones: Mínimo según Art. 53 L.f: 35/2.002

- El Ayuntamiento a al vista de la ordenación propuesta para el Sector, o de las necesidades propias, podrá imponer índices superiores de cesión para áreas verdes, espacios libres o de reserva de suelo para equipamientos.

**- OCUPACION MAXIMA DE SUELO POR EDIFICACION:**

- Menor del 40 % de la superficie del sector.

**- EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL:**

- Edificación en planta baja: 9.145 x 40% = 3.658 m<sup>2</sup>

- Edificación en entreplantas: 3.658 x 30% = 1.097 m<sup>2</sup>

- Total edificabilidad: = 5.121 m<sup>2</sup>

**- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE USOS:**

- Edificación industrial = 1,00

- Parcela privada en uso industrial = 0,10

- APROVECHAMIENTO TOTAL ASIGNADO AL SECTOR:

- 5.304 Unidades de aprovechamiento

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR:

- 0,58 Uas/m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA

- Plan Parcial
- Proyecto de Compensación o Reparcelación Voluntaria (\*)
- Proyecto de Urbanización

(\*) El sistema de actuación podrá modificarse por acuerdo del Ayuntamiento.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento tipo del Sector, o el legalmente vigente en el momento de aprobar la reparcelación.

**DETERMINACIONES GENERALES. SECTOR INDUSTRIAL S.I.2.****- CONDICIONES GENERALES:**

- Sector de suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial en el que se asumirán los siguientes criterios de ordenación:

- Las cesiones correspondientes a zonas verdes, espacios libres y equipamientos se concentrarán preferentemente en ambos laterales del camino que cruza el sector.

- Perimetralmente al sector se propondrá una franja arbolada de anchura mínima 8 mts. en la que se plantará doble alineación de arbolado denso de hoja perenne.

**- CLASIFICACION**

- Suelo urbanizable sectorizado

**- CALIFICACION**

- Uso global: industrial – almacenes.

- Usos pormenorizados: a definir en el Plan Parcial

**- TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

- Nave industrial.

**- SUPERFICIES:**

- Superficie total del sector = 17.675 m<sup>2</sup>

- Condiciones vinculantes de distribución de suelo:

- Suelo privado: < 60 % de superficie total del Sector.

- Areas verdes-espacios libres: Mínimo según Art. 53 de la L.F. 35/2.002.

- Reserva de suelo para dotaciones: Mínimo según Art. 53 L.f: 35/2.002

- El Ayuntamiento a al vista de la ordenación propuesta para el Sector, o de las necesidades propias, podrá imponer índices superiores de cesión para áreas verdes, espacios libres o de reserva de suelo para equipamientos.

**- OCUPACION MAXIMA DE SUELO POR EDIFICACION:**

- Menor del 40 % de la superficie del sector.

**- EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL:**

- Edificación en planta baja: 17.675 x 40% = 7.070 m<sup>2</sup>

- Edificación en entreplantas: 7.070 x 30% = 2.121 m<sup>2</sup>

- Total edificabilidad: = 9.898 m<sup>2</sup>

**- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE USOS:**

- Edificación industrial = 1,00

- Parcela privada en uso industrial = 0,10

- APROVECHAMIENTO TOTAL ASIGNADO AL SECTOR:

- 10.251 Unidades de aprovechamiento

- APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR:

- 0,58 Uas/m<sup>2</sup>

- ACTUACION URBANISTICA

- Plan Parcial
- Proyecto de Compensación o Reparcelación Voluntaria (\*)
- Proyecto de Urbanización

(\*) El sistema de actuación podrá modificarse por acuerdo del Ayuntamiento.

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90% del aprovechamiento tipo del Sector, o el legalmente vigente en el momento de aprobar la reparcelación.

**DETERMINACIONES GENERALES.****AREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO A-1****- CONDICIONES GENERALES:**

- Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización o Modificación del PGM para convertir esta área en suelo urbanizable sectorizado, por parte de los titulares del suelo o por parte del Ayuntamiento se elaborará un estudio de inundabilidad que deberá ser informado por los servicios correspondientes de Gobierno de Navarra y Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo estos informes vinculantes para la posible ordenación urbanística del área, debiendo respetarse los límites al desarrollo urbanístico que impongan el estudio de inundabilidad y los posteriores informes.

- En el supuesto de ser viable el desarrollo urbanístico del área, se tendrán en consideración los siguientes aspectos en su ordenación:

- Paseo arbolado en el borde Este junto al río, con anchura mínima de 10 mts.

- Continuidad de viales con trama urbana definida en éste P.G.M. al Sur del Sector.

- Se incluirá un nuevo puente sobre el río, que conecte adecuadamente la urbanización interior del sector con la calle Joaquín María Gastón.

- Las cesiones correspondientes a zonas verdes, espacios libres y equipamientos se concentrarán preferentemente en la zona central del área y próximas al paseo junto al río.

- La zona definida en plano Nº 2 de ordenación como zona de protección paisajística del río será objeto de tratamiento específico, evitando en la ordenación aquellos elementos que pudieran afectar negativamente al entorno próximo al río.

**- SUPERFICIE DEL AREA**

- 33.560 m<sup>2</sup>

**- CLASIFICACION**

- Suelo urbanizable no sectorizado

**- CALIFICACION**

- Uso global: residencial.

- Usos pormenorizados: a definir en el Proyecto de Sectorización y Plan Parcial



**DETERMINACIONES GENERALES.****AREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO A-2.****- CONDICIONES GENERALES:**

- Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización o Modificación del PGM para convertir esta área en suelo urbanizable sectorizado, por parte de los titulares del suelo o por parte del Ayuntamiento se elaborará un estudio de inundabilidad que deberá ser informado por los servicios correspondientes de Gobierno de Navarra y Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo estos informes vinculantes para la posible ordenación urbanística del área, debiendo respetarse los límites al desarrollo urbanístico que impongan el estudio de inundabilidad y los posteriores informes.

- En el supuesto de ser viable el desarrollo urbanístico del área, se tendrán en consideración los siguientes aspectos en su ordenación:

- Paseo arbolado en los bordes del río, con anchura mínima de 10 mts.

- Vial que comunique las calles Oficinas con Ruiz de Alda, en anchura mínima de 12 mts, incluyendo al menos un nuevo puente sobre el río.

- Las cesiones correspondientes a zonas verdes, espacios libres y equipamientos se concentrarán preferentemente en la zona norte del área, en terrenos de la actual campa junto a gasolinera.

- La zona definida en el plano N° 2 de ordenación como zona de protección paisajística del río será objeto de tratamiento específico, evitando en la ordenación aquellos elementos que pudieran afectar negativamente al entorno próximo al río.

**- SUPERFICIE DEL AREA**

- 19.720 m<sup>2</sup>

**- CLASIFICACION**

- Suelo urbanizable no sectorizado

**- CALIFICACION**

- Uso global: residencial.

- Usos pormenorizados: a definir en el Proyecto de Sectorización y Plan Parcial

## **CAPITULO V. NORMATIVA EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Art. 33.- Regulación según la Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

La Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, incorpora en su articulado determinaciones generales sobre suelo no urbanizable.

Queda incorporado al presente Plan Municipal el texto íntegro del Capítulo IV del Título III de la Ley Foral de O.T.U.: "Régimen del suelo no urbanizable" que se recoge a continuación.

**Art. 34.- Clasificación. Delimitación.**

1. El Plan General Municipal clasifica como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que reúnen alguna de las circunstancias que se enumeran en el Art. 94 de la L.F. 35/2.002 diferenciando las categorías de protección y preservación.

2. La delimitación de este suelo se refleja en los planos de ordenación N°1.

**Art. 35.- Subclasificación.**

En los planos N° 1 de ordenación se refleja la categorización del suelo no urbanizable con la siguiente relación de categorías:

C.1.- Suelo no urbanizable de protección:

C.1.1.- Suelo de protección por su valor ambiental

- Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.)
- Monte de Utilidad Pública

C.1.2.- Suelo de protección por su valor cultural:

- Camino de Santiago y franjas de protección
- Yacimientos arqueológicos

C.1.3.- Suelo de protección para prevención de riesgos:

- Cauce fluvial y zona de protección paisajística y de prevención de riesgos.

C.1.4.- Suelo de protección destinado a infraestructuras:

- Autovía. (suelo vinculado propiedad de Gob. Navarra)
- Carreteras (suelo vinculado propiedad de Gob. Navarra)
- Cañadas y trazados alternativos propuestos

C.2.- Suelo no urbanizable de preservación:

C.2.1.- Suelo de preservación por su valor ambiental.

- Suelo forestal o susceptible de reforestación
- Areas de vinculación ambiental - paisajística
- Zona de policía de aguas en cauces fluviales

C.2.2.- Suelo de preservación por su valor para explotación natural.

- Cultivos de secano
- Areas de regadío eventual o regadío intensivo

C.2.3.- Suelo de preservación para salvaguarda del modelo de desarrollo. ( Entorno de las áreas urbanas )

C.2.4.- Suelo de preservación destinado o afectado por infraestructuras. ( Suelo afectado por infraestructuras existentes o previstas )

- Autovía ( Zona de afección )
- Carreteras ( Zona de afección )
- Tendidos de alta tensión

- Infraestructuras agua-saneamiento
- Reserva para nuevo vial alternativo.

#### **Art. 36.- Clasificación de usos y actividades.**

La Ley Foral de O.T.U. (Art. 111) regula las actividades y usos en suelo no urbanizable distinguiendo los permitidos, autorizables y prohibidos.

##### **1.- ACTIVIDADES PERMITIDAS**

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

Las actividades y usos permitidos no precisarán la autorización de actividad autorizable en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia de autorización por otros órganos o Administraciones.

##### **2.- ACTIVIDADES AUTORIZABLES**

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

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el Art. 117 de la L.F. 35/2.002, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización de otros órganos o Administraciones.

##### **3.- ACTIVIDADES PROHIBIDAS**

Se consideran actividades prohibidas además de las señaladas en el Art. 112 de la L.F. 35/2.002, aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada una de las categorías de suelo no urbanizable.

#### **Art. 37.- Categorías "C" y su régimen de protección.**

##### **C.1.- Suelo no urbanizable de protección.**

En este Plan General Municipal se aplica la categoría de suelo no urbanizable de protección, a los ámbitos incluidos en la propuesta de LIC en el Sur del término municipal y Monte de Utilidad Pública por su valor ambiental, el trazado del Camino de Santiago y yacimientos arqueológicos por su valor cultural, cauce fluvial y zona de prevención de inundaciones por su carácter de áreas de riesgo, y finalmente autovías, carreteras y cañadas como suelo destinado a infraestructuras.

##### **C.1.1.- Suelo de protección por su valor ambiental.**

En la propuesta de **Lugares de Importancia Comunitaria (LICs)** que integraron la Red Natura 2000, figura con el N° 33, las áreas definidas como Yesos de la Ribera Estellesa, con una superficie total de 10.044 Ha, una de ellas situada en el extremo Sur del término municipal de Los Arcos. Como características singulares de este LIC cabe señalar que alberga uno de los tipos de vegetación más singulares de Navarra: Los romerales, propios de suelos con abundancia de yesos. Este tipo de vegetación alberga a varias plantas, en ocasiones muy raras, desarrollándose todo el conjunto sobre suelos raquíuticos y pobres, a veces cubiertos por un manto de líquenes. Aquí también se asientan pastos propios del clima árido. En lugares deprimidos se acumulan sales que arrastran las aguas de lluvias, existiendo otra variedad de plantas de tallos carnosos y pequeños juncales salinos. Gran parte del terreno está ocupado por

cultivos de cereal, quedando reducidos a las ladera de las mismos o en campos abandonados los matorrales salinos como los ontinares .

Se protege este suelo por su valor natural y paisajístico.

Régimen de protección según Art. 112 y 113 de la L.F. 35/2.002 y Plan de Gestión del L.I.C una vez sea aprobado. La propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria. L.I.C., fue aprobada según acuerdo de 15 de Mayo de 2.000 del Gobierno Foral, y la declaración de un territorio como L.I.C. supone la obligación de establecer medidas preventivas que eviten su deterioro, por lo que las actuaciones que se lleven a cabo en estos espacios requerirán una adecuada evaluación de afecciones ambientales o impacto ambiental. En cada uno de estos lugares el Gobierno de Navarra elaborará un Plan de Gestión en el que se concretarán las actuaciones encaminadas a la conservación de sus hábitats y especies.

**Monte de Utilidad Pública Nº 300.** Delimitado según documentación facilitada por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Se protege por su valor ambiental y paisajístico.

Régimen de protección según Art. 112 y 113 de la L.F. 35/2.002

#### **C.1.2.- Suelo de protección por su valor cultural:**

##### **- Camino de Santiago y franjas de protección**

Espacio ocupado por los diferentes trazados del Camino de Santiago que cruzan el término municipal. Se incluye además del trazado oficial, una alternativa de trazado en el casco urbano pasando por la Calle Mayor.

Régimen de protección:

Según Art. 112 y 113 de la Ley foral de O.T.U., Decreto Foral 324/93 por el que se fija definitivamente el ámbito territorial del Camino de Santiago a su paso por Navarra, y Decreto Foral 290/88 por el que se delimita el Camino de Santiago y se establece su régimen de protección urbanística. ( En suelo no urbanizable la franja de protección se establece en 30 mts desde los bordes exteriores del camino ).

En la zona de protección del Camino de Santiago podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino de Santiago y su entorno, quedando prohibidas todas las demás actividades constructivas.

Dado que el Camino de Santiago está declarado como Bien de Interés Cultural, aquellos proyectos que afecten al ámbito de la franja de protección requerirán de autorización de la Sección de Patrimonio del Departamento de Cultura y Turismo de Gobierno de Navarra.

##### **- Yacimientos arqueológicos. (Yacimientos arqueológicos y áreas de protección).**

Suelo de valor cultural por corresponderse con yacimientos arqueológicos y franjas de protección de los mismos, según delimitación facilitada por la Institución "Príncipe de Viana".

Régimen de protección para los yacimientos arqueológicos:

Según se describe en las condiciones impuestas por la Institución Príncipe de Viana (Servicio de Patrimonio Histórico), que se reflejan en detalle en el Catálogo de este Plan General Municipal.

**C.1.3.- Suelo de protección para prevención de riesgos:**

**Cauce fluvial y zona de protección paisajística y de prevención de riesgos.** Se protege por su valor ambiental. Terrenos vinculados al cauce y vegetación fluvial con carácter además de prevención de riesgos que comprende las márgenes de los cursos fluviales. Comprende la franja de terreno grafiada en planos, y como mínimo una banda de protección de 15 m. en cada orilla del río Odrón y río Cardiel, y en el resto de cauces una banda de 5 m.

Régimen de protección según Art. 112 y 113 de la L.F. 35/2.002

**C.1.4.- Suelo de protección destinado a infraestructuras:****- Autovías y carreteras.**

Lo constituyen los suelos vinculados directamente a las vías de comunicación rodada. Se incluyen en esta categoría los terrenos propiedad del Gobierno de Navarra.

Régimen de protección según Ley Foral de Defensa de las Carreteras.

**- Cañadas y trazados alternativos propuestos**

Régimen de protección para cañadas:

Se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos ( exterior de cuneta ). En esta zona de servidumbre requerirán autorización las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras, y las actividades constructivas quedan prohibidas en su totalidad, salvo las infraestructuras que requerirán autorización. Serán de aplicación las disposiciones legales de la Ley Foral 19/97 de vías pecuarias de Navarra. ( Régimen de usos y actividades según artículos 13 a 19 ).

En tramos donde las cañadas coincidan con carreteras se proponen trazados alternativos por caminos agrícolas o de servicio paralelos a las mismas, según procedimiento de art. 10.3 de la L.F. 19/1.997.

En plano Nº 2 de ordenación se grafiá el trazado de cañadas a su paso por el casco urbano, coincidiendo con viales existentes.

**C.2.- Suelo no urbanizable de preservación.**

Se aplica la categoría de suelo no urbanizable de preservación al resto del término municipal, con excepción de los ámbitos ya reseñados, diferenciando las subcategorías que se relacionan a continuación.

El régimen de protección de los suelos no urbanizables de preservación será el establecido en los Art. 112 y 114 de la L.F: 35/2.002, con las particularidades que se indican en los apartados siguientes para cada categoría de suelo.

**C.2.1.- Suelo de preservación por su valor ambiental.**

- Suelo forestal o susceptible de reforestación**
- Areas de vinculación ambiental - paisajística**
- Zona de policía de aguas en cauces fluviales.**

Suelo de valor ambiental, aplicado a las laderas de suelo forestal o susceptible de reforestación por sus fuertes pendientes o en el que expresamente es conveniente limitar las actuaciones constructivas, delimitado siguiendo los criterios del mapa de cultivos y aprovechamientos de Navarra, incluyendo nuevos

ámbitos para las áreas próximas al suelo forestal que forman áreas de vinculación ambiental y paisajística. Esta misma subcategoría de suelo de valor ambiental se aplica a las franjas de terreno vinculadas al cauce según la Ley de Aguas, con amplitud de 100 m. en cada orilla.

Se protege este suelo por su valor natural y paisajístico.

A tenor de lo dispuesto en la Ley Foral 13/90 de protección y desarrollo del patrimonio forestal de Navarra, se entiende por monte o terreno forestal:

a) Los terrenos rústicos poblados por especies o comunidades vegetales, siempre que no sean características del cultivo agrícola o fueren objeto del mismo.

b) Los terrenos sometidos a cultivo agrícola que constituyan enclaves en los montes, cualquiera que sea su extensión si se trata de comunales o de terrenos particulares cuyo cultivo esté abandonado por plazo superior a cinco años, así como aquellos que, siendo particulares y cuyo cultivo se ejerza regularmente, tenga una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

c) Los terrenos rústicos de cualquier condición que sean declarados como terreno forestal por la Administración de la Comunidad Foral al estar afectados por proyectos de corrección de la erosión, repoblación y otros de índole forestal.

d) Los pastizales de regeneración natural, humedales, turberas y los terrenos ocupados por infraestructuras forestales.

Se considerarán, asimismo, como terrenos forestales los que se dediquen temporalmente a la producción de maderas o leñas, mientras dure su establecimiento, que no podrá ser inferior al turno de la especie de que se trate.

Régimen de protección para suelo forestal y áreas de vinculación paisajística:

Actividades no constructivas:

Queda prohibida la quema de vegetación.

Serán autorizables la apertura de nuevas pistas o caminos, la roturación, los abancalamientos, la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, y las canteras.

El resto de actividades quedan permitidas

Actividades constructivas:

Se permiten las construcciones e instalaciones forestales y apícolas.

Serán autorizables las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en suelo no urbanizable y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Régimen de protección para zona de policía de aguas:

El régimen de protección será el establecido para las categorías correspondientes a las que se superpone la franja de policía, señalándose únicamente la obligación de tramitación previa de informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro para actividades contempladas en la legislación de aguas.

### **C.2.2.- Suelo de preservación por su valor para explotación natural**

#### **- Cultivos de secano**

#### **- Areas de regadío eventual o intensivo**

Engloba la mayor parte del término municipal, y se corresponde con terrenos de labor, en su mayor parte de productividad agrícola o ganadera media. Se preservan para uso preferente agropecuario.

Régimen de protección para áreas de cultivo de secano:

Actividades no constructivas:

Serán autorizables la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y la quema de vegetación.

El resto de actividades quedan permitidas.

Actividades constructivas:

Se permiten las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, las destinadas exclusivamente a horticultura de ocio sin posibilidad de uso residencial, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas.

Serán autorizables las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva, los almacenes agrícolas, las granjas, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable, las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio, las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en suelo no urbanizable (ver art. 114.3 de L.F.35/2002), las infraestructuras y las instalaciones de publicidad estática.

En parcela Nº 735 del polígono 6, situada entre el polígono industrial y la autovía, será autorizable expresamente siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente, la implantación de una estación de servicio con gasolinera y servicios complementarios relacionados con hostelería.

Quedan prohibidas todas las demás.

Régimen de protección para áreas de regadío eventual o intensivo:

Actividades no constructivas:

Serán autorizables la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y la quema de vegetación.



El resto de actividades quedan permitidas.

Actividades constructivas:

Se permiten las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, las destinadas exclusivamente a horticultura de ocio sin posibilidad de uso residencial, los viveros e invernaderos, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas.

Serán autorizables las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los almacenes agrícolas vinculados a la explotación de la finca, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable, las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

### **C.2.3.- Suelo de preservación para salvaguarda del modelo de desarrollo (Entorno de las áreas urbanas).**

Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo, comprendiendo áreas próximas al suelo urbano o urbanizable. Se preserva este suelo para poder establecer un control expreso de las actuaciones que pudieran hipotecar desarrollos futuros

Régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Se prohíben las actividades extractivas

Serán autorizables el resto de actividades que impliquen movimientos de tierras ajenos a los propios del carácter agrícola de las fincas.

El resto de actividades quedan permitidas.

Actividades constructivas:

Serán autorizables las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás, con excepción de las actuaciones de ampliación, mejora o renovación de las edificaciones y usos existentes, según se regulan en el art. N° 40.

### **C.2.4.- Suelo de preservación destinado o afectado por infraestructuras. (Suelo afectado por infraestructuras existentes o previstas).**

Lo constituyen los suelos afectados por infraestructuras de carreteras, tendidos de alta tensión, infraestructuras de agua y saneamiento, telefonía y telecomunicaciones, tanto si se trata de infraestructuras existentes como previstas.

Se preservan estos suelos para evitar actuaciones sobre ellos incompatibles con los regímenes de afección establecidos en la legislación

sectorial vigente, o actuaciones que pudieran comprometer la implantación de los servicios en áreas señaladas.

- **Autovía** (Zona de afección según L.F. de defensa de las carreteras de Navarra ).
- **Carreteras** ( Zona de afección según L.F. de defensa de las carreteras de Navarra ).
- **Tendidos de alta tensión**
- **Infraestructuras agua-saneamiento**
- **Reserva de suelo para vial alternativo**

Régimen de protección:

Carreteras. Ley Foral de Defensa de Carreteras. ( Figura a continuación un gráfico con las zonas afectadas por carreteras, según la Ley Foral de Defensa de las Carreteras de Navarra)

Caminos. Se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de los caminos públicos ( exterior de cuneta ). En esta zona de servidumbre requerirán autorización las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras, y las actividades constructivas quedan prohibidas en su totalidad, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

Líneas eléctricas. Art. 35 del Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

Resto de infraestructuras según régimen de protección de legislación específica.

En la franja de reserva de suelo para vial alternativo no se autorizan edificaciones de promoción privada, autorizándose cierres de parcela, infraestructuras, etc.

#### **Art. 38.- Actividades y usos no constructivos.**

Las actividades no constructivas en suelo no urbanizable deberán producirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Las actividades y usos no constructivos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos. Su regulación y tramitación de licencias queda recogido en el Capítulo IV del Título III de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- b) En todos los casos precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección técnica de obras en los casos en que se exija por la legislación vigente, sin perjuicio de que precisen además autorizaciones e informes previos favorables de los correspondientes Departamentos de Gobierno de Navarra.
- c) Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad no constructiva, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas. En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.
- d) A fin de evitar que las cunetas y sesagües de caminos se obstruyan debido al vertido de tierras, se prohíbe realizar labores que impliquen movimientos de tierras, labrados, etc, a menos de 50 cm de las cunetas.
- e) Como criterio general, quedan prohibidas las actividades que impliquen:

- Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
- Destrucción arbitraria de masas forestales.
- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno.
- Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos.
- Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.
- Parcelación urbanística , sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

#### **Art. 39.- Actividades y usos constructivos.**

Estas actividades constructivas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las actividades y usos constructivos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos. Su regulación y tramitación de licencias queda recogido en el Capítulo IV del Título III de la Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- b) En todos los casos precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección técnica de obras en los casos en que se exija por la legislación vigente, sin perjuicio de que precisen además autorizaciones e informes previos favorables de los correspondientes Departamentos de Gobierno de Navarra.

En las edificaciones existentes situadas en suelo no urbanizable, en las zonas de afección de carreteras, cualquier actuación constructiva, precisará de autorización expresa del Servicio de Caminos del Gobierno de Navarra.

Las nuevas edificaciones que se planteen en suelo no urbanizable se distanciarán como mínimo hasta la línea de edificación establecida en la Ley Foral 11/86 de Defensa de las Carreteras de Navarra, precisando de informe previo vinculante del Servicio de Caminos de Gobierno de Navarra, aquellas construcciones que se emplacen en suelo no urbanizable en las zonas de afección de carreteras.

- c) Para cada tipo de actuación constructiva en suelo no urbanizable, se establece en los artículos siguientes las correspondientes limitaciones de superficies máximas de edificación. Únicamente podrán superarse estas limitaciones de superficie establecidas previa tramitación de un Plan Especial.

#### **Art. 40.- Construcciones existentes.**

Se consolidan las edificaciones existentes no sujetas a procedimientos de restauración del orden urbanístico, en suelo no urbanizable en la fecha de aprobación de este Plan Municipal, estableciéndose para ellas las siguientes condiciones:

1.- Independientemente del tipo de suelo en que estén implantadas, se consolidan en su volumen actual, autorizándose aquellas actuaciones que supongan una mejora de las condiciones de uso o rehabilitación de las edificaciones, sin incremento del volumen edificado.

2.- Se podrá autorizar ampliaciones siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo. Será condición indispensable para la autorización de ampliaciones, que el uso y tipo de edificación planteados, sean compatibles con la

categoría de suelo sobre el que se implanta, según se define en la Ley Foral O.T.U. Asimismo será preceptivo el informe favorable del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, previo a la concesión de licencia.

En ampliaciones de edificaciones existentes, no serán de aplicación las distancias a suelo urbano reguladas en este mismo capítulo.

3.- Se autorizan actuaciones de reforma y ampliación de las edificaciones residenciales existentes, con las limitaciones impuestas en la ordenanza de edificación N° 3 y sin que se autorice rebasar altura máxima de B+1, ni incrementar el número de viviendas.

4.- Las edificaciones existentes de uso industrial o agrícola en suelo de preservación por su valor para salvaguarda del modelo de desarrollo, podrán ampliarse en proporción no superior al 30 % de la superficie de ocupación en la fecha de aprobación de este Plan General Municipal. Las edificaciones de uso pecuario no podrán ampliarse, autorizándose únicamente actuaciones de conservación, mejora o cambio de uso.

5.- Las edificaciones existentes que no respeten la zona de servidumbre de 3 mts, medidos desde el borde exterior de cuneta de caminos, según se regula en el Art. 112.2 de la Ley foral O.T.U. quedan declaradas fuera de ordenación, hasta que no se corrijan sus alineaciones.

#### **Art. 41.- Condiciones generales para nuevas construcciones.**

Cualquier tipo de construcción en suelo no urbanizable estará sujeta al siguiente condicionado, salvo que la normativa particular establezca otros condicionados, o alguno de ellos no sea de aplicación en función del tipo de construcción.

- 1.- DEBERA CONTAR CON ACCESO RODADO A LAS VIAS DE COMUNICACIÓN.
- 2.- DEBERA CONTAR CON ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE VERTIDOS LIQUIDOS.
- 3.- LOS RESIDUOS SOLIDOS se verterán en los lugares previstos por el Ayuntamiento, corriendo el transporte y vertido por cuenta del solicitante.
- 4.- LA ACOMETIDA A LA RED DE ENERGIA ELECTRICA, será gestionada por el solicitante, corriendo la tramitación, gestión y costos de la acometida por su cuenta.
- 5.- APARCAMIENTOS. Se preverá el número de aparcamientos interiores para la totalidad de vehículos que por cualquier causa visiten la parcela, estableciéndose en función del número de empleados de la actividad concreta (camiones, tractores etc.) de las visitas (restaurantes, gasolineras etc), prohibiéndose el aparcamiento en el exterior de la parcela.
- 6.- LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA no superarán los dos metros (2 mts.) de altura y se realizarán con material que permita la visión (malla, reja o similar), permitiéndose su opacidad en una altura inferior a cincuenta centímetros (50 cm), excepto en el caso de que el cierre sea de naturaleza vegetal, que podrán alcanzar 2 m. de altura total.
- 7.- RETRANQUEO DE CIERRES DE PARCELA Y CONSTRUCCIONES. Los cierres de parcela se retranquearán, como mínimo 3,0 m. respecto al borde exterior de cuneta de los caminos cuando sea cierre de obra, o 1,0 si el cierre es de puntales sin cimentación o cierre vegetal. Con respecto a carreteras los cierres de parcela se distanciarán 25 mts. de la arista exterior de explanación de la autovía y 8 mts. en el resto de carreteras.

Las construcciones se retranquearán , como mínimo, 3,0 m. respecto a los linderos de las fincas, 6,0 m. respecto a los ejes de los caminos y 3 m. respecto al borde exterior de caminos. (Excepto casetas de horticultura)

- 8.- EL ALMACENAMIENTO EXTERIOR, si la actividad lo exigiere, se ubicará y ejecutará de forma que respete el entorno ambiental y quede protegido de vistas mediante tratamiento de jardinería o elementos arquitectónicos, debiendo indicarse expresamente en la licencia el tipo de almacenamiento que se proponga.
- 9.- LA PUBLICIDAD DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR en la parcela o edificación se incluirá dentro del proyecto, indicando su contenido y ubicación, pudiendo el Ayuntamiento denegarla o establecer las condiciones que estime oportunas.

**Art. 42.- Condiciones particulares para los diferentes tipos de construcciones en suelo no urbanizable.**

CLASIFICACION TIPOLOGICA DE USOS.

1.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE GUARDEN RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LAS FINCAS

- Del apoyo a la horticultura
- Horticultura de ocio
- Almacenes agrícolas
- Viveros e invernaderos.

2.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES GANADERAS

- De ganadería extensiva o semiextensiva
- De ganadería intensiva
- De explotación apícola
- Granjas familiares. Corrales domésticos.

3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

4.- CONSTRUCCIONES DE INTERES SOCIAL Y OTRAS

- Dotaciones públicas y servicios especiales
- Actividades extractivas
- Industrias

Para actividades constructivas no incluidas en esta relación, se adoptarán directamente los criterios generales de la Ley Foral 35/2.002 de O.T.U. y la legislación específica aplicable.

CONSTRUCCIONES DE APOYO A HORTICULTURA

Se entiendo por tales aquellas edificaciones de reducido tamaño necesarias para apoyo de labores agrícolas, cuyo uso exclusivo es la guarda y almacenamiento de útiles agrícolas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 450 m<sup>2</sup> ( 1/2 robada )
- Superficie máxima construida: 16 m<sup>2</sup>
- No se autorizan porches ni edificaciones anexas
- Altura máxima libre en interior perímetro fachada: 2,20 m.
- Altura máxima a cumbre: 2,80 m.
- Material de cubierta autorizado: Teja cerámica.

- Vuelo máximo de aleros: 40 cm.
- Fachadas raseadas y pintadas en color blanco, o de madera
- No podrá contar con ventanas de dimensión superior a 40x40 cm, ni chimenea ni otros elementos ajenos a este tipo de edificaciones.
- Distancia mínima de edificación a parcela colindante: 1,50 mts., y 3,00 mts a borde exterior de cuneta de caminos.
- Las solicitudes de licencia para este tipo de edificaciones se acompañarán de croquis a escala que defina la edificación, plano de situación acotando edificación a linderos y presupuesto de las obras.

#### CONSTRUCCIONES DE HORTICULTURA DE OCIO.

Se entienden por tales aquellas necesarias para el desarrollo de las labores agrícolas en fincas de secano y zonas regadío y cuyo uso es la guarda y almacenaje de herramientas y útiles agrícolas y esparcimiento.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

##### **a) Edificios existentes:**

- Con carácter general se consolidan las edificaciones existentes en la fecha de aprobación de este Plan General Municipal que cuenten con las correspondientes autorizaciones.
- Aquellas casetas cuya superficie actual sea inferior a la autorizada para las de nueva planta, es decir 25 m<sup>2</sup> construidos más porche adosado de 10 m<sup>2</sup>, podrán ampliarse hasta estos valores siempre que se cumplan todas las condiciones señaladas para las casetas de nueva planta en el apartado b)
- En ningún caso se autoriza el uso residencial de las edificaciones.

##### **b) Nuevas edificaciones.**

- No se autoriza el uso residencial, siendo el uso autorizado exclusivamente el de guarda y conservación de aperos y pequeña maquinaria con posibilidad de una estancia para esparcimiento.
- Parcela mínima: media robada ( 450 m<sup>2</sup> )
- Los cierres de parcela se retranquearán como mínimo 3 mts. del límite de propiedad en los frentes de caminos.
- Superficie máxima construida de las casetas = 25 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de porche libre adosado a la casetas = 10 m<sup>2</sup> con anchura máxima de 3,0 mts. No se admite posibilidad de cierres laterales.
- Se autoriza la construcción de estanques para riego con superficie máxima de 18 m<sup>2</sup>. Si el agua se extrae mediante pozo en la parcela, deberá legalizarse el mismo ante los organismos competentes.
- La suma de superficie edificada más superficie pavimentada más superficie de estanque será inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- Toda parcela en la que se construya una nueva edificación de este tipo independientemente de si solicita o no acometida de agua, deberá contar con

un pozo séptico prefabricado, instalado junto a camino de acceso, directamente accesible desde exterior de parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia se acompañará contrato de mantenimiento del mismo suscrito con empresa especializada.

- Características constructivas de la edificación:
  - No se autoriza la construcción de casetas en terrenos con pendientes superiores al 12 % , en lugares prominentes o singulares como crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas, etc.
  - Altura máxima libre interior en el perímetro de fachada, incluido el espacio de porche = 2,40 mts.
  - Altura máxima libre en cualquier punto interior de la caseta, el correspondiente de aplicar el 33% de pendiente de cubierta.
  - No se autoriza a elevar la edificación sobre zócalo o plataforma de altura superior a 30 cm sobre rasante de terreno.
  - No se autoriza aprovechamientos de entrecubierta ni sótanos o semisótanos.
  - Las cubiertas serán a 2 o 4 aguas, con pendiente uniforme en plano continuo para cada uno de los faldones que la conformen.
  - Pendiente máxima de cubierta = 33%.
  - No se autorizan elementos constructivos que sobresalgan del plano o planos que conformen los planos de cubierta, con excepción de chimeneas de ventilación.
  - Material de cubierta autorizado: teja cerámica.
  - Vuelo máximo de aleros = 0,60 mts.
  - Fachadas raseadas y pintadas en color blanco o madera. Se admiten zócalos, recercados de huecos y esquinas en piedra o bloque de hormigón caravista color tostado o blanco.
  - Carpinterías de madera o aluminio lacado en colores oscuros. Se autorizan verjas metálicas para protección de huecos.
  - Se autoriza la ejecución de acera perimetral a la edificación con anchura máxima de 1,00 mts.
- La edificación se retranqueará como mínimo 1,50 mts. de parcelas colindantes, y 3 mts respecto a borde de caminos.
- Queda expresamente prohibido el aparcamiento de vehículos fuera de la parcela.
- No se autoriza la instalación de otro tipo de construcciones o elementos diversos como caravanas, autobuses, pequeñas casetas prefabricadas, pavimentaciones para uso deportivo, etc.
- Las solicitudes de licencia para este tipo de edificaciones se acompañarán de proyecto técnico cuando las mismas superen una superficie de ocupación incluido porche de 16 m<sup>2</sup>, en el que se describirán pormenorizadamente las instalaciones con que contará la edificación y cierres de parcela prevista, con planos de perímetro y detalle de los muros. Finalizadas las obras se

presentará el correspondiente Certificado de Fin de Obra suscrito y visado por el técnico responsable de la dirección. Las solicitudes de licencia para instalación de casetas prefabricadas estandarizadas, podrán eximirse de proyecto técnico siempre y cuando la documentación técnica aportada por la empresa fabricantes sea suficiente a juicio del Ayuntamiento.

#### ALMACENES AGRICOLAS EN SUELO DE SECANO.

A efectos de estas normas se entienden por tales las construcciones que, no estando vinculadas directamente con el territorio, resulta conveniente su ubicación en el suelo no urbanizable, debiendo atenerse en su ejecución a las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la parcela sobre la que se ubique será de 1.500 m<sup>2</sup> siendo la superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup>, y la superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, La superficie máxima de ocupación de parcela será 20 %. Las edificaciones serán de forma paralelepípedica, cubierta de teja cerámica o chapa roja de fibrocemento o metal, a dos o cuatro aguas, con una altura máxima de alero de 6 m., y 8 m. máximo hasta cumbre y con fachadas enfoscadas y pintadas con colores blanco u ocres.
- No podrán disponer de elementos que puedan asimilarse a uso recreativo, como ventanas de dimensión superior a 60x60 cm, chimeneas, etc.
- Si se realizan acometidas a redes de agua, saneamiento o electricidad se harán subterráneas, no autorizándose tendidos aéreos. Toda parcela en la que se construya una nueva edificación de este tipo, si contempla construcción de un aseo interior, deberá contar con un pozo séptico prefabricado, instalado junto a camino de acceso, directamente accesible desde exterior de parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia se acompañará contrato de mantenimiento del mismo suscrito con empresa especializada
- La distancia mínima de la edificación a fincas colindantes o caminos será de 6 mts.

#### ALMACENES AGRICOLAS EN SUELO DE REGADIO EVENTUAL O INTENSIVO.

A efectos de estas normas se entienden por tales las construcciones que, estando directamente vinculadas con el uso de la parcela, en los términos establecidos en la legislación foral vigente, resulta admisible su ubicación en el suelo de regadío eventual, debiendo atenerse en su ejecución a las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la parcela sobre la que se ubique será de 1 robada (898 m<sup>2</sup>), siendo la superficie máxima construida del 10 % de la superficie de parcela, sin poder superar la superficie de 300 m<sup>2</sup>. Las edificaciones serán de forma paralelepípedica, cubierta de teja cerámica o chapa roja de fibrocemento o metal, a dos o cuatro aguas, con una altura máxima de alero de 6 m., y 8 m. máximo hasta cumbre y con fachadas enfoscadas y pintadas con colores blanco u ocres.
- No podrán disponer de elementos que puedan asimilarse a uso recreativo, como ventanas de dimensión superior a 60x60 cm, chimeneas, etc.
- Si se realizan acometidas a redes de agua, saneamiento o electricidad se harán subterráneas, no autorizándose tendidos aéreos. Toda parcela en la que se construya una nueva edificación de este tipo, si contempla construcción de un aseo interior, deberá contar con un pozo séptico prefabricado, instalado junto a camino de acceso, directamente accesible desde exterior de parcela y fuera del recinto cerrado de la misma. Junto con la solicitud de licencia se acompañará contrato de mantenimiento del mismo suscrito con empresa especializada
- La distancia mínima de la edificación a fincas colindantes o caminos será igual a la altura hasta alero de la edificación.



## VIVEROS E INVERNADEROS.

A efectos de estas normas se consideran como tales las construcciones e instalaciones dedicadas al cultivo de especies vegetales en condiciones especiales, vinculadas a la capacidad productiva del suelo sobre el que se emplazan o al cultivo de semilleros o maceteros artificiales o a la producción de plantas ornamentales.

Las instalaciones deberán adaptarse a la topografía y características del territorio con criterios elementales y racionales de ordenación y composición, permitiéndose almacenes y cierres de fincas que se ajusten a la normativa establecida en este mismo capítulo.

Distancia mínima de viveros o invernaderos a caminos será de 6 mts. y a fincas colindantes: 3 mts.

Se dispondrá en el interior de la parcela de espacio para aparcamiento de vehículos en proporción superior a una plaza de aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de instalación o fracción. No se autoriza a aparcar en los caminos públicos.

## CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA GANADERIA EXTENSIVA O SEMIEXTENSIVA.

A efectos de estas normas, se entiende por ganadería extensiva, a aquella que basa su alimentación en el aprovechamiento directo de los recursos del suelo. Se considera ganadería semiextensiva a la que emplea los recursos propios del suelo complementándolos con alimentos procedentes del exterior, permaneciendo el ganado en régimen de semiestabulación. En ambos casos, deben atenerse sus instalaciones a las condiciones siguientes:

- En los supuestos de ganadería extensiva la superficie de terreno mínima vinculada a la explotación será de 300 m<sup>2</sup> de terreno por cabeza de ganado ovino o caprino, y 1000 m<sup>2</sup> por cabeza en el caso de ganado bovino.
- En ganadería semiextensiva la superficie de terreno mínima vinculada a la explotación será de 100 m<sup>2</sup> de terreno por cabeza de ganado ovino o caprino, y 300 m<sup>2</sup> por cabeza en el caso de ganado bovino.
- Las instalaciones para alojamiento de ganado ovino o caprino tendrán una superficie cubierta máxima de 1,2 m<sup>2</sup>/cabeza de ganado ovino o caprino, y 5 m<sup>2</sup>/cabeza de ganado bovino, con espacio exterior anejo vallado que no supere la superficie de 1,5 m<sup>2</sup>/cabezas, pudiendo autorizarse instalaciones móviles para su utilización temporal por el ganado.
- La distancia de los corrales de ovino, caprino o bovino al suelo urbano o urbanizable será superior a 500 mts.
- Para otras especies de ganado se aplicarán criterios proporcionados a los descritos en este apartado.

## CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE GANADERIA INTENSIVA.

A efectos de estas normas, se considera ganadería intensiva aquella que no se encuentra vinculada a los recursos propios del suelo en que se asienta la explotación, fundamentándose su alimentación en productos procedentes del exterior, permaneciendo el ganado básicamente en régimen de estabulación, y debiendo atenerse las instalaciones para su explotación a las condiciones siguientes:

- Deberá justificarse la superficie construida necesaria no pudiendo sobrepasar las edificaciones los 6 m. de altura en aleros y 8 m. de altura hasta cumbre.

- Arbolado obligatorio en proporción a 1 ud/ 25 m<sup>2</sup> construidos.
- Superficie máxima de ocupación de parcela: 25 %
- Distancia mínima a caminos y cañadas: 25 mts.
- Distancia mínima a carreteras: 60 mts.
- No se autorizan instalaciones de ganadería intensiva al Norte de la carretera N-111 hasta línea señalada en planos N° 1 de ordenación.
- No se autorizan instalaciones de ganadería intensiva entre la carretera de Mendavia, carretera N-111 y Autovía.
- Las edificaciones se ubicarán a una distancia mínima de 6 m. de los límites de las parcelas, debiendo enfoscarse y pintarse con colores blanco u ocres y realizar la cubierta con material cerámico o chapa de color rojo de fibrocemento o metal. En los dos laterales de mayores dimensiones de la edificación se plantará arbolado a distancia inferior de 8 mts. del edificio, en densidad suficiente para ocultar en la medida de lo posible la edificación.
- La distancia mínima de las granjas al suelo calificado como urbano o urbanizable será de 1.000 m.
- En todo caso deberán cumplirse las distancias y condiciones establecidas en el Decreto Foral 188/86, por el que se establecen las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales para autorización de explotaciones pecuarias y Decreto Foral 148/2.003 por el que se establecen las condiciones técnicas y ambientales de las instalaciones ganaderas.

#### ACTIVIDADES APICOLAS.

Dentro de la actividad apícola se distingue la realizada con colmenas permanentes (fijistas) de las trashumantes (movilistas). En cualquiera de los casos la instalación de nuevas colmenas deberá realizarse a una distancia de las existentes en relación directamente proporcional al número de abejas e inversamente proporcional a la flora melífera existente.

La distancia mínima de las instalaciones apícolas a los suelos urbanos o urbanizables será de 500 m.

La distancia mínima entre colmenares de cualquier tipo deberá ser superior a 750 m.

Las instalaciones apícolas guardarán una distancia mínima de 400 m. respecto a los corrales o instalaciones abiertas ocupadas por ganado.

Se prohíbe el emplazamiento de abejares de cualquier tipo a una distancia inferior a 100 m. de cualquier carretera.

#### GRANJAS FAMILIARES. CORRALES DOMESTICOS.

A los efectos de estas normas, se considera como granjas familiares a las instalaciones de pequeños corrales para la explotación de especies animales para el consumo doméstico, cuyo número máximo de cabezas por especie es de :

- 2 Cabezas de ganado vacuno o equino
- 2 Cerdas reproductoras
- 3 Cerdos de cebo
- 5 Cabezas de ganado ovino-caprino
- 10 Conejas madres

- 20 Aves.

Tendrán la consideración de corral doméstico las instalaciones para cría o guarda de perros que no superen 4 perros de más de tres meses de edad.

La distancia mínima de los corrales domésticos al suelo urbano o urbanizable de uso residencial será de 150 m.

La parcela mínima en la que podrá asentarse una granja familiar será de 200 m.

Las edificaciones se ubicarán a una distancia mínima de 3 m. de los límites de las parcelas, debiendo enfoscarse y pintarse con colores blanco u ocre y realizar la cubierta con material cerámico o chapa de color rojo de fibrocemento o metal. En los dos laterales de mayores dimensiones de la edificación se plantará arbolado a distancia inferior de 8 mts. del edificio, en densidad suficiente para ocultar en la medida de lo posible la edificación.

Las edificaciones no superarán los 4 m. de altura en aleros y 6 m. de altura hasta cumbrera.

#### CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

A efectos de estas normas se consideran como tales aquellas construcciones e instalaciones vinculadas directa y estrictamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, debiendo atenerse a las condiciones siguientes:

- El expediente de solicitud de licencia deberá incluir un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en la red de transporte, en el medio físico o en las redes de infraestructuras.
- En el caso de tratarse de obras provisionales deberá establecerse previamente a la concesión de licencia los plazos de desmantelamiento y las acciones necesarias para la restitución de las características anteriores.
- En el caso de obras de entretenimiento o servicio, se cuidará la imagen formal de las construcciones y el aspecto del entorno, pudiendo establecerse por el Ayuntamiento las condiciones constructivas y paisajísticas según el caso, pudiendo ser motivo de denegación de licencia su incumplimiento, o la consideración de que las obras condicionan excesivamente el medio físico.
- Índice de ocupación de parcela: máximo el 20 %
- En el caso de instalaciones fijas se presentará proyecto de tratamiento vegetal del perímetro de parcela, que deberá realizarse con plantación de arbolado y arbustos, preferentemente de especies autóctonas.
- Distancia mínima de la edificación a linderos de parcela = 8 mts.
- En función del uso, se justificará la dotación de aparcamientos previstos en la instalación, pudiendo fijar el Ayuntamiento la cantidad que considere adecuada al efecto.

#### DOTACIONES PUBLICAS Y SERVICIOS ESPECIALES.

A efectos de estas normas, se considera como tales a los mataderos, cementerios, escuelas de naturaleza etc. y aquellos servicios de utilización pública que tengan que ubicarse necesariamente en suelo no urbanizables tales como puestos de cruz roja etc.

En cada caso se justificarán los programas de necesidades, estableciéndose en función del uso, la distancia mínima a suelos urbanos o urbanizables, pudiendo ser denegada

la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestias o peligrosidad hacia los núcleos urbanos y hacia la circulación viaria.

#### ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

A efectos de estas normas, se consideran las explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o piedra con destino a la construcción, debiendo atenderse a las siguientes condiciones.

- En el expediente de solicitud, además de la documentación exigible con carácter general, deberá incluirse la siguiente:
- Estudio geológico que garantice la existencia del material que se pretende extraer.
- Proyecto de explotación, redactado por técnico competente en el que se incluyan estudios de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado infraestructuras, etc.
- Estudio impacto ambiental y proyecto de restauración del medio, avalado en modo que el Ayuntamiento considere suficiente.

#### INDUSTRIAS

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre implantación de determinados tipos de actividad industrial en suelo no urbanizable, en función de sus condiciones de alto riesgo, gran superficie de ocupación etc. En este segundo puesto, cuando se trata de industrias cuya ocupación edificatoria es desproporcionada en relación con el espacio necesario para almacenamiento al aire libre, tales como serrerías, materiales de construcción etc. se cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 5.000 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima edificada del 10% de la parcela, y la ocupación con cubiertos del 35%.

Se consideran así mismo el almacenamiento al exterior, tales como chatarrerías, cementerios de coches etc., siendo la parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, no pudiendo superarse los 50 m<sup>2</sup> construidos y la superficie de cubiertos el 10% de la parcela.

Este tipo de uso se someterá además a las condiciones de cesión de aprovechamiento prevista en el Art. 114.3 de la L.F. 35/2.002

## **CAPITULO VI.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS**

### **Art. 43.- Determinaciones estructurantes y pormenorizadas.**

De acuerdo con el contenido del artículo 49 de la Ley Foral 35/2002 de ordenación del territorio y urbanismo, las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas.

Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística estructurantes las siguientes:

- a) El señalamiento sobre el terreno de las clases y categorías de suelo (clasificación y subclasificación del suelo).
- b) La delimitación de los distintos sectores de suelo urbanizable, y en cada uno de ellos las determinaciones que figuran en las fichas de normativa urbanística particular en los siguientes apartados:
  - Condiciones generales
  - Clasificación
  - Uso global ( en apartado de calificación )
  - Suelo privado ( en apartado de superficies )
  - Número máximo de viviendas y proporción de viviendas protegidas.
  - coeficientes de homogeneización
  - Aprovechamiento tipo
  - Aprovechamiento patrimonializable.
- c) La definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.
- d) En suelo urbano, indicación del aprovechamiento máximo, aprovechamiento medio en las UE, los usos globales, la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública y el número de viviendas autorizado como máximo en cada ámbito de actuación.
- e) Establecimiento de normas de protección en el suelo no urbanizable.

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada el resto de determinaciones del planeamiento, y en concreto las señaladas como tales en el artículo 49 de la Ley Foral 35/2.002 que no hayan sido expresamente consideradas como estructurantes en este artículo.

Pamplona, Mayo de 2.006  
El Equipo Redactor:

Fdo: MIGUEL AYAPE BARIAIN  
Arquitecto

Fdo: HECTOR NAGORE SORABILLA  
Abogado

**ANEXO A NORMAS URBANISTICAS**

**ORDENACION GRAFICA DE AMBITOS AOA  
( Ambitos de Ordenación Alternativa en suelo Urbano Consolidado )**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS**