

PLAN URBANISTICO MUNICIPAL DE AIBAR/OIBAR

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

TEXTO REFUNDIDO

INDICE.

CAPITULO I. PRELIMINARES

SECCION 1ª.	OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL	PG. 4
Art.1.	Naturaleza del Plan Urbanístico Municipal	
Art.2.	Objeto de las Normas Urbanísticas	
Art.3.	Ambito territorial de aplicación del Plan Urbanístico Municipal	
Art.4.	Vigencia del Plan Urbanístico Municipal	
Art.5.	Modificación de alguno de los elementos del Plan Urbanístico Municipal	
Art.6.	Revisión del Plan Urbanístico Municipal	
Art.7.	Efectos de la aprobación del Plan Urbanístico Municipal	
Art.8.	Documentos que integran el Plan Urbanístico Municipal	
Art.9.	Determinaciones de carácter gráfico	
Art.10.	Interpretación de las Ordenanzas	
Art.11.	Prevalencia entre los contenidos de los distintos documentos integrantes del Plan Urbanístico Municipal	

SECCION 2ª.	SISTEMATICA Y REGIMEN JURIDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL	PG.7
Art.12.	Régimen jurídico de las determinaciones del Plan Urbanístico Municipal	
Art.13.	Carácter estructurante o pormenorizado de las determinaciones	
Art.14.	Instrumentos de desarrollo de las determinaciones del Plan Urbanístico Municipal	
Art.15.	Programación de las actuaciones previstas	
Art.16.	Situaciones previstas en el desarrollo del Plan Urbanístico Municipal	

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO

SECCION 1ª.	PRELIMINAR	PG. 12
Art. 17.	Definición del régimen urbanístico	
SECCION 2ª.	CLASIFICACION DEL SUELO	PG. 12
Art. 18.	Clasificación del suelo	
Art. 19.	Tipos de núcleos de población	

SECCION 3ª. CALIFICACION DEL SUELO **PG. 13**

- Art. 20. Calificación del suelo
- Art. 21. Definición de uso
- Art. 22. Clases de usos
- Art. 23. Asignación territorial de usos
- Art. 24. Idoneidad de usos
- Art. 25. Sistemas generales

SECCION 4ª. REGIMEN DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION **PG. 18**

- Art. 26. Régimen del suelo y la edificación
- Art. 27. Ocupación del suelo
- Art. 28. Determinación de las áreas públicas
- Art. 29. Modificación del régimen del suelo urbano consolidado
- Art. 30. Parcelación
- Art. 31. Edificios fuera de ordenación
- Art. 32. Edificios catalogados y bienes de relevancia local

SECCION 5ª. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO **PG. 23**

- Art. 33. Subclasificación del Suelo Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado
- Art. 34. Calificación
- Art. 35. Planeamiento subordinado
- Art. 36. Edificación
- Art. 37. Edificabilidad
- Art. 38. Altura y número de plantas de la edificación
- Art. 39. Alineaciones de la edificación
- Art. 40. Actuaciones públicas y privadas
- Art. 41. Concepto de solar
- Art. 42. Ejecución simultánea de urbanización y edificación
- Art. 43. Reparto equitativo de beneficios y cargas
- Art. 44. Aprovechamiento urbanístico apropiable por los particulares
- Art. 45. Sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano
- Art. 46. Aprovechamiento de los sótanos
- Art. 47. Previsión de arbolado
- Art. 48. Previsión de plazas de aparcamiento

SECCION 6ª. NORMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE **PG. 28**

- Art. 49. Clasificación
- Art. 50. Calificación. Asignación de categorías de suelo no urbanizable
- Art. 51. Régimen de protección de las distintas categorías de suelo no urbanizable.
- Art. 52. Régimen de autorizaciones en suelo no urbanizable

CAPITULO III. ORDENACION URBANISTICA Y SU EJECUCION. AMBITOS ESPACIALES

SECCION 1ª.	DELIMITACION ESPACIAL	PG. 49
	Art. 53. División territorial	
	Art. 54. Los sectores y categorías	
	Art. 55. Unidades de ejecución	
	Art. 56. Actuaciones asistemáticas	
SECCION 2ª.	INSTRUMENTOS DE ORDENACION	PG. 50
	Art. 57. Principios generales	
	Art. 58. Desarrollo en suelo urbano consolidado	
	Art. 59. Desarrollo en suelo urbano no consolidado	
	Art. 60. Desarrollo en suelo urbanizable sectorizado	
	Art. 61. Desarrollo en suelo no urbanizable	
SECCION 3ª.	INSTRUMENTOS DE EJECUCION	PG. 51
	Art. 62. Principios generales	
	Art. 63. Sistemas de actuación urbanística	
SECCION 4ª.	INSTRUMENTOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION	PG. 52
	Art. 64. Principios generales	
	Art. 65. Requisitos previos	
	Art. 66. Licencias y autorizaciones	
	Art. 67. Requisito de accesibilidad	
SECCION 5ª.	CONSUMO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS	PG.54
	Art. 68. Principios generales	
	Art. 69. Consumo de aprovechamiento de sótanos, semisótanos y superficies abiertas de planta baja y plantas elevadas	
	Art. 70. Consumo de aprovechamiento de parcela privada	
	Art. 71. Consumo de aprovechamiento en edificación residencial de baja densidad	
	Art. 72. Consumo de aprovechamiento en edificación residencial colectiva	
	Art. 73. Consumo de aprovechamiento en edificación de uso industrial o de actividad económica	
	Art. 74. Consumo de aprovechamiento en el dotacional privado	

CAPITULO I.

PRELIMINARES

SECCION PRIMERA.

OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

ART. 1. NATURALEZA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL.

La naturaleza y alcance de este Plan Urbanístico Municipal son los previstos en el Capítulo II del título II de la vigente Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ART. 2. OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico de todo el territorio afectado por el Plan Urbanístico Municipal de Aibar/Oibar. Los preceptos que se incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales de rango superior.

ART. 3. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL.

El Plan Urbanístico Municipal será de aplicación en la totalidad del término municipal de Aibar/Oibar

ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL.

Este Plan Urbanístico Municipal entra en vigor a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias previstas para ello.

ART. 5. MODIFICACIÓN DE ALGUNO DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL.

Con independencia de los casos contemplados en la legislación vigente, se procederá a la modificación del Plan Urbanístico Municipal en los siguientes supuestos :

- a) La aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que implique alteraciones sustanciales en las previsiones del Plan.
- b) Las modificaciones del régimen urbanístico del suelo previsto para un terreno que excedan del campo específico de los Estudios de detalle, Planes Especiales y los Planes Parciales.

Las modificaciones de las condiciones generales o particulares contenidas en la diferentes Normas Urbanísticas, Ordenanzas y aquellas otras determinaciones contenidas en el Catálogo de Edificios y Elementos a proteger.

ART. 6. REVISIÓN DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL.

Se procederá a la revisión del Plan Urbanístico Municipal cuando se produzca una alteración sustancial de las previsiones de este Plan, por cualquiera de los motivos recogidos en la legislación de aplicación.

ART. 7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL

A partir de la entrada en vigor del Plan Urbanístico Municipal, éste tendrá carácter público, ejecutivo y obligatorio.

1. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación que deberá estar a su disposición en la Secretaría Municipal.
2. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras públicas previstas en el Plan Urbanístico Municipal y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.
3. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a la Administración como a los particulares, del estricto cumplimiento de sus determinaciones.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Urbanístico Municipal de los terrenos afectados por las mismas, así como al planeamiento subordinado y los proyectos de urbanización y edificación.

ART. 8. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL

El Plan Urbanístico Municipal está constituido por los siguientes documentos: Memoria, Planos de información, de ordenación y de gestión, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y Catálogo de Edificios y Elementos Históricos, Artísticos o Ambientales a proteger.

ART.9. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRÁFICO.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, a reserva, únicamente, de los supuestos de colisión regulados en estas Normas.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas Generales y/o Particulares.
3. Las determinaciones grafiadas son vinculantes con carácter general y, en concreto:
 - a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial (unidades, sectores, categorías, etc.).
 - b) Así mismo son vinculantes las alineaciones, alturas y aprovechamientos urbanísticos.

Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para

equipamientos públicos, con la posibilidad de alterar el destino específico que se les asigne.

ART.10. INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS.

La interpretación de los distintos documentos que integran el presente Plan se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística General, atendiendo al espíritu y objetivos de aquella y con subordinación a ésta.

No es misión de las Ordenanzas de este Plan Urbanístico Municipal constituirse en un elemento paradigmático de la actividad constructiva en los aspectos que regula, sino garantizar unos "mínimos" aceptables. En consecuencia se prevé la posibilidad de que en determinados aspectos recogidos en las distintas ordenanzas que no estén regulados por legislación de rango superior, pudiera adoptarse una solución técnica o estética alternativa adecuadamente contrastada.

En estos casos el proyecto técnico razonará expresamente la solución adoptada en función de criterios de índole técnica o estética con mención expresa de los preceptos cuyo cumplimiento trata de omitirse.

El informe técnico valorará la validez de la propuesta alternativa y, en su caso, la posibilidad de aprobación del proyecto en cuestión.

ART. 11. PREVALENCIA ENTRE LOS CONTENIDOS DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL.

Las Normas Urbanísticas, generales o particulares, y los planos de ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos del Plan Urbanístico 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 resolverán en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones, cargas y dotaciones para equipamientos y servicios comunitarios, y más restrictiva para los aprovechamientos, alturas, ocupaciones, edificabilidades, volúmenes y densidades. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas en razón a criterios tales como valor estético, condiciones higiénicas, y mejora de las infraestructuras y edificaciones.

SECCION SEGUNDA.

SISTEMATICA Y REGIMEN JURIDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL

ART. 12. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL.

El presente Plan Urbanístico Municipal regula los requisitos básicos y las condiciones específicas que deberán ser cumplidos en el proceso de transformación del régimen de propiedad y uso del suelo, dentro del marco jurídico establecido por la legislación vigente de rango superior y sin perjuicio de las determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo del Planeamiento.

Dicho proceso de transformación se llevará a cabo siguiendo las previsiones del planeamiento, respetando las condiciones específicas incluidas en el Plan tanto en sus aspectos de ordenación, como de gestión y los relativos a las condiciones de diseño:

- a) Las condiciones referentes a la ordenación urbanística en lo que respecta a la relación entre el territorio y su régimen de ocupación, usos, alturas, clasificación del suelo, sistemas generales, infraestructuras y delimitación de los espacios públicos y privados.
- b) Las condiciones referentes a la gestión de la ordenación.

Las condiciones relativas al diseño y calidad de las construcciones y urbanizaciones, sus reglas elementales de idoneidad técnica, así como las condiciones específicas de los usos y actividades.

ART. 13. CARÁCTER ESTRUCTURANTE O PORMENORIZADO DE LAS DETERMINACIONES.

Este Plan Urbanístico Municipal sistematiza sus determinaciones en relación a dos ámbitos o niveles de referencia:

- **Determinaciones estructurantes.**– Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Relación de determinaciones de ordenación urbanística “estructurantes”:

a) Las clases y categorías de suelo.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular; en los Planos 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3 y 5.1.4 de Clasificación del suelo y en el Plano 4 de Clasificación general del suelo y categorización.

b) La delimitación de los distintos Sectores.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular; en los Planos 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3 y 5.1.4 de Clasificación del suelo; en los Planos 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4 de Gestión del suelo urbano

y urbanizable; y en el Plano 5.0 Resumen.

c) La definición de los **Sistemas Generales** .

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular; en los Planos 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4 de Gestión del suelo urbano y urbanizable; en los Planos 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 y 5.4.4 de Calificación del Suelo y en el Plano 5.0 Resumen.

d) Las **condiciones para la aprobación de Planes de Sectorización**.

Se expresa en la Normativa Urbanística Particular.

e) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, el **aprovechamiento máximo, los usos globales**, la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, y en su caso **las áreas de reparto** continuas o discontinuas, **sus aprovechamientos tipo y los coeficientes de homogenización** para el conjunto de las mismas.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular; en los Planos 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4 de Gestión del suelo urbano y urbanizable; en los Planos 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 y 5.4.4 de Calificación del Suelo y en el Plano 5.0 Resumen.

f) Las **Normas de Protección del Suelo No Urbanizable**.

Se expresan en la Normativa Urbanística General, concretamente en el art. 51.

– **Determinaciones pormenorizadas**.- Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de material.

Relación de determinaciones de ordenación urbanística “pormenorizadas”:

a) La definición detallada de las tramas urbanas, mediante alineaciones y rasantes de las edificaciones.

Se expresa en los Planos 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 y 5.3.4 de Alineaciones y alturas de la edificación.

b) La **delimitación de las unidades de ejecución** y la fijación de **los sistemas de actuación**.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular; en los Planos 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4 de Gestión del suelo urbano y urbanizable; en el Plano 5.0 Resumen.

c) El señalamiento de los **plazos** para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular.

d) El **catálogo** de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio publico, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

Se expresa en anexo denominado Catálogo y en los Planos 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 y 5.4.4 de Calificación del Suelo, Usos del suelo y de la edificación, Referencia a Catálogo.

e) Las determinaciones establecidas en la Ordenanzas General de Edificación y en la Ordenanzas General de Urbanización, tendrán la consideración de determinaciones pormenorizadas.

f) El resto de determinaciones funcionales, de diseño, etc, que no sean de carácter estructurante.

Todo ello en los términos del art. 49 de la LFOTU 35/2002.

ART. 14. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL.

Los instrumentos de ordenación, de ejecución, de urbanización y edificación, y los sistemas de actuación urbanística que desarrollen las determinaciones del Plan Urbanístico Municipal se someterán en cuanto a su contenido y tramitación a la legislación vigente que sea de aplicación en cada caso, sin perjuicio de las determinaciones de carácter específico recogidas en el presente Plan.

ART. 15. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

En la Normativa Urbanística Particular se establecen los plazos máximos para el cumplimiento de los distintos deberes urbanísticos. Para aquellas Unidades o ámbitos que no tuvieran fijados plazos concretos en dicha normativa, y con carácter subsidiario, se establece el plazo de ocho años a partir de la fecha de publicación de la aprobación del Plan, para el cumplimiento del primer deber urbanístico que deba hacerse efectivo en cada caso. Para el cumplimiento del resto de los deberes urbanísticos y también con carácter subsidiario, se aplicarán los plazos previstos como tales en la legislación vigente.

ART. 16. SITUACIONES PREVISTAS EN EL DESARROLLO DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL.

Relación de documentos, actuaciones y trámites necesarios para la ejecución de las distintas edificaciones y su posterior ocupación, según las características de las mismas.

1. Elementos de nueva ordenación :

1.A. Ejecución de las Unidades de Ejecución

- Constitución del ente o asociación pertinente en cada sistema de actuación.

- Redacción del proyecto de reparcelación.
- Reparcelación y reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Cesión de los terrenos previstos en el Planeamiento
- Redacción del proyecto de urbanización
- Ejecución de la urbanización y cesión de ésta.
- Proyecto de ejecución de la edificación.
- Edificación
- Ocupación de las viviendas.
- Apertura de la actividad contenida en su caso.

1.B. Ejecución de las Actuaciones Asistemáticas

- Cesión mediante convenio de los terrenos previstos en el Planeamiento.
- Proyecto de ejecución de la edificación y la urbanización.
- Edificación y urbanización.
- Ocupación de las viviendas.
- Apertura de la actividad contenida en su caso.

2. Edificación existente

2.A. Reforma o rehabilitación de la edificación

- Proyecto de reforma
- Obras de reforma

2.B. Cambio de uso, recalificación o implantación de nueva actividad

- Proyecto de reforma
- Obras de reforma
- Apertura de la actividad contenida

3. Sustitución de la edificación existente

- Proyecto de derribo de la edificación
- Proyecto de ejecución de la edificación
- Edificación
- Ocupación de las viviendas
- Apertura de la actividad contenida, en su caso.

4. Edificación de nueva planta en suelo libre

- Según el art.29 de este Normativa

5. Edificación en suelo urbanizable sectorizado

- Plan Parcial
- Idem punto 1.A.

6. Edificación en suelo no urbanizable

6.a. Edificación autorizable

- Presentación de la documentación técnica suficiente
- Tramitación ante el Gobierno de Navarra
- Idem punto 6.A.

6.b. Edificación permitida

- Proyecto de edificación
- Edificación
- Apertura de la actividad en su caso.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO

SECCION PRIMERA. PRELIMINAR

ART. 17. DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO. El régimen urbanístico del suelo y la edificación queda definido por las determinaciones de carácter formal, funcional y de gestión, la pertenencia a distintas clases de suelo, ámbito territorial y categorías, la normativa de conservación del patrimonio y las distintas ordenanzas del Plan Urbanístico Municipal y de la legislación vigente.

SECCION SEGUNDA. CLASIFICACION DEL SUELO

ART. 18. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. El ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo viene establecido en la documentación gráfica que forma parte del presente Plan Urbanístico Municipal.

La inclusión de los terrenos en cada clase de suelo se efectúa siguiendo los criterios establecidos para ello en la legislación vigente. En concreto, se han utilizado los siguientes:

1. Constituyen el **suelo urbano consolidado** aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del presente Plan Urbanístico Municipal por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características y dimensiones suficientes para servir a las edificaciones o instalaciones existentes y previstas. Asimismo, constituirán el suelo urbano consolidado aquellos terrenos que, una vez ejecutada la urbanización prevista, dispongan efectivamente de estos mismos servicios en los términos del art.92 2a) de la LFOTU.
2. Constituyen el **suelo urbano no consolidado** aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del presente Plan Urbanístico Municipal por considerarlos adecuados para ser urbanizados en los términos del art.92.2b) de la LFOTU.
3. Constituyen el **suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada** constituido por aquellos terrenos de uso industrial grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del presente Plan Urbanístico Municipal por considerarlos adecuados para ser urbanizados en los términos del art. 96 2a) de la LFOTU.
4. Constituyen el **suelo no urbanizable** aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del presente Plan Urbanístico Municipal en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, cultural, ecológico o para la defensa

de la fauna, flora, o equilibrio ecológico y, en general, por sus características y vocación rústica, así como aquéllos no incluidos en otra clase de suelo.

ART. 19. TIPOS DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

A los efectos previstos en la legislación aplicable se define Aibar/Oibar como núcleo rural compacto con una población superior a 500 habitantes e inferior a 3.000 habitantes.

SECCION TERCERA.

CALIFICACION DEL SUELO

ART. 20. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Este Plan Urbanístico Municipal califica los distintos tipos de suelo mediante la asignación global, pormenorizada y de detalle de los distintos usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

ART. 21. DEFINICIÓN DE USO.

Se entiende por Uso, la actividad principal en una parcela, unidad, sector, edificación o espacio resultante del desarrollo de los anteriores y que se regula como criterio de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas establecidas en el Plan.

Las condiciones de uso persiguen la organización equilibrada de las actividades y la regulación de sus relaciones de afinidad e incompatibilidad.

ART. 22. CLASES DE USOS.

A los efectos del Plan, así como de las que en su desarrollo y modificación se incluyan en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, se establecen las siguientes clases de usos:

- A) Por el nivel de asignación:**
 - Global
 - Pormenorizado
 - Detallado
- B) Por su idoneidad para los fines de la ordenación:**
 - Permitido
 - Autorizable
 - Prohibido
- C) Por su función:**
 - Residencial
 - Agrícola
 - Ganadero
 - Forestal
 - Actividades Económicas
 - Servicios

- Dotacional
- Espacios libres públicos
- Sistemas generales de comunicación e infraestructuras
- Equipamiento privado

D) Por el carácter de su implantación:

- Existente
- Previsto

ART. 23. ASIGNACIÓN TERRITORIAL DE USOS.

1. ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES:

El nivel de asignación de usos globales es el correspondiente a la división territorial.

a).- **En suelo urbano** consolidado se corresponde los sectores:

- Residencial: sectores S.4 y S.5

b) En **suelo urbano no consolidado** se corresponde con el sector S.1

- Residencial: S.1

c).- **En suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada** se corresponde los sectores S.2 y S.3

- Actividad Económica o Industrial : Sectores S.2 y S.3

d).- **En suelo no urbanizable “no sectorizado” industrial**

- Actividad Económica o Industrial : Parcelas 606 y 638 del Polígono 12 (paraje Campoluengo).

e).- **En suelo no urbanizable** se corresponde con cada una de las categorías de suelo:

- Protección
- Preservación

y las distintas subcategorías en cada una de ellas.

La inclusión de los terrenos en cada una de las diversas categorías implica la sujeción de los mismos a las limitaciones de usos y actividades especificadas en el presente Plan Urbanístico Municipal y, con carácter supletorio, a las establecidas como mínimas y básicas en la legislación vigente.

2. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

La asignación pormenorizada de usos del Suelo Urbano, Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado se corresponde con las distintas

Unidades de Ejecución, Actuaciones Asistemáticas y parcelas de edificación consolidada.

a) **En Suelo Urbano**, las parcelas de edificación consolidada, las Actuaciones Asistemáticas y las Unidades de Ejecución, tendrán usos pormenorizados compatibles con el uso Global de la unidad ordenada en la que se incluyan.

b) **En suelo Urbano No Consolidado**, los ámbitos de asignación de usos pormenorizados serán las Unidades de Ejecución.

c) **En Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación detallada**, los ámbitos de asignación de usos pormenorizados serán las Unidades de Ejecución.

d).- **En suelo no urbanizable “no sectorizado” industrial**, el ámbito de asignación de usos pormenorizados, será el que se delimite mediante un Plan de Sectorización, y se complete con el Plan Parcial o Plan Especial que corresponda.

3. ASIGNACIÓN DE USOS DETALLADOS

El nivel de asignación de usos detallados corresponderá al de la edificación en cada una de las clases de suelo. Estos usos habrán de ser compatibles con los pormenorizados y globales de los ámbitos en que se pretendan concretar.

En la edificación de nueva implantación, o en el caso de reforma de la existente, el proyecto de obras incluirá los diferentes usos detallados del suelo y la edificación. Estos usos habrán de ser compatibles con el uso detallado principal de la edificación en que se encuentren.

Las intensidades de los usos que vienen establecidas en las fichas de la Normativa Urbanística Particular, sirven de base para el cálculo del Aprovechamiento Tipo de las Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada. Dichos usos, a los cuales se asimilarán todos los demás a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico serán los siguientes:

- Residencial Baja Densidad (Viviendas Unifamiliares)
- Suelo Privado Residencial

ART. 24. IDONEIDAD DE USOS

Se establece a continuación el régimen de compatibilidad de usos pormenorizados y de detalle con los usos globales correspondientes a la división territorial en Unidades Ordenadas en Suelo Urbano y Sectores de Planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

Con independencia de que ya queda recogido en la Tabla de Idoneidad de Usos del presente artículo, el uso residencial se constituye en principal en el nivel de asignación de usos global y pormenorizado en la totalidad del suelo urbano de los sectores S1 y S2. Esto significa que en todos los casos es posible transformar un edificio de otro uso en residencial con las limitaciones de los arts. 29, 30 y 48 de esta Normativa.

Junto con el uso detallado principal podrán autorizarse en el mismo edificio aquellos otros usos compatibles con éste siempre que su superficie sea inferior a la del uso detallado en los términos de las tablas del final de este artículo.

El uso Dotacional alude al carácter público del servicio en cuestión al margen de que en supuestos concretos se posibiliten los regímenes de cesión o concesión compatibles con el concepto general.

El dotacional privado o equipamiento comunitario privado se asimila a efectos de idoneidad al concepto servicios. Los almacenes industriales se asimilan al concepto actividad económica. También se incluyen en el concepto servicios, los locales de sucursales bancarias, agencias y oficinas. Los usos vinculados a la vivienda tales como garaje, almacén doméstico, huerto, almacén agrícola, deportivo en suelo libre privado, - piscinas, pistas de tenis, etc.,- se entienden englobados en el uso residencial al que se vinculan.

Los usos definidos como autorizables además de que en la mayor parte de los casos requerirán tramitaciones especiales ante el Gobierno de Navarra como tales Actividades Clasificadas, requerirán una autorización de uso expresa por parte del Ayuntamiento previa al otorgamiento de licencia que se concederá en función de la adecuación del uso que se solicite al concepto general de la unidad, parcela o edificio del que se trate.

En suelo no urbanizable, el régimen de idoneidad de usos se regula mediante la aplicación de las condiciones de protección de las diferentes categorías de suelo.

Las edificaciones existentes correspondientes a usos incompatibles con el régimen de idoneidad de este artículo quedan declarados Fuera de Ordenación y su régimen será el establecido con carácter general para los edificios así declarados, en el Art. 31 de la Sección Cuarta de este Capítulo.

Aquellos usos que no se encuentren dentro de los considerados para cada ámbito como permitidos autorizables o compatibles tendrán la consideración de usos prohibidos e incompatibles con la ordenación prevista en el presente Plan Urbanístico Municipal con excepción de los usos dotacionales que se entienden como permitidos en todo su ámbito.

TABLA DE IDONEIDAD DE USOS

SECTORES S.4 y S.5. SUELO URBANO CONSOLIDADO				
GLOBAL	PORMENORIZADO		DETALLADO	COMPATIBLES
Residencial	Permitido	Residencial	Servicios Comercial Hostelería	Residencial Comercial Hostelería
	Autorizable	Servicios	Residencial Comercial Hostelería	Taller artesanal.
		Comercial	Residencial Servicios Hostelería	
		Hostelería	Residencial Servicios Comercial	

SECTOR S.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
GLOBAL	PORMENORIZADO		DETALLADO	COMPATIBLES
Residencial	Residencial	Permitido	Residencial Unifamiliar	Servicios Comercial Servicios Hostelería
		Autorizable	Hostelería	Servicios Comercial Residencial
			Servicios Comercial	Hostelería

SECTORES S.2. y S.3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA				
GLOBAL	PORMENORIZADO	DETALLADO		COMPATIBLES
Actividad Económica	Actividad Económica e Industrial	Permitido		
		Autorizable	Hostelería Servicios Industrial	Hostelería Servicios Industrial

**ART. 25. SISTEMAS
GENERALES.**

Son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, existentes o proyectados, cuya función es la de articular las previsiones del Planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamiento comunitario y se ordenan en los siguientes:

- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de infraestructuras y servicios.
- Sistema general de equipamiento comunitario público
- Sistema general de espacios libres.

SECCION CUARTA.

REGIMEN DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

**ART. 26. RÉGIMEN DEL
SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

Las definiciones de los distintos factores que determinan el régimen de uso del suelo y la edificación tales como la altura y el número de plantas de la edificación, edificabilidad, alineaciones, etc., los parámetros aplicables con carácter general, así como los criterios de cómputo de los mismos, se encuentran regulados en las Ordenanzas de Edificación.

Las determinaciones concretas para cada Unidad se incluyen de forma pormenorizada en las fichas de la Normativa Urbanística Particular, cuando difieren de las aplicables con carácter general.

1. El Plan Urbanístico Municipal ordena y regula los usos del suelo y la edificación y sus intensidades atendiendo a todos o algunos de los siguientes factores:

- Ocupación del suelo
- Edificabilidad
- Aprovechamiento Urbanístico
- Número de plantas de la edificación
- Altura de la edificación
- Alineaciones oficiales y de la edificación
- Número máximo de viviendas
- Establecimiento de usos y actividades
- Espacios públicos
- Espacios privados
- Elementos de especial protección
- Sistemas de actuación

2. La documentación general del Plan, los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas Generales y Particulares en cada zona, desarrollan las determinaciones y todos estos factores que las configuran.

3. Los planos de asignación de usos pormenorizados en suelo urbano

determinan el uso del suelo y las edificaciones.

ART. 27. OCUPACIÓN DEL SUELO.

El presente Plan Urbanístico Municipal establece en su documentación gráfica, Planos de Ordenación y Normativa Urbanística Particular, de forma pormenorizada, el régimen de ocupación del suelo para la totalidad de sectores en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

En las parcelas de suelo urbano consolidado el régimen de ocupación del suelo se corresponde con el perímetro de la edificación actual excepto en aquellas parcelas que en la documentación gráfica aparecen con alineaciones de ampliación y de sustitución diferentes de las actuales.

La modificación del régimen de ocupación previsto se realizará según los siguientes casos:

- Edificación existente: En las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación actual, así como edificación vinculada a ésta en el suelo libre privado, el Ayuntamiento requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle.
- Unidades de Ejecución y Actuaciones Asistemáticas: La modificación de la ocupación prevista en los Planos de Ordenación y fichas de la Normativa Urbanística Particular supondrá la tramitación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito será el de la Unidad.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado.- En el caso de Aibar/Oibar se trata de un suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada. Se requerirá de un Plan de Sectorización para realizar cualquier modificación de la ocupación prevista en la documentación gráfica del Plan Urbanístico Municipal.

ART. 28. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS PÚBLICAS.

Se entienden como tales todas aquellas comprendidas entre los límites catastrales de propiedad en la totalidad del suelo no afectado por Unidades de Ejecución o Actuaciones Asistemáticas. En este caso se incluirá en el mencionado concepto la totalidad del espacio no ocupado por la edificación y el espacio libre privado.

En la edificación en suelo urbano afectada por alineaciones de sustitución se incluirá en este concepto el espacio comprendido entre la nueva alineación y el límite catastral de propiedad cuando se produzca la sustitución del edificio con carácter de cesión obligatoria y gratuita.

ART. 29. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Atiende este artículo a la modificación del régimen del suelo de las parcelas de suelo urbano consolidado en lo relativo a las condiciones de

uso y número de viviendas de la edificación, volumen edificado y uso del suelo libre privado.

1. La modificación de los usos pormenorizados o de detalle de la edificación actual se regulará en cada una de las Unidades Ordenadas según la tabla de idoneidad de usos de la presente Normativa Urbanística General con el trámite previsto en cada caso por la Ordenanza de Procedimiento Urbanístico.

2. La Modificación del número de viviendas de la edificación actual quedará sujeta a las limitaciones volumétricas de los apartados subsiguientes por un lado y a la previsión del art. 48 relativa al número de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela privada de tal forma que no se supere el ratio correspondiente a 1 vivienda por cada 100 m² construidos, con el límite de la edificabilidad máxima 0,7m²/m² del artículo 37 de esta Normativa.

3. La modificación de las condiciones de volumen de la edificación actual parte del principio de que el Plan consolida el volumen de las edificaciones y no confiere por lo tanto derecho alguno por encima del correspondiente al volumen actualmente edificado.

a) En Suelo Urbano Consolidado serán autorizables operaciones de modificación de las condiciones de volumen de la edificación actual no incluida en el Catálogo. Se tramitará un estudio de detalle con el ámbito de la parcela objeto de la modificación, con el límite de altura y número de plantas previsto para el conjunto los Sectores S.4 y S.5, es decir; B+I. La aprobación del Estudio de Detalle que tendrá carácter discrecional valorará la conveniencia de la actuación también en relación con las edificaciones colindantes.

Salvo resolución municipal expresa y previo informe favorable de la Institución Príncipe de Viana no podrán modificarse las condiciones de volumen de los edificios catalogados.

Se considerará que se mantiene el volumen edificado, cuando se mantenga el nº de plantas del edificio y el aumento de volumen que suponga adecuar la altura de las plantas al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad o a enrasar aleros del mismo edificio, **no supongan un aumento real de volumen del 20%**.

El cómputo de volumen, será el volumen físico existente en el momento de la solicitud y el volumen físico que se propone.

4. La ocupación del suelo libre privado con edificación anexa o vinculada a la edificación principal de uso compatible con los regulados en la tabla de idoneidad de usos de la presente normativa parte del principio

de que el Plan consolida el volumen actual de las edificaciones y no confiere, por lo tanto, derecho alguno por encima del correspondiente al volumen actualmente edificado.

- a) En el suelo urbano consolidado, Sectores S.4 y S.5, será autorizable la ocupación del suelo libre privado en operaciones de ampliación de la edificación existente con un máximo del 20% de aumento de la superficie actual construida.

Se tramitará un Estudio de Detalle cuya aprobación tendrá carácter discrecional y valorará la conveniencia de la actuación también en relación con las edificaciones colindantes.

En las construcciones que superen este 20% y en aquellas que por sus características formales o funcionales sean susceptibles de ser segregadas de la edificación principal deberá tramitarse además del estudio de detalle una delimitación de Unidad.

En este caso como en el anterior, estos instrumentos serán aprobados o no en función de criterios de idoneidad y concordancia con la edificación del entorno.

ART. 30. PARCELACIÓN.

Al margen de la parcelación prevista en la documentación gráfica. No se autorizarán segregaciones que originen parcelas cuya superficie sea inferior de 300 m².

La parcela mínima edificable en suelo urbano será de 150 m², salvo previsión contenida en la documentación gráfica o escrita.

Con el fin de rehabilitar el casco antiguo, para mejorar y cerrar la trama urbana, se podrá autorizar excepcionalmente parcelas edificables de superficie inferior a 150 m²

Podrán autorizarse segregaciones de tamaño inferior en las cesiones y cuando su finalidad sea agregarlos a la parcela colindante.

El régimen de parcelación contenido en la documentación gráfica del Plan debe entenderse como máximo en cuanto al número de parcelas y orientativo en cuanto a su dimensión.

En suelo no urbanizable se estará a lo previsto en la legislación parcelaria agraria.

ART. 31. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que resultan disconformes con sus previsiones de planeamiento, tanto por razón de su configuración arquitectónica como

por razón del uso al que se destinan, quedan declarados Fuera de Ordenación. La relación expresa de tales edificaciones comprendidas dentro de las distintas Unidades de suelo urbano se incluye en la Normativa Urbanística Particular. Tanto éstas como las comprendidas en los sectores de suelo urbano no consolidado se señalan en la documentación gráfica del Plan.

En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble.

A los efectos de establecer las medidas de protección de los edificios o elementos históricos, culturales o ambientales, la Normativa Urbanística Particular incluye un Catálogo comprensivo de tales edificios o elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

ART. 32. EDIFICIOS CATALOGADOS Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

Se entiende como tales edificios catalogados los que se incluyen en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés recogido en un documento de este Plan Urbanístico Municipal.

Además de las condiciones previstas en sus respectivas fichas normativas en algunas de ellas viene previsto que el Ayuntamiento someterá los proyectos de obras al dictamen de la Institución Príncipe de Viana. Este requisito podrá ser solicitado por el Ayuntamiento en las actuaciones que por estar situadas en las inmediaciones de un edificio o elemento catalogado pudieran tener incidencia sobre la imagen de éste o de su entorno.

Se entienden como tales Bienes de Relevancia Local en los términos de la Ley Foral 14/2005 de Patrimonio Cultural de Navarra, los puentes, corrales, bodegas, trujales, etc. que se recogen en el listado siguiente:

Puentes

- Molinaz
- Lorte
- Sanzol
- Leache

Corrales

- La Borda, polígono 2 parcela 704
- Camino del Monte, polígono 7, parcela 585
- Valladaza, polígono 13, parcela 885.
- La Vizcaya, polígono 6, parcela 403.
- La Vizcaya, polígono 6, parcela 417.
- Juntapeones, polígono 1, parcela 764-A
- Soto, polígono 14, parcela 603.

- Saso La Mueda, polígono 13, parcela 816.

Edificios

- Aula de Energías Renovables, c/ San Pedro, 4. Polígono 1, parcela 841
- Casa parroquial, c/Andrés Azcárate, polígono 1, parcela 816.
- Bodega Hnos. Rivera Uriz, c/Ontina, 4, polígono 1, parcela 1145
- Casa Arbeloa, c/ Mayor 27, polígono 1, parcela 836
- Casa Reta Izco, Travesía de Lumbier, 9, polígono 7, parcela 461.
- Casa Lino, Travesía de Lumbier, 7, polígono 1, parcela 460.
- Casa Garralda Garijo, c/ Río Lorte, 2, polígono 7, parcela 457.

Trujales

- C/ Ontina, 2, polígono 1, parcela 931 de Carmen Baztán Arbeloa.
- C/ Mayor, 29, polígono 1, parcela 843 de Gregorio Uriz Baztán.
- C/ Travesía Tafalla, polígono 10, parcela 762 de Luiz Zabaleta Fernández.

Varios

- La Nevera de la Vizcaya, polígono 6, parcela 404
- Crismon Ipar Haizea en c/ Santa María, 22, polígono 1, parcela 1399.

SECCION QUINTA.

NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

ART. 33. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO, URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.

En el suelo clasificado como urbano consolidado se delimitan dos sectores, denominados S.4 y S.5, que comprenden el núcleo original. Estos Sectores son un ámbito susceptible de asumir de forma específica y particular, idénticas determinaciones del Plan en cuanto a régimen del suelo y condiciones generales de la edificación.

El suelo clasificado como suelo urbano no consolidado se corresponde con en el Sector S.1 que comprende las zonas circundantes al núcleo original. Este Sector es un ámbito susceptible de asumir de forma específica y particular, idénticas determinaciones del Plan en cuanto a régimen del suelo y condiciones generales de la edificación.

El suelo clasificado como urbanizable sectorizado es suelo industrial o de actividad económica se delimitan dos Sectores de Planeamiento con dos Areas de Reparto y una única unidad de ejecución en cada uno de ellos.

ART. 34. CALIFICACIÓN.

Los suelos urbanos consolidado, no consolidado y urbanizable sectorizado quedan calificados en razón de los usos global, pormenorizado y de detalle, con el nivel de asignación territorial de usos

de la Sección Tercera del presente Capítulo.

Su régimen de implantación o modificación se regulará mediante la Tabla de Idoneidad de usos de dicha Sección.

ART. 35. PLANEAMIENTO SUBORDINADO.

El presente Plan Urbanístico Municipal establece el Régimen del Suelo de forma pormenorizada para la totalidad del suelo urbano consolidado y no consolidado. En caso de que se pretenda la modificación de las determinaciones del Plan, se actuará según las previsiones establecidas en esta Sección Cuarta del presente Capítulo de la Normativa Urbanística General.

ART. 36. EDIFICACIÓN.

La edificación se ajustará a las determinaciones de alineaciones, altura, ocupación y usos previstos en los Planos de Ordenación y en la Normativa Urbanística Particular para cada Unidad en el suelo urbano, urbano no consolidado y urbanizable.

Dichas determinaciones podrán modificarse en los supuestos y condiciones regulados en esta Sección Cuarta del presente Capítulo.

Del mismo modo, la edificación cumplirá con las Condiciones Generales de las Ordenanzas de Edificación del presente Plan.

Es preceptiva la obtención de Licencia de Primera Ocupación, con carácter previo a la ocupación de las viviendas. El Ayuntamiento no podrá conceder dicha licencia a aquellas viviendas cuya urbanización no se haya recibido.

ART. 37. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se regula para todo el suelo ordenado de forma pormenorizada y gráfica en los planos de Ordenación y fichas de la Normativa Urbanística Particular, asignando, en cada caso, una ocupación de suelo, edificabilidad concreta, alineaciones y altura edificable. Se establece con carácter supletorio una edificabilidad máxima para la totalidad del suelo urbano consolidado de uso residencial de 0,7 m²/m² de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela neta resultante después de efectuadas las cesiones a que hubiera lugar; y siempre que el resultado de multiplicar la superficie del solar por 0,70 de una edificabilidad superior a los 200 m².

Cuando se supere el 0.70 o los 200 m² se podrá ampliar el 20% de la edificabilidad, presentando un Estudio de Detalle, para su aprobación si procede por le ayuntamiento con carácter discrecional.

En los supuestos de modificación del régimen del suelo urbano no incluido en Unidades será de aplicación, así mismo, para la totalidad del término municipal, el coeficiente 0,7 m²/m² como total de superficie construida

sobre rasante por superficie de parcela neta resultante.

Idéntica consideración tendrán las ampliaciones de la edificación existente. El cómputo de este coeficiente se aplicará a la totalidad de la superficie de edificación existente y de nueva construcción por superficie de suelo de parcela a la que se vincule aquélla.

En el caso de construcción de una vivienda de nueva planta, en cualquiera de los tres supuestos anteriores, la edificabilidad se entenderá incrementada de modo que siempre pueda construirse una vivienda de 200 m² de superficie construida máxima, si la superficie edificable obtenida por aplicación del coeficiente 0,7 m²/m² no fuera suficiente.

ART. 38. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

En las fichas de la Normativa Urbanística Particular se establecen la altura y número de plantas de la edificación para las Unidades de nueva ordenación. Los criterios de cómputo de los diversos parámetros que las definen, se encuentran reguladas en las Ordenanzas de Edificación.

Con carácter supletorio se establece la altura máxima edificable correspondiente a la actual para los edificios existentes y planta baja y planta primera (B+1) para los edificios de nueva ordenación y las operaciones de sustitución de los existentes. En ningún caso se podrá superar la altura de 7,0 m hasta el alero y 8,5 m hasta la cumbrera medidos según los criterios establecidos en las Ordenanzas de Edificación.

En las nuevas construcciones en suelo urbano tanto en la sustitución como en la ampliación de las existentes, la altura máxima se podrá obtener asimismo, como promedio de las existentes en el caso de que, en alguna de las posibles dos orientaciones, en una de ellas no se pudiera alcanzar la altura máxima permitida de B+1. En los bloques de vivienda colectiva se establece una altura máxima correspondiente a S+B+2.

El espacio que en su caso pudiera habilitarse bajo la cubierta del edificio superando el número de alturas permitido compatible con la limitación de altura máxima no tendrá eficacia a los efectos regulados en este Plan. No computará pues, ni a efectos de habitabilidad ni a efectos de aprovechamientos.

ART. 39. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Se entienden como alineaciones además de las previstas como alineaciones de sustitución las señaladas como perímetros de los edificios en los planos de Ordenación para la edificación existente y como un grafismo específico para la edificación de nueva ordenación. Podrán modificarse mediante la redacción de Estudios de Detalle, cuyo ámbito será el de la Unidad, para las Unidades de Ejecución y Unidades Asistemáticas o la manzana en el caso de Edificación Consolidada.

El Ayuntamiento podrá eximir de la necesidad de redacción de Estudio de Detalle, en algunas modificaciones de alineaciones de la edificación consolidada, en función del grado de trascendencia que esto tenga para el resto de la trama urbana y la edificación colindante.

ART. 40. ACTUACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.

Corresponde al Ayuntamiento la ejecución y mantenimiento de los Sistemas Generales, así como la conservación de aquellos elementos de urbanización que, ejecutados por particulares, se reciban por el Ayuntamiento como objeto de cesión obligatoria.

Corresponde a los particulares la ejecución de la edificación y de las obras de urbanización necesarias, para conseguir la condición de solar de las parcelas, así como el mantenimiento de aquélla en las condiciones de decoro, higiene y seguridad previstas en las Normas. El Ayuntamiento podría ejecutar estas últimas de forma sustitutoria, en el marco de la legislación vigente.

Los propietarios de terrenos incluidos en Actuaciones Asistemáticas de nueva ordenación vienen obligados a pavimentar y ceder gratuitamente mediante convenio el frente de parcela con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización necesarias y de la edificación, mediante la presentación de las garantías suficientes.

Los titulares del suelo privado de uso público vendrán obligados a mantenerlo a su costa.

ART. 41. CONCEPTO DE SOLAR.

Tienen la condición de Solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con los Servicios requeridos en la Ley Foral de Ordenación del Territorio, la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y las aceras. Así mismo, para alcanzar tal condición deberán contar con la ordenación detallada especificada por el Plan en sus planos de ordenación y Normativa Urbanística Particular, al menos con el señalamiento de alineaciones y rasantes y, en caso de que fuera preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

ART. 42. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

En la edificación de nueva ordenación, es preceptiva la ejecución de la urbanización con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación. Podrán excluirse de esta condición aquellas actuaciones en las que se garantice suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

**ART. 43. REPARTO EQUI-
TATIVO DE BENEFICIOS Y
CARGAS.**

Aquellos elementos de urbanización necesarios para la ejecución de las diferentes Unidades, serán ejecutados por los propietarios y cedidos al Ayuntamiento quien recibirá la urbanización cuando ésta reúna las condiciones previstas en el Proyecto de Urbanización previamente aprobado, en su caso. Las cargas que la ejecución de estas obras de urbanización generen, se repercutirán proporcionalmente al porcentaje de participación de cada propietario, público o privado, en los términos previstos por el proyecto de reparcelación, en su caso.

Los beneficios derivados del Planeamiento en estos ámbitos, serán repartidos entre los propietarios del suelo de la Unidad, proporcionalmente a la superficie cuya titularidad ostenten, sin perjuicio del aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la administración actuante.

**ART. 44. APROVE-
CHAMIENTO URBANÍSTICO
APROPIABLE POR LOS
PARTICULARES.**

El aprovechamiento urbanístico apropiable por los propietarios de los terrenos será el que se determine en cada momento en la legislación aplicable para las diferentes clases de suelos, unidades, o ámbitos definidos en este Plan Urbanístico Municipal.

**ART.45. SISTEMA DE
CÁLCULO DEL
APROVECHAMIENTO
LUCRATIVO EN SUELO
URBANO.**

Se establece como sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano el método de valoración residual, basado en las determinaciones reales de la ordenación establecida en la Normativa Urbanística Particular.

**ART.46. APROVECHAMIENTO
DE LOS SÓTANOS.**

Las superficies de las plantas de sótano y semisótano en la definición de la Ordenanza de Edificación computan a los efectos del cálculo del aprovechamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable.

**ART. 47. PREVISIÓN DE
ARBOLADO.**

En el suelo urbano no consolidado y en los ámbitos de suelo urbano de nueva ordenación y de urbanización diferente en más del 75% de dichos ámbitos, se dispondrá la plantación agrupada o dispersa de arbolado en una extensión no inferior al 10% de los terrenos comprendidos en los sectores y ámbitos correspondientes, a cuyo efecto se incorporarán las determinaciones oportunas para el cumplimiento de tales reservas en los diferentes Planes y Proyectos que desarrollen los contenidos del presente Plan.

El arbolado deberá situarse preferentemente en los espacios libres, comunicaciones peatonales o zonas deportivas, de expansión o de recreo, sean públicos o privados. A estos efectos, computará el arbolado plantado en terrenos de titularidad privada cuando su uso sea público.

ART. 48. PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En la totalidad del suelo urbano las edificaciones de uso residencial deberán contar cuando menos con una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela privada, salvo justificación de la imposibilidad, no necesidad o inadecuación estética de la puerta del garaje, previa Consulta Urbanística, contestada favorablemente por el Ayuntamiento.

Las edificaciones de uso hostelería deberán contar como mínimo con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de parcela.

En ambos casos se excluirán del cómputo las superficies destinadas a garaje de vehículos y los sótanos y los espacios dedicados a instalaciones y servicios no vivideros.

SECCION SEXTA

NORMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

ART. 49. CLASIFICACIÓN.

Se clasifica como Suelo No Urbanizable, aquel que por sus especiales características agrícolas, forestales, ganaderas, naturalísticas, paisajísticas, históricas, culturales, ecológicas o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico y, en general, por su vocación rústica, requiere un especial régimen de protección, y por lo tanto no es apto para la acción urbanizadora.

Así mismo, se clasifica como tal aquel suelo que, clasificado como No Urbanizable en este Plan, necesite acciones de recuperación por haber sufrido incendios o devastaciones de otro tipo.

Su extensión y límites se determinan, de forma gráfica, en los planos correspondientes.

ART. 50. CALIFICACIÓN. ASIGNACIÓN DE CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

En cuanto que existen instrumentos de ordenación territorial y legislación sectorial que definen suelos de protección, parte del suelo no urbanizable del término municipal de Aibar/Oibar se considera como suelo de **protección** y el resto se considera suelo de **preservación** (según Plano nº 4).

Dentro del **suelo no urbanizable de protección** y bajo la consideración ambiental y sectorial se han establecido las siguientes subcategorías:

1. Suelo de Valor Ambiental
2. Suelo de Valor Cultural
3. Suelo de Prevención de Riesgos Naturales
4. Suelo destinado a Infraestructuras

consideración ambiental y sectorial se han establecido las siguientes subcategorías:

1. Suelo de Valor Paisajístico
2. Suelo de Valor Ambiental
3. Suelo de Valor Cultural
4. Suelo de Valor para la Explotación Natural

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Se incluyen dentro de esta categoría todos los elementos y componentes del medio afectados por algún instrumento de ordenación territorial o legislación sectorial.

1.1 SUELO DE VALOR AMBIENTAL

1.1.1. Monte de Utilidad Pública de "la Vizcaya-Santa Cecilia", de 535 hectáreas

Este monte se incluye en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Navarra (*Orden Foral 926/1996, de 6 de septiembre*). Se localiza al norte del término municipal y tiene una superficie de 535 hectáreas.

Se incluye dentro de la delimitación del MUP las superficies de quejigal autóctono y una parte importante de las repoblaciones de pino carrasco y pino laricio. El resto son superficies ocupadas por matorral mediterráneo y quejigal.

Parte de la superficie de este MUP está delimitada como Hábitat de Interés Comunitario (COD-UE 9240)

1.1.2. LIC "Tramo medio del río Aragón"

Se incluye el río Aragón en todo su recorrido por el término de Aibar/Oibar, al estar incluido en la Red Natura 2000 como perteneciente al LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) "Tramo medio del río Aragón" (ES 2200030).

El LIC se caracteriza por la presencia de choperas y saucedas y una importante representación de especies faunísticas, entre las que cabe destacar la nutria y el visón europeo.

Está en fase de redacción el Plan de Uso y Gestión de este LIC, donde se definirán los usos asociados al mismo.

1.1.3. Cauces fluviales

Se incluyen todos los cauces naturales del municipio y los 5 metros de servidumbre.

Cursos de los barrancos de El Lorte y de Las Valles

El primero en el tramo comprendido desde aguas arriba de la zona urbana hasta el límite del término municipal. El segundo desde el término de Las Valles hasta el límite del municipio.

Su inclusión en esta categoría de protección viene determinada por el hecho de tratarse de un hábitat escaso en este territorio y que actúa facilitando en cierta medida la continuidad de los procesos ecológicos dentro de este paisaje transformado, ya que facilita los desplazamientos de fauna, permite el restablecimiento de poblaciones (caso del visón) y sirve de hábitat y refugio.

1.1.4. Balsa de la Mueda

Incluida en el Inventario de Zonas Húmedas de Navarra (Decreto Foral 4/1997 de 13 de Enero).

Esta es una pequeña balsa de 12 hectáreas que incluye una flora y fauna de elevado interés.

1.2. SUELO DE VALOR CULTURAL

1.2.1. Patrimonio Arqueológico

Se incluyen los siguientes yacimientos arqueológicos catalogables y susceptibles de protección:

Denominación	Coordenadas UTM
1. Despoblado de Santa Cilia (Edad Media):	X: 635578 – Y: 4720065
2. Vuelta de Valcirama (Edad de Hierro):	X: 636858 – Y: 4718016
3. Soreta (Época Romana):	X: 636810 – Y: 4717424
4. Camino de los Cascajos (Época Romana):	: 639135 – Y: 4713757
5. Corral de Arbeloa (Época Romana):	X: 637462 – Y: 4711895

1.2.2. Camino de Santiago

Se incluye el tramo de 4 km de longitud del Camino de Santiago a su paso por el término de Aibar/Oibar.

1.2.3. Vías pecuarias

Se incluyen las siguientes vías pecuarias vías:

- CRMS o Cañada de los Valles (Cañada Real de Murillo del Fruto al Valle de Salazar)
- Pasada P-43 (Cañada de la Sierra)
- Pasada P-29
- Travesía T-11
- Cañada o Ramal del Pozoz
- Cañada o Ramal del Río Lorte

1.3. SUELO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

Se incluyen los suelos de la margen derecha del río Aragón con riesgo de inundación para períodos de retorno inferiores a 500 años.

Se consideran suelos de prevención de riesgos las zonas declaradas inundables, así como otras que se incluyan dentro de esta categoría como medida de prevención de riesgos por razones hidrográficas, orográficas, geológicas, sísmicas, de insalubridad, tecnológicas, incendios o cualquier otro tipo de perturbación que desaconseje un aprovechamiento de naturaleza urbanística por los riesgos para la seguridad y salud públicas de las personas, los bienes o el medio ambiente natural.

Son suelos de protección para prevención de riesgos las zonas inundables declaradas como tales por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. En tales zonas, las autorizaciones de construcción requerirán el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica competente sobre las medidas correctoras a adoptar. El procedimiento de autorización se suspenderá en tanto se emite el informe citado. La suspensión se iniciará cuando se notifique la solicitud de informe.

Las delimitaciones de zonas de riesgos naturales, ya sean de protección derivadas de instrumentos de ordenación territorial o legislación sectorial, o de preservación por el planeamiento urbanístico municipal incorporarán las determinaciones del Catalogo y Mapa de Riesgos de Navarra.

1.4. SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

Se consideran infraestructuras autorizables las conducciones y construcciones destinadas a las comunicaciones, a la ejecución de la política hidráulica, al transporte y almacenamiento energético, al

abastecimiento de agua, al saneamiento y el tratamiento de residuos, a la lucha contra la contaminación y a la protección de la naturaleza, sean de titularidad pública o privada, siempre que se den los dos requisitos siguientes:

- Que sirvan o puedan servir para prestar tales servicios a parcelas de titulares distintos del promotor de la infraestructura y
- Que los usos y actividades a las que sirvan sean en sí mismos autorizables.

Excepcionalmente, se incluirán como infraestructuras las instalaciones de producción de energía que, por razones de topografía y otras de especial conveniencia, deben situarse en los lugares de ubicación de la materia prima utilizada para la producción de energía.

Los suelos reservados para facilitar la eventual instalación futura de infraestructuras cuando, por su grado de indefinición o por la existencia de posibles alternativas no sea posible determinar con certeza las parcelas que finalmente se verán afectadas, se incluirán en la subcategoría de suelos de protección o preservación del modelo de desarrollo.

Las condiciones de protección para este tipo de suelo son las recogidas en la legislación sectorial de cada infraestructura específica.

Se incluye una referencia expresa a las condiciones de protección de la instalación de energía eólica Parque Eólico de Aibar/Oibar.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

2.1. SUELO DE VALOR PAISAJÍSTICO

Se engloban dentro de esta categoría aquellos espacios que reúnen las siguientes condiciones:

- Contienen peculiaridades o singularidades estéticas intrínsecas.
- Actúan como miradores desde los que se pueden observar amplias cuencas visuales.
- Se encuentran próximos a zonas de valor paisajístico o cultural cuya cuenca visual debe ser preservada.

2.1.1. Ladera sobre la que se asienta el casco histórico

La ladera de orientación Sur situada al Este del casco histórico, es un mirador que permite observar la amplia llanura situada a ambos lados del río Aragón y los núcleos de Cáseda y Gallipienzo, ambos elementos

singulares por su localización geográfica. Igualmente, esta ladera condiciona o determina la visión del casco histórico desde la zona baja del pueblo, en el entorno de la carretera de Sangüesa.

La inclusión de este espacio como de interés paisajístico tiene una doble vertiente al actuar como mirador y al ser una zona que determina la posibilidad de observación del núcleo.

Parte de su superficie está cubierta de pino carrasco.

2.2. SUELO DE VALOR AMBIENTAL

Se incluyen dentro de esta categoría aquellos espacios que reúnen alguna o varias de las siguientes condiciones:

- Están catalogados como "hábitats naturales de interés comunitario" o "hábitats naturales prioritarios", de acuerdo a lo establecido en la Directiva 92/43.
- Formaciones boscosas o matorrales autóctonos de elevado interés ambiental.
- Formaciones vegetales que no poseen características intrínsecas relevantes pero son elementos que contribuyen a mantener la biodiversidad, en cuanto que proveen hábitat y refugio a especies silvestres, al mismo tiempo que actúan como vías de conexión o desplazamiento de fauna.

2.2.1. Suelo forestal: Repoblaciones de coníferas

Se incluyen parte de las masas de coníferas de la zona norte-este y centro del término municipal.

Dentro del suelo forestal se encontrarían también los quejigales, pero la totalidad de ellos se incluyen dentro del MUP, así como parte de las coníferas.

2.2.2. Matorrales y Pastizales incluidos como Hábitats de Interés Comunitario y Prioritarios

Se incluyen dos tipos de formaciones:

- Matorrales mediterráneos y oromediterráneos, dominados por la *Genista hispanica*, acompañada de boj y otras especies. En esta zona se trata de una formación de sustitución de los carrascales (*Quercus rotundifolia*) y quejigales (*Quercus faginea*) originales. (código UE 4090)

- Pastizales y prados xerofíticos basófilos con Bromion erecti y Brachypodium junto a otras gramíneas. Son etapas de sustitución de los carrascales. (código UE 6212)

Parte de estos hábitats se incluyen dentro de la delimitación del MUP.

2.2.3. Repoblaciones de carrasca

Actualmente solamente se localizan cuatro pequeñas manchas de repoblaciones de carrasca en la zona centro-este del término municipal, con una superficie total de 19,27 Has. De éstas, 8,63 Has corresponden a una repoblación de carrasca con pino laricio en un 50% para cada especie.

Estas son formaciones de un elevado interés ecológico, debido a que constituyen la única representación de las formaciones potenciales de esta zona climática.

2.3. SUELO DE VALOR CULTURAL

Se catalogan como tales aquellos en los que se localizan elementos de valor histórico y/o cultural o se desarrollan actividades de tipo didáctico. Se incluyen dentro de esta categoría:

- Recorrido BTT-Sierra de Izco
- Sendero interpretativo SL-NA 181
- Nevera Bizkaia

2.4. SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL

Se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos que albergan recursos naturales renovables susceptibles de aprovechamiento económico.

Dentro de éstos se distinguen dos tipos de suelos a efectos de matizar su régimen de protección:

- Suelo de **Mediano Valor** para su **explotación natural**.
- Suelo de **Alto Valor** para su **explotación natural**.

ART. 51. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

El régimen de protección de los terrenos incluidos en cada subcategoría del suelo no urbanizable de Preservación será el establecido en el presente artículo. Con carácter supletorio, se aplicará el régimen de protección establecido en el Capítulo IV de la Ley Foral 35/2002.

Con carácter general se preservarán los valores ecológicos y paisajísticos

derivados de la estructura del mosaico de campos de cultivo.

Las operaciones que requieran movimientos de tierras respetarán esta estructura y las masas vegetales que en ellas se contienen.

Las autorizaciones y licencias relativas al uso del suelo no urbanizable deberán ser compatibles con los objetivos de protección y preservación de sus valores. Se concederán conforme a criterios de integración ambiental y de restauración e, incluso, mejora de las condiciones naturales anteriores.

1. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

1.1. SUELOS DE VALOR AMBIENTAL

Solo serán autorizables con carácter excepcional, aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su protección (art. 113 de la LFOTU 35/2002).

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Quema de vegetación
- Movimientos de tierras masivos, abancalamientos y aterrazamientos
- Plantaciones de arbolado y arbustos "no autóctonos"
- Explotación minera
- Explotación de canteras
- Circulación de vehículos a motor fuera de pistas y caminos
- Acampada
- Barbacoas
- Vertido o depósito de residuos y escombros
- Instalación de elementos de publicidad
- Extracción de gravas
- Cambio de uso en las formaciones de ribera sitas junto al cauce.
- Pastoreo
- Zonas de adiestramiento y guardería de perros
- Circuitos de motos
- Campos de tiro
- Embarcaderos

Autorizables

- Corta a hecho de arbolado
- Apertura de pistas y caminos
- Desbroce y limpieza de sotobosque

- Pastoreo
- Nuevas plantaciones de arbolado y arbusto autóctono
- Extracción de ejemplares arbóreos con fines de mantenimiento y mejora del ecosistema.
- Habilitación de senderos y recorridos ecológicos balizados e instalación de paneles informativos.
- Actividades científicas y didácticas
- Actividades de pesca
- Actividades cinegéticas
- Circuitos de aventura

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

- Construcción de carreteras y grandes obras públicas
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento
- Construcción de otras obras públicas
- Construcción de presas y azudes y extracciones de agua.
- Construcción de canales
- Construcción de líneas eléctricas
- Instalación de gasoductos

Prohibidas

- El resto de actividades constructivas.

1.2. SUELOS DE VALOR CULTURAL

1.2.1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

a) Actividades no constructivas

Prohibidas (en un radio de al menos 100 m desde el límite exterior de la delimitación del yacimiento)

- Movimientos de tierras masivos, abanalamientos y aterrazamientos
- Explotación minera
- Explotación de canteras
- Extracción de gravas
- Circulación de vehículos a motor fuera de pistas y caminos
- Vertido o depósito de residuos y escombros
- Instalación de elementos de publicidad

Autorizables (previa prospección arqueológica de la zona afectada)

- Apertura de pistas y caminos

- Desbroces y limpiezas
- Plantación de arbolado y arbustos

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Prohibidas (en un radio de al menos 100 m desde el límite exterior de la delimitación del yacimiento)

- Instalación de parques eólicos

Autorizables

- Construcción de líneas eléctricas
- Construcción de carreteras y grandes obras públicas
- Construcción de otras obras públicas
- Instalación de gaseoductos
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento

Permitidas

- No se permite ninguna actividad constructiva

c) Régimen de protección específico de los "bienes inventariados" (Grado 2) Yacimiento De Soreta; Despoblado de Santa Cilia y Vuelta de Valcirama.

Se considerará un área de protección mínima de 50 m. medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento. En dichos yacimientos y su entorno de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, como tampoco aquellas no constructivas de carácter extractivo u otras que implique movimiento de tierras, tales como:

- Canteras.
- Vertederos y escombreras.
- Explanaciones, nivelaciones y abancalamientos.
- Viales, canalizaciones y conducciones.
- Tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o telecomunicaciones.
- Repoblaciones forestales.

El Ayuntamiento deberá dar cuenta al Departamento de Cultura y Turismo –Institución Príncipe de Viana- (Sección de Bienes Muebles y de Arqueología) de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes, y que deban ser informados y/o autorizados por aquella.

Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

d) Régimen de protección específico de los “bienes de relevancia local” (Grado 3) Yacimientos de Corral de Arbeloa y Camino de Los Cascajos.

Se podrá autorizar cualquier uso, previa redcción de un “Estudio de alternativas” que deberá ser informado por el órgano cultural competente en Navarra (Sección de Bienes Muebles y Arqueología de la Dirección general de Cultura del Departamento de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana).

1.2.2. CAMINO DE SANTIAGO

Los usos se ajustarán al Decreto Foral 290/1999 de 14 de diciembre por el que se delimita definitivamente el Camino de Santiago a su paso por Navarra y se establece su régimen de protección y que en el Artículo 2 se establece el régimen de protección.

Solo serán autorizables con carácter excepcional, aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su protección (art. 113 de la LFOTU 35/2002).

En el Camino y en la franja de 3 m de servidumbre se aplicarán las siguientes determinaciones :

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Tráfico rodado por el Camino de Santiago
- Movimientos de tierras masivos, abancalamientos y aterrazamientos
- Explotación minera
- Extracción de gravas y arenas
- Explotación de canteras
- Corta a hecho de arbolado y arbustos
- Vertido o depósito de residuos y escombros
- Instalación de elementos de publicidad ajenos al Camino de Santiago

Autorizables

- Plantación de arbolado autóctono en los 3 m de servidumbre del Camino
- Actividades que no impliquen movimientos de tierras
- Desbroces y limpiezas

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

- Actividades relacionadas con infraestructuras

Prohibidas

- Construcción de obras públicas
- Quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas.

En una franja de protección del Camino de 30 m de anchura a contar a partir del borde exterior se aplicarán las siguientes determinaciones:

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Corta a hecho de arbolado y arbustos
- Vertido o depósito de residuos y escombros
- Instalación de elementos de publicidad ajenos al Camino de Santiago

Autorizables

- Movimientos de tierras
- Roturación
- Plantación de arbolado y arbusto autóctono
- Desbroces y limpiezas

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

- Actividades relacionadas con infraestructuras
- Instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno

Prohibidas

- Quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas.

1.2.3. VÍAS PECUARIAS

El régimen de protección se ajustará a la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de Vías Pecuarias de Navarra (Artículo 17). Las cañadas sin uso ganadero habitual o las vías verdes, así como sus zonas de servidumbre, estarán sujetos al régimen de actividades y usos previstos en el art. 112.2 de la Ley Foral 35/2002, sin perjuicio de las medidas protectoras adicionales que prevea su normativa específica y, en particular, la Ley Foral 19/1997 de 15 de diciembre de vías pecuarias, así como la normativa aplicable a los caminos públicos en general.

Solo serán autorizables con carácter excepcional, aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su protección (art. 113 de la LFOTU 35/2002).

Podrán autorizarse las actividades, construcciones e instalaciones relacionadas con el acondicionamiento, mantenimiento y mejora de las vías pecuarias.

Asimismo podrán autorizarse las plantaciones y reforestaciones, compatibles con los usos previstos de las vías pecuarias.

En una franja de 3 m de servidumbre se aplicarán las siguientes determinaciones:

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Movimientos de tierras masivos, abancalamientos y aterrazamientos
- Explotación minera
- Extracción de gravas y arenas
- Explotación de canteras
- Corta a hecho de arbolado y arbustos

Autorizables

- Resto de actividades que impliquen movimientos de tierras

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

- Actividades relacionadas con infraestructuras

Prohibidas

- Quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas.

1.3. SUELOS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

Las actividades en zonas del Dominio Público Hidráulico se ajustarán al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En general, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Solo serán autorizables con carácter excepcional, aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su protección (art. 113 de la LFOTU 35/2002). Así mismo, deberá contar con informe favorable del Servicio del Agua.

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Alteraciones sustanciales del relieve del terreno
- Extracción de áridos
- Acampada
- Cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente del agua para avenidas de 100 años.

Autorizables

- Apertura de pistas y caminos.
- Desbroces y limpiezas.
- Plantación de arbolado y arbusto autóctono.

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

- Construcción de obra pública
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento.
- Instalación de gaseoductos.
- Instalación de líneas eléctricas

Prohibidas

- Quedan prohibidas el resto de actividades constructivas, tanto temporales como permanentes.

1.4. SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

Solo serán autorizables con carácter excepcional, aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su protección (art. 113 de la LFOTU 35/2002).

Será de aplicación el siguiente régimen de protección :

Autorizables

- La utilización de los terrenos considerados como de ámbito territorial del parque eólico para explotación agrícola de los mismos; respetando los caminos interiores del parque y los terrenos de subestación, así como los terrenos correspondientes a las canalizaciones subterráneas en la comunicación entre alineaciones de aerogeneradores y la subestación o en la unión entre alineaciones de aerogeneradores en aquellos tramos en los que, por razones topográficas, no coincidan con los citados caminos interiores.
- La construcción o mantenimiento de cercas de alambre para ganado que precisen atravesar la franja de 40 m. para la adecuada explotación ganadera de la zona. En este caso, se dispondrán puertas de cierre que permitan dar continuidad al camino interior del Parque.
- La construcción o mantenimiento de conducciones de agua enterradas u otras infraestructuras compatibles con el parque, igualmente enterradas, que precisen atravesar la franja de 40 m. Su ejecución deberá hacerse respetando las servidumbres de las canalizaciones eléctricas enterradas.
- La construcción o mantenimiento de fuentes para abreviar el ganado.
- La construcción de edificios de un máximo de 4 m. de altura y de hasta 50 m² de superficie, no previstos entre las instalaciones iniciales del Parque contempladas y que sean necesarios para la mejor explotación del parque o como centros de acogida para la divulgación docente o técnica de la energía eólica.
- La realización de plantaciones de árboles y arbustos de bajo porte.
- La instalación de repetidores y antenas de radio y telecomunicación.

Prohibidas

Serán usos y actividades prohibidos cualquier otra actividad y uso constructivos no citados entre los autorizables, así como los que sean incompatibles con el desarrollo normal del proceso industrial de generación de energía eléctrica eólica y con las propias características de las instalaciones que conforman el Parque, así como los que alteren o ignoren las condiciones de seguridad inherentes a este tipo instalaciones.

En particular queda prohibido en la franja de 40 m. :

- La quema de rastrojeras, pastos o cualquier otro tipo de vegetación.
- La instalación de muladares y comederos suplementarios para avifauna a una distancia inferior a 1 Km. desde el aerogenerador más próximo.
- La circulación de vehículos a motor, salvo los autorizados, por caminos interiores de los Parques. Para limitar la circulación vehículos no autorizados en las inmediaciones de aerogeneradores. Se colocarán cadenas que impidan el paso hasta la propia base del mismo, si bien no se incluirá candado de cierre de las mismas actuando como barrera disuasoria.
- No se incluirá ningún tipo de cierre en el acceso a camino interior general, sino en los que parten de éste hasta cada aerogenerador
- La colocación de obstáculos que afecten a la circulación del aire.
- La navegación aérea con ala delta, parapente a menos de 80 m. de altura, referidos a la altura del eje del rotor del aerogenerador.
- La realización de plantaciones que pudieran afectar a canalizaciones subterráneas.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

2.1. SUELO DE VALOR PAISAJÍSTICO

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Quema de vegetación
- Movimientos de tierras masivos, abancalamientos y aterrazamientos
- Explotación minera
- Explotación de canteras
- Circulación de vehículos a motor fuera de pistas y caminos
- Vertido o depósito de residuos y escombros

- Instalación de elementos de publicidad

Autorizables

- Apertura de pistas y caminos
- Desbroces y limpiezas
- Nuevas plantaciones de arbolado autóctono

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

Deberán cumplir la condición de ser actividades que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

- Explotaciones apícolas.
- Construcción de líneas eléctricas
- Construcción de carreteras
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento
- Instalación de gasoductos
- Construcción de carreteras y grandes obras públicas

Prohibidas

- El resto de actividades constructivas, quedan prohibidas.

2.2. SUELO DE VALOR AMBIENTAL

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Corta a hecho de frondosas
- Quema de vegetación
- Movimientos de tierras masivos, abancalamientos y aterrazamientos
- Explotación minera
- Explotación de canteras
- Circulación de vehículos a motor fuera de pistas y caminos
- Acampada
- Barbacoas
- Vertido o depósito de residuos y escombros
- Instalación de elementos de publicidad

Autorizables

- Apertura de pistas y caminos
- Desbroce y limpieza de sotobosque
- Nuevas plantaciones de arbolado autóctono
- Extracción de ejemplares arbóreos con fines de mantenimiento y

- mejora del ecosistema.
- Pastoreo
- Actividades cinegéticas
- Habilitación de senderos y recorridos ecológicos balizados e instalación de paneles informativos.
- Actividades científicas y didácticas.
- Actividades deportivas

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

Deberán cumplir la condición de ser actividades que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

- Construcción de líneas eléctricas
- Construcción de carreteras y grandes obras públicas
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento
- Construcción de otra obra pública
- Explotaciones apícolas
- Instalación de gasoductos

Prohibidas

- Instalación de parques eólicos
- El resto de actividades constructivas.

2.3. SUELO DE VALOR CULTURAL

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Circulación de vehículos a motor fuera de pistas y caminos
- Acampada
- Barbacoas
- Vertido o depósito de residuos y escombros

Autorizables

- Instalación de elementos de publicidad
- Nuevas plantaciones de arbolado autóctono
- Actividades científicas y didácticas.
- Actividades deportivas

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

- No se permite ninguna actividad constructiva

2.4. SUELO DE ALTO VALOR PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Circulación de vehículos a motor (excepto maquinaria agrícola) fuera de pistas y caminos
- Vertido o depósito de residuos y escombros

Autorizables

- Movimientos de tierras masivos, abancalamientos y aterrazamientos
- Explotación minera
- Explotación de canteras
- Quema de vegetación
- Instalación de elementos de publicidad
- Actividades cinegéticas
- Apertura de pistas y caminos
- Desbroces y limpiezas

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

b) Actividades constructivas

Autorizables

Deberán cumplir la condición de ser actividades que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

- Construcciones de apoyo a la horticultura
- Cercados
- Explotaciones apícolas
- Construcción de líneas eléctricas
- Construcción de carreteras y grandes obras públicas
- Construcción de otras obras públicas
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento
- Instalación de gaseoducto

Prohibidas

- Granjas porcinas.
- Construcciones ganaderas y granjas avícolas
- El resto de actividades constructivas

2.5. SUELO DE MEDIANO VALOR PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL

a) Actividades no constructivas

Prohibidas

- Circulación de vehículos a motor (excepto maquinaria agrícola) fuera de pistas y caminos
- Vertido o depósito de residuos y escombros

Autorizables

- Movimientos de tierras masivos, abancalamientos y aterrazamientos
- Explotación minera
- Explotación de canteras
- Quema de vegetación
- Instalación de elementos de publicidad
- Actividades cinegéticas
- Zona de adiestramiento y guardería de perros
- Apertura de pistas y caminos
- Desbroces y limpiezas

Permitidas

- El resto de actividades que no contradigan los objetivos.

c) Actividades constructivas

Autorizables

- Construcciones de apoyo a la horticultura
- Almacenes agrícolas
- Cercados
- Construcciones apícolas
- Construcción de líneas eléctricas
- Construcción de carreteras y grandes obras públicas
- Construcción de otras obras públicas
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento
- Instalación de gaseoducto

Prohibidas

- Construcciones de apoyo a la horticultura
- Granjas porcinas.
- El resto de actividades constructivas

ART. 52. RÉGIMEN DE
AUTORIZACIONES
EN
SUELO NO URBANIZABLE.

Las actividades constructivas y no constructivas definidas como permitidas se tramitarán en el marco del resto de autorizaciones correspondientes a la competencia municipal.

Corresponde al Gobierno de Navarra la autorización de la totalidad de las actividades constructivas y no constructivas definidas como autorizables

en el Suelo No Urbanizable.

Las correspondientes licencias de obras se solicitarán al Municipio quien, en el caso de que éstas se ajusten a lo previsto en el Plan Urbanístico Municipal, elevará el expediente al Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra. El Departamento, tras los trámites previstos en el Art. 117 de la Ley Foral 35/2002 concederá la pertinente autorización, en base a la cual se producirá el trámite ordinario relativo al otorgamiento de las licencias.

CAPITULO III. ORDENACION URBANISTICA Y SU EJECUCION. AMBITOS ESPACIALES

SECCION PRIMERA. DELIMITACION ESPACIAL

ART. 53. DIVISIÓN TERRITORIAL.

Este Plan Urbanístico Municipal establece una división territorial que afecta a la totalidad del término municipal en orden al entendimiento de la ordenación urbanística que implantan la facilidad para su desarrollo e interpretación y la precisión del régimen jurídico de sus determinaciones, cuyos niveles son los siguientes:

1.- Como **ámbito territorial** que configura, define y aclara la ordenación:

- En suelo urbano consolidado y urbano no consolidado: los Sectores de Planeamiento.
- En suelo urbanizable sectorizado: los Sectores de Planeamiento.
- En suelo no urbanizable: las Categorías.

2.- Como ámbito de **gestión urbanística** por tipos de actuaciones:

En suelo urbano consolidado

- Las Parcelas y las Actuaciones Asistemáticas

En el suelo urbano no consolidado

- Las Unidades de Ejecución

En suelo urbanizable sectorizado

- Las Unidades de Ejecución

En suelo urbanizable no sectorizado

- Los Sectores y las Unidades de Ejecución que se delimiten mediante el Plan de Sectorización y el Plan Parcial o Plan Especial.

En suelo no urbanizable

- Las parcelas en “actuaciones autorizadas”

3.- Como ámbito de **reparto del aprovechamiento lucrativo**:

En suelo urbano consolidado

- Las parcelas en actuaciones asistemáticas.

En suelo urbano no consolidado

- Las Areas de Reparto

En suelo urbanizable sectorizado

- Las Areas de Reparto

ART. 54. LOS SECTORES Y CATEGORÍAS.

Los Sectores en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado y las Categorías de Suelo No Urbanizable, constituyen delimitaciones urbanísticas homogéneas en lo que se refiere a las determinaciones del Planeamiento en cuanto a régimen del suelo y demás condiciones generales.

ART. 55. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Son los ámbitos territoriales sobre los que actúa la gestión urbanística en Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, en las zonas de desarrollo y remate de la trama urbana en las que el régimen de propiedad del suelo y la necesidad de urbanización hacen necesario afrontar su ejecución como Unidades complejas con reparto de cargas y beneficios.

Los planos de ordenación y las fichas de la Normativa Urbanística Particular establecen las condiciones generales de volumen y sistema de actuación de las distintas Unidades de Ejecución.

Con anterioridad a la tramitación del instrumento de gestión, serán autorizables en ellas, las segregaciones, con una superficie mínima de 400 m². La parcelación contenida en la documentación deberá entenderse como orientativa en cuanto a su dimensión y vinculante en cuanto al número de las parcelas.

ART. 56. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Son parcelas en las que se prevén actuaciones aisladas, sin sistema de actuación, que permiten su gestión al margen de la lógica de las actuaciones sistemáticas de las Unidades de Ejecución.

Los planos de ordenación y las fichas de la Normativa Urbanística Particular establecen las condiciones de volumen de cada una de las Unidades Asistemáticas.

No será autorizable en ellas ningún tipo de segregación de propiedad del suelo, hasta tanto no se ejecute la unidad completa.

SECCION SEGUNDA.

INSTRUMENTOS DE LA ORDENACION URBANISTICA

ART. 57. PRINCIPIOS GENERALES.

Este Plan Urbanístico Municipal establece el régimen del suelo y condiciones generales de volumen de forma detallada para la totalidad del suelo urbano consolidado y urbano no consolidado.

El suelo urbanizable sectorizado de uso "actividad económica" no se ordena directamente en este Plan Urbanístico Municipal.

El suelo urbanizable no sectorizado de uso "actividad económica no se ordena directamente en este Plan Urbanístico Municipal.

Se redactarán instrumentos de ordenación de detalle en aquellos supuestos de modificación del régimen del suelo previstos en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas.

En suelo urbano y no urbanizable se redactarán Planes Especiales en los supuestos previstos en la legislación aplicable.

**ART. 58. DESARROLLO EN
SUELO URBANO
CONSOLIDADO.**

En las distintas Actuaciones Asistemáticas y parcelas en las que se divide el suelo urbano consolidado se actuará sin planeamiento previo alguno, ajustándose a las previsiones que para las mismas se establecen en los distintos documentos del Plan Urbanístico Municipal.

El suelo urbano libre privado podrá ser ocupado. Podrá requerirse la tramitación de un Estudio de Detalle con las condiciones establecidas en estas Normas.

**ART. 59. DESARROLLO EN
SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO.**

En el Sector S.1 delimitado en suelo urbano no consolidado no será necesaria la tramitación previa de la figura de Plan Parcial.

**ART. 60. DESARROLLO EN
SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO.**

En los Sectores de Planeamiento delimitados en suelo urbanizable sectorizado se actuará solamente si ello fuese necesario mediante la tramitación de la figura del Plan de Parcial. En todos ellos la actuación se ajustará a cuantas previsiones y determinaciones se establecen en este Plan.

**ART. 61. DESARROLLO EN
SUELO NO URBANIZABLE.**

No se prevé ningún tipo de desarrollo en suelo clasificado como no urbanizable.

SECCION TERCERA.

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

**ART. 62. PRINCIPIOS
GENERALES.**

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se efectuará por unidades completas según los límites y determinaciones de los planos de ordenación y gestión y la Normativa Urbanística Particular.

**ART. 63. SISTEMAS DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante los sistemas de actuación previstos en las disposiciones legales de

aplicación. Se aplicarán cada uno de los diferentes sistemas cuando se den en cada caso, las circunstancias legalmente para ello exigidas, con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que les correspondan.

Los sistemas de actuación contemplados en la legislación vigente, Ley 35/2002 de OTU, Secciones 2ª y 3ª, arts. 159-185, son los siguientes:

Sistemas de actuación privada :

- Sistema de Compensación
- Sistema de Reparcelación Voluntaria
- Sistema del Agente Urbanizador

Sistemas de actuación pública:

- Sistema de Cooperación
- Sistema de Ejecución Forzosa
- Sistema de Expropiación

La regulación de cada sistema de actuación se regirá por lo dispuesto en el Capítulo II del Título IV de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan Urbanístico Municipal se desarrollarán por el sistema de actuación establecido para cada una de ellas, sin perjuicio de aquellas modificaciones suficientemente justificadas de sistema de actuación que pudieran aprobarse.

SECCION CUARTA.

INSTRUMENTOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

ART. 64. PRINCIPIOS GENERALES.

La ejecución de la urbanización se realizará previa la aprobación de un Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias de toda la Unidad en los que se recogerán las determinaciones del Plan Urbanístico Municipal.

Su contenido y tramitación se ajustarán a lo reglamentado al respecto en las Ordenanzas de Tramitación.

La ejecución de la edificación se efectuará previa aprobación del correspondiente proyecto en el que se detallarán y programarán las obras, con acomodación a la Normas Urbanísticas del suelo en el que se ubiquen.

ART. 65. REQUISITOS PREVIOS.

Con anterioridad a la ejecución material de las obras de urbanización y edificación, en su caso, deberán realizarse cuantas acciones sean precisas para regularizar jurídicamente la actuación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del

Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración fundamental de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

En el suelo urbano se podrán simultanear obras de urbanización y edificación en las condiciones y requisitos establecidos en la legislación aplicable.

**ART. 66. LICENCIAS Y
AUTORIZACIONES.**

Son actos sujetos a licencia municipal los que se recogen en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La aprobación por el Ayuntamiento de los proyectos de Reparcelación, Urbanización, Edificación, Reforma, Recalificación de Actividad o del que en su caso se redacte, será requisito previo al abono de las tasas, y ambos trámites imprescindibles para el otorgamiento definitivo de la licencia correspondiente.

Las obras de urbanización de enganche de las Actuaciones Asistemáticas y de las reformas, ampliaciones o sustitución de la edificación existente, cuya actuación sea asimismo asistemática, se definirán con la precisión suficiente para su ejecución en los correspondientes proyectos de ejecución de obras.

Las licencias de primera ocupación de viviendas de nueva planta y de apertura de las actividades de nueva implantación, reformadas o recalificadas, así como la recepción por el Ayuntamiento de las urbanizaciones requerirán el certificado de final de obra de la Dirección Facultativa de las mismas.

Las licencias de obras fijarán los plazos máximos para el comienzo y finalización de las obras. Con carácter supletorio, en caso de que ni la licencia ni la ficha correspondiente de la Normativa Urbanística Particular los determinasen, se aplicarán las siguientes normas:

Las licencias tendrán un período de validez de un año transcurrido el cual y de no haberse iniciado el acto sujeto a la misma, el propietario perderá todos los derechos al respecto debiendo volver a iniciarse todo el procedimiento en el caso de volver a solicitarse la autorización oportuna. Este extremo deberá notificarse de forma fehaciente a los interesados.

El plazo para finalizar las obras será de tres años. En el caso de incumplimiento se actuará como en el párrafo anterior.

Podrá concederse prórroga de seis meses cuando el propietario así lo solicite de forma razonada y concurran, en efecto, razones fundadas que así lo aconsejen.

ART. 67. REQUISITO DE ACCESIBILIDAD

Se suprimirán las barreras arquitectónicas en los recorridos peatonales de los nuevos ámbitos de desarrollo urbanístico. Quedan prohibidos los saltos o desniveles superiores a 2 cm.

Los nuevos trazados del sistema viario se urbanizarán aplicando los criterios del Decreto Foral 154/89 de Barreras Físicas y Sensoriales; preferiblemente mediante viales de "coexistencia" peatonal-rodado, con la pavimentación al mismo nivel y en el que quedan prohibidos los bordillos."

SECCION QUINTA.

CONSUMO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

ART. 68. PRINCIPIOS GENERALES.

Se regulan en los artículos de esta sección los criterios de consumo de aprovechamientos urbanísticos de los diferentes usos del suelo y la edificación previstos en el Plan Urbanístico Municipal.

ART. 69. CONSUMO DE APROVECHAMIENTO DE SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y SUPERFICIES ABIERTAS DE PLANTA BAJA. Y PLANTAS ELEVADAS

Las superficies construidas en planta sótano o semisótano consumen Aprovechamiento Urbanístico en los términos previstos en la ficha de Normativa Urbanística Particular.

Las superficies construidas de terrazas en planta baja y porches fundamentalmente en las que su perímetro permanece abierto en más del 50% de su longitud, tendrán la consideración, a efectos de computo de aprovechamiento, de superficie de espacio libre privado.

Las terrazas y balcones abiertos en el mismo criterio anterior computarán aprovechamiento en razón del 50% de su superficie construida.

ART. 70. CONSUMO DE APROVECHAMIENTO DE PARCELA PRIVADA.

La totalidad de la superficie de parcela privada no ocupada por la edificación, consume Aprovechamiento Urbanístico según el uso al que se vincule dicho suelo, tanto en suelo urbano, urbano no consolidado y urbanizable. En el caso de vivienda colectiva sin parcela privado no existe pues consumo de aprovechamiento por este concepto. El suelo privado de uso público su coeficiente de homogeneidad es cero, de resultar nulo su valor de repercusión.

ART. 71. CONSUMO DE APROVECHAMIENTO EN

En la tipología de la edificación residencial en baja densidad (viviendas unifamiliares) toda la superficie construida consume Aprovechamiento

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

Urbanístico del uso RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD, con independencia de que puedan aparecer usos compatibles con éste.

ART. 72. CONSUMO DE APROVECHAMIENTO EN EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA.

La totalidad de las superficies de este uso así como los usos vinculados a él consumen aprovechamiento urbanístico con el detalle señalado en las fichas de Normativa Urbanística Particular.

ART. 73. CONSUMO DE APROVECHAMIENTO EN EDIFICACION RESIDENCIAL DE USO INDUSTRIAL O DE ACTIVIDAD ECONOMICA.

En este caso el consumo de aprovechamiento de las superficies construidas es idéntico en plantas bajas y elevadas y consume aprovechamiento de suelo el correspondiente al suelo libre privado situado por fuera de las alineaciones previstas, independientemente del que resulte finalmente en la edificación ya ejecutada

ART. 74. CONSUMO DE APROVECHAMIENTO EN EL DOTACIONAL PRIVADO

Este tipo de uso consume aprovechamiento urbanístico. En el marco de los suelos de uso global y pormenorizado industrial se ha calculado suponiendo una ocupación al 100% de la parcela, en consecuencia no existe consumo de suelo en este uso. Las posibilidades edificatorias serán pues de 1m²/m² con el límite de PB+2 salvo las posibles modificaciones del Plan Parcial.