NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MONREAL

Equipo redactor: José LUQUE VALDIVIA - Diana JURADO FERNÁNDEZ
Marta CABEZÓN PÉREZ - Izaskun ASEGUINOLAZA BRAGA
Nuño MARDONES FERNANDEZ DE VALDERRAMA, arquitectos
Asistencia ambiental:
Jon ASEGUINOLAZA BRAGA

MARZO 2020

JC ARQUITECTOS jurado y cabezon

AL Luque Aseguinolaza y asociados SLP

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MONREAL

Equipo redactor: José Luque Valdivia, Diana Jurado Fernández, Marta Cabezón Pérez y Nuño Mardones Valderrama, Izaskun Aseguinolaza Braga, arquitectos

Asesoría ambiental: Jon Aseguinolaza Braga

Marzo 2020

ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL **9**

CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL Y SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES **11**

Artº 1. Naturaleza del Plan 11
Artº 2. Objeto 11
Artº 3. Ámbito territorial de aplicación 11
Artº 4. Vigencia 11
Artº 5. Modificación del Plan 11
Artº 6. Documentación 11
Artº 7. Carácter normativo del Plan Municipal 12
Artº 8. Determinaciones gráficas 13
Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado 13
Artº 10. Determinaciones de carácter general y particular. 13
Artº 11. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano 14
Artº 12. Sectores. 14
Artº 13. Sub-sectores. 14
Artº 14. Sistema General. 14
Artº 15. Sistema Local. 14
Artº 16. Parcela. 14
Artº 17. Remisiones legales 14
Artº 18. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación 14

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO **15**

Artº 19. Clases de suelo 15
Artº 20. Categorías en el suelo urbano 15
Artº 21. Solar 15
Artº 22. Necesidad de obras accesorias 15
Artº 23. Necesidad de Estudio de Detalle 16
Artº 24. Categorías del suelo no urbanizable 16

CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO **16**

Artº 25. Usos del suelo 16
SECCIÓN 1. TIPOS DE USOS POR SU ASIGNACIÓN 16
Artº 26. Globales 16
Artº 27. Pormenorizados 16
Artº 28. Característico 17
SECCIÓN 2. TIPOS DE USOS POR SU DESTINO. 17
Artº 29. Sistema de espacios libres 17
Artº 30. Viarios y aparcamientos 17
Artº 31. Equipamientos 17
Artº 32. Residencial 17
Artº 33. Tipos de usos residenciales. 18
Artº 34. Vivienda plurifamiliar 18
Artº 35. Vivienda entre medianeras 18
Artº 36. Vivienda en bloque 18
Artº 37. Vivienda adosada 18
Artº 38. Vivienda en edificación aislada 18
Artº 39. Usos de actividades económicas 19
Artº 40. Usos productivos no industriales 19
Artº 41. Usos terciarios 19
Artº 42. Residencial público. 19
Artº 43. Almacenaje y comercio mayorista. 20
Artº 44. Comercial. 20
Artº 45. Administrativo. 20

Artº 46. Establecimientos públicos. 20
Artº 47. Otros usos. 20
SECCIÓN 3. TIPOS DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD. 20
Artº 48. Usos públicos y privados 20
SECCIÓN 4. TIPO DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN. 21
Artº 49. Característico 21
Artº 50. Permitido 21
Artº 51. Compatible 21
Artº 52. Prohibido 21
Artº 53. Determinación de usos 21
Artº 54. Uso consolidado 21
Artº 55. Actividades clasificadas 21

CAPÍTULO 4. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 21
Artº 56. Alcance de las determinaciones el Plan 21
Artº 57. Aprobación de documentos de gestión. 22
Artº 58. Aprovechamiento urbanístico 22
Artº 59. Estudios de Detalle 22
SECCIÓN 4. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 22
Artº 60. Actuación asistemática en suelo urbano consolidado 22
Artº 61. Parcela mínima edificable 23
Artº 62. Normalización de fincas 23
SECCIÓN 5. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE 24
Artº 63. Establecimiento de la Unidad de Ejecución 24
Artº 64. Derecho a urbanizar. 24
Artº 65. Plazo de ejecución 24
Artº 66. Sistema de actuación 24
Artº 67. Proyecto de reparcelación, cesión de suelo público 24
Artº 68. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias 24
Artº 69. Disminución de suelo público 25
Artº 70. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio 25
Artº 71. Cargas urbanizadoras 25
Artº 72. Proyecto de urbanización 25
Artº 73. Ejercicio del derecho a edificar 26
Artº 74. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente 26
Artº 75. Ejercicio del Derecho a edificar 26
Artº 76. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación 26
Artº 77. Deberes de conservación 26
SECCIÓN 6. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN 27
Artº 78. Fuera de ordenación 27
Artº 79. Fuera de ordenación con tolerancia de uso 27
Artº 80. Ordenación de sustitución y nueva alineación oficial: cesión en caso de actuación 27

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 28
SECCIÓN 3. DISPOSICIONES GENERALES 28
Artº 81. Proyecto de edificación 28
Artº 82. Obras de rehabilitación 28
Artº 83. Obras de conservación y mantenimiento 28
Artº 84. Obras de acondicionamiento. 29
Artº 85. Obras de reestructuración. 29
Artº 86. Obras de ampliación. 29
Artº 87. Obras de sustitución. 29
Artº 88. Proyectos de obras de nueva planta. 29
Artº 89. Proyectos de derribo. 29
Artº 90. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas pareadas 30

Artº 91. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas adosadas 30
SECCIÓN 4. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES 30
Artº 92. Alineaciones 30
Artº 93. Acotación de las alineaciones 31
Artº 94. Retranqueo de edificación 31
Artº 95. Vuelos 31
Artº 96. Altura de la edificación y fijación de rasantes 31
Artº 97. Altura de alero o cornisa en casos particulares 31
Artº 98. Altura parcial de una planta de la edificación 32
Artº 99. Altura total o de cumbrera de una edificación 32
Artº 100. Número de plantas 32
Artº 101. Superficie construida máxima 32
Artº 102. Criterios para computar la superficie construida 33
Artº 103. Superficie ocupada por la edificación 33
Artº 104. Volumen 33
Artº 105. Cuerpo de edificación 33
SECCIÓN 5. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS 33
Artº 106. Estructura resistente. 33
Artº 107. Distribución interior 34
Artº 108. Cubiertas 34
Artº 109. Entreplanta 34
Artº 110. Bajo cubierta 34
Artº 111. Condiciones de sótanos y semisótanos 34
Artº 112. Mansardas, buhardillas y lumbreras 34
Artº 113. Construcciones sobre la cubierta. 35
Artº 114. Castillete de escaleras. 35
Artº 115. Chimeneas y hogares 35
Artº 116. Terrazas 35
Artº 117. Galerías 36
Artº 118. Porches 36
Artº 119. Marquesina 36
Artº 120. Fachadas 36
Artº 121. Hastiales 36
Artº 122. Ventanas 36
Artº 123. Cierres de parcela. 36
Artº 124. Patios 37
Artº 125. Cuerpos volados 37

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS 37
Artº 126. Proyecto de urbanización 37
Artº 127. Determinaciones particulares de los proyectos de urbanización correspondientes algunas Unidades de Ejecución 38
Artº 128. Proyecto de infraestructuras 38
Artº 129. Proyecto de obras ordinarias 38
Artº 130. Vía coexistencia de tránsito rodado y peatonal 39
Artº 131. Aparcamientos 39
Artº 132. Arbolado 39

TÍTULO II. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES 41
Artº 133. Determinaciones de carácter estructurante y de carácter pormenorizado 43

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 43
SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SECTORES 43
Artº 134. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo 43
Artº 135. División del núcleo urbano en sectores y subsectores 43
Artº 136. Determinaciones estructurantes de cada uno de los Sectores 43

Artº 137. Determinaciones relativas a viviendas de protección 44
SECCIÓN 2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 44
Artº 138. Coeficientes homogeneizadores en los sectores residenciales 44
Artº 139. Coeficientes homogeneizadores en el suelo residencial 44
Artº 140. Aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado 44
SECCIÓN 3. DESARROLLO DE LOS SECTORES Y SISTEMAS GENERALES 44
Artº 141. Desarrollo de los Sectores 44
Artº 142. Sistemas generales 45

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO NO URBANIZABLE 45
Artº 143. Clasificación del Suelo No Urbanizable 45
Artº 144. Categorías y Subcategorías del Suelo No Urbanizable 45
Artº 145. Otras determinaciones estructurantes 46

TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO 47

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO 49
SECCIÓN 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO 49
Artº 146. Distinción entre suelo urbano consolidado y solar 49
Artº 147. Parcela mínima edificable y segregable 49
Artº 148. Tipo de actuación 49
Artº 149. Edificación consolidada 49
SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 49
Artº 150. Determinaciones propias de Unidad de Ejecución 49
Artº 151. Urbanización de viales en contacto con suelo urbano consolidado 50
Artº 152. Ampliación de las infraestructuras para abastecimiento de agua. 50
Artº 153. Colector y emisario a la EDAR 50

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL 50
SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 50
Artº 154. Determinaciones pormenorizadas en el suelo residencial 50
SECCIÓN 2. ORDENANZAS ESPECIALES DEL CASCO HISTÓRICO. 51
ARTº 155. Cubierta 51
Artº 156. Material de fachada 51
Artº 157. Vuelos 52
Artº 158. Composición de fachada 52
Artº 159. Carpintería 52
Artº 160. Cerrajería 52
Artº 161. Canalones y bajantes 52
SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE SUELO URBANO RESIDENCIAL 53
Artº 162. Calificación pormenorizada 53
Artº 163. Usos compatibles con el residencial 53
Artº 164. Uso agropecuario 54

TÍTULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE 55

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 57
Artº 165. Delimitación y categorías del suelo no urbanizable 57
Artº 166. Subcategorías del suelo no urbanizable 57

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS 58
Artº 167. Tipos de actividades y usos 58
Artº 168. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa 59

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES 59
Artº 169. Regulación de usos 59

Artº 170. Licencia Municipal 59
Artº 171. Autorización del Gobierno Foral 59
Artº 172. Posible necesidad de otras autorizaciones 59
Artº 173. Prohibiciones con carácter general 60
Artº 174. Prohibición de parcelaciones urbanísticas 60
Artº 175. Edificaciones existentes en el suelo no urbanizable 60
Artº 176. Elementos de carácter provisional 61

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES 61
Artº 177. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable 61
Artº 178. Cierres de finca 61
Artº 179. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía 62
Artº 180. Almacenes agrícolas 62
Artº 181. Corral doméstico 63
Artº 182. Construcciones para ganadería intensiva y granjas 63
Artº 183. Construcciones para ganadería extensiva 63
Artº 184. Construcciones de apoyo a la horticultura de ocio: 63
Artº 185. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras 64
Artº 186. Compatibilidad de usos 64
Artº 187. Otras edificaciones 65

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE EN EL SUELO NO URBANIZABLE 65
SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 65
Artº 188. Régimen general del suelo protegido 65
Artº 189. Suelo de protección de valor ambiental 65
Artº 190. Suelo de valor paisajístico 68
Artº 191. Suelo de protección de valor cultural 69
Artº 192. Suelo de protección por riesgos naturales. Zonas inundables 69
Artº 193. Suelo de protección destinado a infraestructuras 71
Artº 194. Montes de utilidad pública 73
Artº 195. Servidumbres aeronáuticas 74
SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN 74
Artº 196. Régimen general del suelo preservado 74
Artº 197. Suelo de preservación de valor ambiental. 74
Artº 198. Suelo de preservación de valor para su explotación natural. 75
Artº 199. Suelo de preservación de valor cultural 76
Artº 200. Suelo de preservación para futuras infraestructuras 76

ANEXO I ORDENANZAS PARTICULARES 77
ORD-1. Vivienda entre medianeras 79
ORD-2. Vivienda adosada 83
ORD-3. Edificación residencial aislada 86

TÍTULO VI. ANEXO II FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 187

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL Y PARTICULAR

TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL Y SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES

Artº 1. Naturaleza del Plan

1. El presente Plan tiene la naturaleza de un Plan General Municipal, con el contenido, alcance y efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, citada en adelante como LFOTU.

2. Por otra parte, al establecer los derechos y deberes de los propietarios del suelo, el Plan responde a lo establecido al respecto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artº 2. Objeto

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 57.2 la LFOTU este Plan tiene por objeto definir la estrategia y modelo de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal.

2. La citada estrategia y modelo de ocupación del territorio queda definida en el correspondiente documento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Monreal el 10 de octubre de 2018, tras su concertación con el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3. El Plan Urbanístico Municipal, de acuerdo con lo previsto en el Artº 58.3 de la citada Ley, forma parte del Plan General Municipal, es el documento que define los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio.

Artº 3. Ámbito territorial de aplicación

El Plan Municipal de Monreal será de aplicación en todo el ámbito del término Municipal de Monreal**.**

Artº 4. Vigencia

Una vez publicada en el Boletín Oficial de Navarra la aprobación definitiva del Plan General Municipal, y de acuerdo con lo previsto en el Artº 75 de la LFOTU, el Plan será inmediatamente ejecutivo, y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación.

Artº 5. Modificación del Plan

Para la modificación del Plan General Municipal se deberá seguir el trámite previsto en los Artículos 76 a 88 de la LFOTU.

Artº 6. Documentación

1. A los efectos de aplicación del presente Plan General Municipal, se definen el contenido y alcance de los siguientes documentos que lo integran:

2. La Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio queda formada por:

a) La Memoria correspondiente.

b) tres planos identificados como EMOT 1 y EMOT 2.1 y EMOT 2.2.

3. El Plan Urbanístico Municipal, está formado por los siguientes documentos.

a) La Memoria, presenta los objetivos del Plan, las conclusiones relevantes de la información recogida, la justificación del modelo urbano propuesto y de las determinaciones estructurantes, el estudio de las necesidades y las propuestas en relación con la vivienda, el espacio para actividades económicas, las actuaciones y equipamientos, el transporte y las vías urbanas y las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías. Sin embargo, las valoraciones de impacto ambiental y territorial, se incluyen en el Estudio de Impacto Ambiental, que constituye un documento aparte de la memoria.

b) El Programa de desarrollo y ejecución del Plan establece los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo de todo el término municipal de Monreal. Incluye además las previsiones referentes a la realización de los Sistemas.

c) El Estudio Económico y Financiero relativo a las inversiones públicas que ha de realizar el Ayuntamiento para la ejecución del Plan.

d) La Memoria de Sostenibilidad Económica, en la que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

e) Los Planos de Información (identificados por la clave INF, seguida de un número), reflejan la realidad topográfica y catastral del espacio incluido en el ámbito de incidencia del Plan, con expresión de usos actuales del suelo.

f) Los Planos de Normativa (identificados por la clave NOR, seguida de una clave numérica y, cuando es preciso una letra para indicar la zona a la que se refiere) contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en cuanto a los elementos de nueva ordenación previstos, la clasificación del suelo y sus usos así como los de la edificación. Por tanto, estos planos constituyen la Normativa Gráfica del Plan, tienen carácter de Normativa particular y son parte integrante y necesaria de la normativa urbanística que el propio Plan establece.

g) La Normativa Urbanística General y Particular, delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, y regula las condiciones y determinaciones de las actuaciones urbanísticas en todo el ámbito de incidencia del Plan, ya sean de planeamiento, ya sean de gestión o ejecución de éste, ya sean de edificación o de implantación de actividades o usos. De acuerdo con lo previsto en el Artº 56.5.d) la Normativa distingue entre las determinaciones de carácter estructurantes y de carácter pormenorizado. Dentro de estas últimas la Normativa Urbanística Particular incluye las Ordenanzas Particulares aplicables a cada tipología edificatoria. Forman también parte de la Normativa las Fichas Urbanísticas referidas a determinadas delimitaciones espaciales, en las que se recogen, distinguiendo unas de otras, las determinaciones estructurantes y pormenorizadas aplicables a cada una de esas delimitaciones.

h) La Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural, establece las condiciones y determinaciones urbanísticas que garantizan la conservación y utilización del patrimonio histórico cultural y ambiental del Municipio; incluye para ello además el Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales que deben ser protegidos.

i) El estudio de impacto ambiental, que incluye una Memoria y una serie de cuatro planos identificados con la clave EIA seguido por un número, del 1 al 4.

4. Formando parte de la Normativa Urbanística, se incluyen cuatro anexos que constituyen a todos los efectos parte de la normativa de obligado cumplimiento. Su contenido es el siguiente:

a) Anexo I: Ordenanzas Particulares

b) Anexo II: Fichas Urbanísticas de las Unidades de Ejecución

5. De acuerdo con lo indica en el número 3. e) y f), la documentación del Plan Municipal incluye dos colecciones de planos, una de ellas recoge la información urbanística del municipio en el momento de la aprobación inicial del nuevo Plan; la otra colección de planos componen la normativa gráfica que, junto con la normativa escrita estable la ordenación urbanística de Monreal:

Identificación	Planos de información: contenido	Escala
INF 1	Información. Territorio	1:10.000
INF 2.1	Clasificación y calificación global en las NNSS	1:1.000
INF 2.2	Transformabilidad	1:1.000
INF 2.3	Forma	
INF 2.4	Usos	
Identificación	Planos normativos: contenido	Escala
NOR 1.1	Determinaciones estructurantes. Territorio	1:10.000
NOR 1.2	Determinaciones estructurantes. Núcleo urbano	1:1.000
NOR 2.0	Determinaciones pormenorizadas. Forma y uso	1:1.000
NOR 3.0	Determinaciones pormenorizadas. Gestión	1:1.000
NOR 3.1	Casco Histórico. Protección del patrimonio	1:500
NOR 4.1	Instalaciones urbanas: abastecimiento	1:1.000
NOR 4.2	Instalaciones urbanas: saneamiento	1:1.000

Artº 7. Carácter normativo del Plan Municipal

1. El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas determinaciones adquieren con la aprobación del Plan fuerza reglamentaria.

2. En este sentido los Planos Normativos, han de tener la consideración de Normativa Gráfica, excepto en los que expresamente se indique lo contrario.

3. Por otra parte, el documento denominado Normativa Urbanística, incluida la denominada Normativa de Protección, supone la Normativa Escrita del Plan.

Artº 8. Determinaciones gráficas

1. Con carácter general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normativa Urbanística Particular, las determinaciones grafiadas son vinculantes por lo que respecta a los siguientes aspectos:

a) La clasificación y categorización del suelo

b) La calificación del suelo, es decir la asignación de usos que, por lo que se refiere al régimen de compatibilidad y tolerancia de usos, remite a la correspondiente Normativa Escrita

c) Las determinaciones establecidas a efectos de división espacial (Sectores, Unidades de Ejecución, Sistemas Locales y Generales).

d) Las alineaciones y alturas fijadas.

e) Las determinaciones de las parcelas y espacios destinados a equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

2. Las rasantes se determinan por los valores absolutos de la cartografía oficial.

Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 49 de la LFOTU el Plan General Municipal distingue entre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. La Normativa Urbanística agrupa en su Título II todas las determinaciones estructurantes, remitiendo en caso necesario a los artículos o planos de la Normativa Gráfica que fijan esas determinaciones.

2. Todas las determinaciones establecidas en los demás títulos de la Normativa tienen el carácter de pormenorizadas.

Artº 10. Determinaciones de carácter general y particular.

El Plan Municipal ordena sistemáticamente sus determinaciones como:

1. Determinaciones de carácter general. Son las que se especifican en la Normativa Urbanística General; son aplicables a todo el término municipal.

a) Establecen las normas relativas a la vigencia y aplicación del Plan, y a su desarrollo y ejecución.

b) Definen los términos utilizados para establecer clasificación y calificación del suelo, así como las determinaciones que han de cumplir las edificaciones.

c) Establecen las condiciones básicas que, con carácter general, han de cumplir las edificaciones y usos del suelo.

2. Determinaciones de carácter particular. Son las que se especifican en la Normativa Urbanística Particular. Establecen el régimen correspondiente a las distintas áreas del suelo en el ámbito del Plan; determinan el régimen urbanístico aplicable a cada parcela del término municipal y de la edificación existente o que pueda construirse en el futuro. Con este fin la Normativa Particular se distribuye en distintos títulos a saber.

a) Normativa del Suelo Urbano

b) Normativa del Suelo No Urbanizable

c) Normativa de Protección

3. La Normativa Particular queda completada con el Catálogo de Protección y Fichas Urbanísticas para determinadas áreas.

4. Dentro de las determinaciones de carácter particular el Plan, de acuerdo con lo previsto en el Artº 58.5.d de la LFOTU distingue entre determinaciones estructurantes y determinación pormenorizadas.

5. En todo caso el carácter de determinación general y particular es relativo, pudiéndose identificar una gradación de las determinaciones más generales a las más particulares. En este sentido, las determinaciones más generales son las de la Normativa Urbanística General aplicable a todo el término municipal, siguen las determinaciones de carácter general de cada clase de suelo (urbano y no urbanizable), las determinaciones aplicables a cada tipo de edificación, las determinaciones propias de cada categoría de suelo no urbanizable, las disposiciones correspondientes a cada parcela o delimitación de suelo público, la Normativa de Protección, y dentro de ella el mayor grado de particularidad le corresponde a las fichas del Catálogo de Protección.

Artº 11. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano

1. A efectos de su ordenación y regulación en el conjunto del término municipal queda clasificado en suelo urbano y no urbanizable, tal como se expone en el siguiente capítulo.

2. Además, en el suelo urbano se establecen las siguientes áreas de suelo: Sectores, Sub-sectores, Sistemas Generales, Sistemas Locales y Parcelas.

3. Con ese mismo fin, el Plan utiliza también las siguientes delimitaciones espaciales:

a) En el suelo urbano se delimitan áreas con características morfológicas similares, a las que se le aplican distintas ordenanzas de edificación.

b) En el suelo urbano no consolidado, se delimitan las unidades de ejecución que son precisas, dejando fuera de ellas las parcelas en las que se puede actuar directamente.

Artº 12. Sectores.

Los Sectores son los ámbitos territoriales que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 50 de la LFOTU, son utilizados por el Plan Urbanístico Municipal para establecer las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Se delimitan tanto en el suelo urbano como en el urbanizable sectorizado.

Artº 13. Sub-sectores.

De acuerdo con lo previsto en el número 3 del citado Artº 50 de la LFOTU, en los Sectores en que se incluyen distintas clases o categorías se suelo, se delimitan distintos sub-sectores de modo que en cada uno de ellos sólo haya una categoría de suelo.

Artº 14. Sistema General.

Sistemas generales son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, sean existentes actualmente o se encuentren previstos, en el presente Plan Municipal. En consecuencia, los sistemas generales pueden estar situados tanto en suelo urbano o urbanizable como en suelo no urbanizable.

Artº 15. Sistema Local.

Sistemas Locales son los elementos que, teniendo carácter complementario a los Sistemas Generales, están al servicio de la población de un área limitada y se sitúan siempre en suelo urbano o urbanizable.

Artº 16. Parcela.

Es la porción de suelo que constituye una unidad física delimitada geométricamente y destinada por el Plan a un uso privado o afecta a un servicio público. En consecuencia puede ser de carácter privado o público.

Artº 17. Remisiones legales

En el caso de derogación o modificación legal de algunas de las disposiciones legales a las que la Normativa del Plan remite se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Si la Normativa se limita a recordar una disposición obligatoria para el caso de que se trate, se estará a las determinaciones legales que sustituyan a la disposición derogada.

b) Cuando la Normativa establece por sí misma unas condiciones u obligaciones, y se limita a citar la ley para indicar el contenido preciso de esa condición u obligación, o bien para señalar el modo en que se miden unos parámetros, la derogación de la disposición legal, no modifica la Normativa. En consecuencia los textos legales, aun cuando no sean vigentes, deben ser utilizados para la comprensión de aquella normativa.

Artº 18. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación

1. Las contradicciones o discrepancias entre las determinaciones de los documentos que constituyen el Plan Municipal se resolverán con los siguientes criterios.

2. Si la duda se produce por aparente contradicción entre los distintos documentos, se ha de tener en cuenta que:

a) Las determinaciones de ordenación estructurante, prevalecen respecto a las determinaciones de ordenación pormenorizada.

b) Las determinaciones de carácter particular prevalecen frente a las determinaciones de carácter general.

c) En este mismo sentido, los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a cuestiones de uso y aprovechamiento.

d) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando la interpretación que sostengan no entre en contradicción con ninguna determinación general o particular de la Normativa, escrita o gráfica.

3. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguientes criterios:

a) En lo referente a aprovechamientos, cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se efectuará la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y la más restrictiva para los aprovechamientos lucrativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan, a criterio del Ayuntamiento, aconsejen lo contrario.

b) Las dudas o posible contradicción referente a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento sobre la base de criterios y consideraciones de interés social, de valoración histórica, cultural, estética y funcional, de condiciones higiénico-sanitarias, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y servicios o cualesquiera otros de similar naturaleza.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 19. Clases de suelo

1. Conforme a lo dispuesto en el Artº 88 y concordantes de la LFOTU, el suelo del término municipal de Monreal, se clasifica en:

a) Suelo urbano, es aquél que cumple las condiciones que establece el Artº 90 de la LFOTU; considerando que se dispone de los servicios urbanísticos si se alcanzan las condiciones que establece para ello el Artº 2 del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral10/1994

b) Suelo no urbanizable es aquél que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 92 de la LFOTU queda excluido de los usos urbanos, por sus valores agrícolas, forestales y ganaderos, o por sus riquezas naturales; así como por los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o de riesgos naturales.

c) Suelo urbanizable, es aquél que no teniendo las características de los suelos clasificados como urbanos o no urbanizables, quedan a disposición del desarrollo urbano del Municipal. Este Plan General Municipal no clasifica suelo urbanizable.

Artº 20. Categorías en el suelo urbano

1. A afectos de la determinación de derechos y deberes, de acuerdo con lo establecido en el Artº 90 de la LFOTU, en el suelo urbano se distinguen estas dos categorías

a) Suelo urbano no consolidado, para cuya edificación es precisa su reparcelación y en consecuencia queda incluido en unidades de ejecución.

b) Suelo urbano consolidado en el que se puede actuar directamente mediante la solicitud de licencia, y cuando sea preciso la realización de las obras accesorias a la edificación necesarias para completar la urbanización.

Artº 21. Solar

De acuerdo con lo establecido en el Artº 91 de la LFOTU, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas y que cuente, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y pavimentado el espacio público al que dé frente la parcela.

b) Que la urbanización cumpla las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

d) Que el lindero que separa la parcela del suelo público coincida con la alineación oficial establecida por el Plan.

e) Que, en el caso de parcelas procedentes de la reparcelación y urbanización de Unidades de Ejecución, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

Artº 22. Necesidad de obras accesorias

En las parcelas de suelo urbano consolidado que no cumplen con alguna de las condiciones establecidas en los apartados b) o d) del anterior artículos, deberán realizarse las obras accesorias a la edificación para completar la urbanización.

Artº 23. Necesidad de Estudio de Detalle

1. Las parcelas que no tengan fijadas sus alineaciones o rasantes, deberán tramitar el correspondiente Estudio de Detalle, a fin de establecer esas determinaciones.

2. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, si la parcela cumple los demás requisitos fijados en el Artº 21, adquiere la consideración de solar.

Artº 24. Categorías del suelo no urbanizable

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 92. 1 y 2 de la LFOTU se clasifican como suelo no urbanizable

a) Los terrenos que no deben ser sometidos a procesos de transformación urbana por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales, agrícolas, históricos, artísticos, científicos o culturales, o para salvaguarda del modelo de desarrollo urbano elegido.

b) Que estén amenazados por riesgos naturales -como el de inundación- o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización.

2. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del citado artículo los suelos clasificados como no urbanizables se distribuyen entre dos categorías.

3. En la categoría de suelos no urbanizables de protección se incluyen:

a) Los terrenos que, de acuerdo con la legislación sectorial, están sometidos aun régimen especial de protección incompatible con su transformación por algunos de los valores que se indican en el n. 1.a) de este artículo.

b) Los que por la presencia de esos mismos valores el Plan de Ordenación Territorial del Área Central (POT-3) los excluye del proceso urbanizador.

c) Los que se indican en el n. 1.b).

4. En la categoría de suelos no urbanizables de preservación.

a) Aquellos terrenos que el Plan General Municipal considera necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por algunos de los valores indicados en el n. 1.a) de este artículo.

b) Que el Plan General Municipal considera necesario preservar del desarrollo urbanístico.

5. Si en un terreno concurren simultáneamente los supuestos que se recogen en los nn. 3 y 4, quedará incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección; todo ello sin perjuicio de que en el régimen urbanístico aplicable a ese suelo se apliquen, además de las condiciones que derivan de su protección, otras por motivo de los valores que deben ser preservados.

CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 25. Usos del suelo

1. Uso es la actividad desarrollada en una parcela, unidad de ejecución, edificación o cualquier delimitación espacial resultante del desarrollo urbanístico. El Plan Municipal, al fijar los distintos usos, persigue una organización equilibrada de las actividades, especificando las relaciones de afinidad e incompatibilidad; al mismo tiempo toma en consideración las características específicas del Municipio; es decir, los hábitos sociales y familiares, y el modo en que se desarrollan las actividades productivas.

2. El presente Plan Municipal califica expresamente el suelo urbano mediante la asignación de usos globales y usos pormenorizados, regulando así su localización y las actividades que se pueden desarrollar en cada lugar.

3. Respecto al suelo no urbanizable el Plan establece sus distintas categorías, a las que vincula un régimen de usos y actividades.

SECCIÓN 4. TIPOS DE USOS POR SU ASIGNACIÓN

Artº 26. Globales

Se denomina uso global a la actividad principal que se prevé en las distintas áreas de suelo, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipamiento urbano menor.

Artº 27. Pormenorizados

Se denomina uso pormenorizado a la actividad concreta a que se destina el suelo en desarrollo de los usos globales. Los usos pormenorizados del suelo quedan determinados en la documentación gráfica y en las Normativa Particular de cada parcela.

Artº 28. Característico

Se denomina uso característico al uso pormenorizado predominante en una unidad de suelo urbano o urbanizable, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipo urbano.

SECCIÓN 5. TIPOS DE USOS POR SU DESTINO.

Artº 29. Sistema de espacios libres

Conjunto de espacios y elementos urbanos destinados a uso y disfrute públicos. En esta calificación se incluyen al menos los siguientes espacios:

a) Plazas y áreas pavimentadas

b) Parques, zonas ajardinadas o con vegetación

Artº 30. Viarios y aparcamientos

1. Vías y caminos municipales. Viales de ámbito general para comunicación entre núcleos de población, destinado al tránsito de vehículos a motor, incluye en caso necesario su zona de protección.

2. Viario rodado. Es la vía de comunicación destinada exclusivamente a vehículos rodados.

3. Viario peatonal: Camino o paseo de uso prohibido a la circulación de vehículos, motorizados o no, con la excepción de vehículos minusválidos a motor, cuyo uso está permitido.

4. Viario de coexistencia de tránsito rodado y peatonal: Vía de comunicación destinada indistintamente al tránsito de vehículos o personas.

5. Aparcamientos: área destinada al estacionamiento de vehículos en superficie.

Artº 31. Equipamientos

1. El uso de equipamiento incluye los siguientes servicios necesarios para las poblaciones, cada uno de ellos es utilizado por el Plan como uso pormenorizado:

a) Religioso: destinado a reunión para el culto y actividades vinculadas.

b) Institucional: destinado al ejercicio del Gobierno de la comunidad local y a la prestación de los servicios que la Administración ofrece a la comunidad.

c) Educativo: destinado a albergar actividades educativas: escuelas, colegios, etc.

d) Cultural: destinado a albergar actividades de difusión cultural: biblioteca, exposición, sala de conferencias, etc.

e) Deportivo: relacionada con la práctica deportiva al aire libre o cubierta

f) Cementerio.

g) Sanitario: destinada a preservar las salud de los habitantes.

h) Servicios urbanos: Dotación destinado a instalaciones urbanas: transformador, depósito, etc.

i) Polivalente, destinado a cualquiera de los usos recogidos en este artículo.

2. Los equipamientos, aunque por su propia naturaleza tienen un carácter público, atendiendo a su propiedad pueden ser públicos o privados. Las parcelas calificadas por el Plan como equipamiento público, son ya de propiedad pública..

Artº 32. Residencial

1. Residencial, en sentido genérico, supone el uso global. En sentido propio se refiere a la vivienda familiar, pero es aplicable a cualquier tipo de uso residencial privado, incluidas las denominadas casas rurales (tal como vienen definidas por el Decreto Foral 243/1999). Queda, sin embargo, excluido el uso residencial público, tal como queda recogido en el Artº 42, que se considerará siempre un uso terciario.

2. Como usos vinculados al uso residencial se consideran los siguientes.

a) Parcela libre residencial: Superficie de terreno de propiedad privada y uso privado para disfrute de determinadas viviendas en manzana cerrada y siempre en la vivienda aislada, pareada o adosada.

b) Anexo: se refiere a la edificación, o parte de ella, incluida en la parcela residencial y con usos vinculados al propio de la vivienda, incluye trasteros y garaje.

3. Con carácter general, salvo que la normativa particular aplicable establezca una condición determinada, cuando el prevé el uso residencial, permite también el de parcela libre residencial y el anexo.

4. Atendiendo al régimen de promoción y financiación en el uso residencial se distingue la vivienda libre y la vivienda de protección. La vivienda de protección corresponde a los tipos previstos

en la Ley Foral 10/2010, del derecho a la vivienda en Navarra. La vivienda que no se incluyen en esos supuestos se denomina vivienda libre.

Artº 33. Tipos de usos residenciales.

1. El uso global residencial, se distribuye entre distintos usos pormenorizados a los que se asocian determinadas tipologías edificatorias.

2. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados y las correspondientes tipologías edificatorias.

Artº 34. Vivienda plurifamiliar

El uso de vivienda plurifamiliar corresponde a edificios en los que se sitúan varias viviendas, pudiendo adoptar las tipologías de vivienda en manzana y en bloque, tal como quedan definidas en los siguientes artículos.

Artº 35. Vivienda entre medianeras

1. Se trata de edificaciones plurifamiliares en altura y unifamiliares entre medianeras, que configuran en su agrupación manzanas de viviendas.

2. En las edificaciones plurifamiliares cada planta de la edificación queda distribuida en varias viviendas a las que se accede desde un núcleo común de comunicación vertical. Cada vivienda puede situarse en una única planta, o en varias comunicadas entre sí por una escalera interior.

3. Por su parte las viviendas unifamiliares entre medianeras están apoyadas generalmente sobre la alineación oficial; aunque se incluye también las variantes que se dan en el núcleo histórico de Monreal, y en especial las siguientes:

a) Edificación situada en una parcela entre medianeras pero que se apoya sólo en una de las medianeras (y en la alineación oficial) dejando libre de edificación una parte de la parcela situada junto a la alineación oficial y separada de esta por un muro o reja. En este caso, la medianera que queda en contacto con la parcela libre deberá tener un acabado similar al exigible en fachada; salvo que el cierre de la parcela libre impida ver esa medianera desde el espacio público.

b) Edificación entre medianeras pero retranqueada en toda o gran parte de su fachada de la alineación oficial, dejando un área de parcela libre de la edificación en contacto con el espacio público, sin cerramiento.

Cualquiera de los tipos de edificación unifamiliar, aunque originariamente lo fuesen, pueden ser ocupadas por más de una vivienda.

Artº 36. Vivienda en bloque

Se trata de edificaciones plurifamiliares en altura que adoptan en planta una forma longitudinal, habitualmente con el lado mayor paralelo al espacio público. Puede incluir o no parcela libre y establecer para ella una propiedad y uso mancomunado o vincularla a la correspondiente vivienda de planta baja. Dispone de uno o más núcleos de comunicación; y cada vivienda puedes situarse en una sola planta, o en varias plantas unidas entre sí por una escalera interior.

Artº 37. Vivienda adosada

1. Se trata de una edificación continua que deja detrás y, en algunos casos, delante, una parcela libre. En la edificación se disponen varias viviendas que quedan entre medianeras; aunque las viviendas de los extremos pueden apoyarse sólo en una medianera quedando el cerramiento opuesto junto a la alineación oficial o dando un área de su parcela libre.

2. Habitualmente la parcela libre se distribuye entre las distintas viviendas, pero también puede mantenerse en parte o en su totalidad mancomunada para el conjunto de las viviendas adosadas.

3. Del mismo modo se puede mantener mancomunada una planta de la edificación destinada a garaje, evitando así que en la fachada de cada adosada debe aparecer además de la puerta de acceso a la vivienda, otra al garaje.

4. Para la construcción de viviendas adosadas deberá tenerse en cuenta la tramitación que se indica en el Artº 91.

Artº 38. Vivienda en edificación aislada

1. Se trata de un volumen aislado en parcela libre. Incluye las siguientes variantes.

2. La vivienda unifamiliar es el edificio que contiene una única vivienda y que no está en contacto físico con otras edificaciones. Normalmente están rodeadas por todos sus lados por un parcela libre privada perteneciente a la vivienda, en el que se suele instalar un jardín privado.

3. Vivienda pareada, en la que el edificio y la parcela se dividen transversalmente ocupando cada parte una vivienda. Mantienen una medianera común, de modo que las dos subparcelas tienen acceso desde el espacio público. Para la construcción de viviendas pareadas deberá tenerse en cuenta la tramitación que se indica en el Artº 90.

4. Vivienda bifamiliar, consiste en un edificio aislado en parcela libre, distribuido entre dos viviendas, pudiendo mantener en uso y propiedad mancomunada la parcela libre, o distribuyéndola entre una zona privada para cada vivienda y una común para la dos. En todo caso, el acceso –tanto peatonal como de vehículos- ha de realizarse por un área de parcela libre mancomunada.

Artº 39. Usos de actividades económicas

1. Se consideran usos de actividades económicas los usos productivos de carácter industrial correspondientes al denominado sector secundario, y los usos propios de los servicios, denominado sector terciario.

a) Una edificación o parte de ella se dedica a usos industriales cuando se utiliza para albergar actividades que tienen como objetivo producir objetos para su venta y distribución, incluido también el almacenaje de esos productos o máquinas y herramientas para su producción.

b) En los edificios destinados a usos terciarios se prestan a los usuarios determinados servicios, incluye por tanto el comercio, aún en los casos en que los productos objeto de la venta sean preparados en el propio establecimiento.

2. En la determinaciones de los usos globales se distingue, cuando se considera necesario, entre usos industriales y terciarios.

3. Esa misma distinción se puede utilizar en la determinación de los usos pormenorizados y la compatibilidad de usos, y, de un modo más específico, los usos que se definen en los siguientes artículos.

Artº 40. Usos productivos no industriales

Para establecer la compatibilidad de usos esta Normativa Urbanística considera no propiamente industriales los siguientes usos:

a) Artesanía

b) Obradores de pan y similares

c) Reparación de electrodomésticos

d) Reparación de vehículos

Artº 41. Usos terciarios

1. Dentro de los usos terciarios se incluye

a) Residencial público

b) Almacenaje y comercio mayorista

c) Comercial

d) Administrativo

e) Establecimientos públicos tal como queda recogidos en el Catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas, aprobado por el Decreto Foral 202/2012

2. En los siguientes artículos se definen cada uno de estos usos y las condiciones que, en determinados casos, han de cumplir.

Artº 42. Residencial público.

1. Corresponde al alojamiento comunitario y temporal de las personas. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento aprobado por Decreto Foral 146/2005, se distingue las siguientes modalidades:

a) Hoteles.

b) Hoteles Rurales.

c) Hoteles Apartamentos.

d) Hostales.

e) Pensiones.

f) Albergues.

2. Para determinar los usos previstos y compatibles, esta Normativa Urbanística utiliza los mismos términos empleados en el citado Reglamento-.

Artº 43. Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías. No incluye la venta al por menor, que corresponde al uso comercial definido en el siguiente artículos

Artº 44. Comercial.

1. El servicio se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor. El uso comercial incluye todas las tipologías previstas en la legislación reguladora de comercio de Navarra y el almacenaje, oficinas y aseos no autónomos complementarios a la actividad comercial

2. En caso de que la superficie comercial alcance la consideración de gran establecimiento comercial, se estará a lo dispuesto por la legislación reguladora del comercio en Navarra

3. En cuanto a su regulación en la normativa particular, a pesar de no tratarse propiamente de usos comerciales se asimilan a ellos -salvo que la normativa particular los distinta- los siguientes:

a) Servicios de atención farmacéutica y sanitaria

b) Las peluquerías, salones de belleza y similares

Artº 45. Administrativo.

Cuando el servicio se dirige como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter privado (oficinas) o público. Cuando es necesario la normativa particular distingue:

a) Las oficinas abiertas al público: bancarias, seguros, inmobiliarias, agencia de viajes, asesorías y similares

b) Los despachos de profesionales liberales: consultas médicas, abogados, arquitectos, etc.

Artº 46. Establecimientos públicos.

1. Reciben esta denominación como uso pormenorizado los establecimientos destinados a la celebración de espectáculos y actividades recreativas dirigidos al público en general: incluirá los indicados en el "Catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas" aprobado por Decreto Foral 202/2012, o normativa en vigor que la sustituya.

2. Por las especiales características de algunos de estos establecimientos, que afectan a su compatibilidad con otros usos, esta Normativa distingue dentro de ellos los siguientes usos, referidos en cada caso a los artículos que se indican del citado Decreto Foral:

a) Hostelería: incluye bares, cafeterías, restaurantes, bares especiales y cafés espectáculo.

b) Discotecas y salas de fiestas.

c) Servicios recreativos, Incluye los servicios a los que se refiere el Decreto Foral, con la denominación de los cibercentros, salones recreativos, salones de juego y salas de bingo.

d) Cines, salas de conferencias y exposiciones, teatros y auditorios

e) Gimnasios, con las características indicadas en el Artº 20, apartado e) del citado Decreto Foral.

f) Otras instalaciones deportivas, excepto los gimnasios.

g) El resto de los usos recogidos en el Catálogo aprobado por el Decreto Foral 202/2012.

Artº 47. Otros usos.

1. Cuando se trate de uso no incluido explícitamente en los listados contenidos en los anteriores artículos se considerarán asimilados al uso recogido en uno de esos artículos al que resulte más análogo por su incidencia en el ambiente urbano, atendiendo especialmente a su posible molestia, peligrosidad o carácter insalubre.

2. En consecuencia, su régimen de autorización será el mismo que el uso al que se ha asimilado.

3. En todo caso, no procederá realizar esa asimilación cuando se trate de un uso propio del suelo no urbanizable y, como tal, incluido en los usos que se definen en el Título IV de esta Normativa.

SECCIÓN 4. TIPOS DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

Artº 48. Usos públicos y privados

1. Además de los suelos de uso y dominio público, tienen el carácter de uso público las parcelas afectas a servicios públicos, propiedad de organismos públicos o cedidos para uso público en la ejecución del Plan.

2. El resto del suelo parcelado es de uso privado, con independencia de que el Plan le asigne un uso equipamental o no.

3. Todos los usos privados tienen el carácter de usos lucrativos, aunque su destino equipamental no reporte beneficios económicos a su propietario.

SECCIÓN 5. TIPO DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Artº 49. Característico

1. Se denomina uso característico de una parcela aquél que, en primer lugar, es considerado por la ordenación establecida por este Plan Municipal para esa parcela.

2. El uso característico de una Unidad de Ejecución es el uso predominante en el conjunto de las parcelas resultantes de la ejecución de la unidad.

3. Para la implantación en una parcela de un uso característico se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

Artº 50. Permitido

1. Se denomina permitido a aquél que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación.

2. Para la implantación en una parcela de un uso permitido, se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

Artº 51. Compatible

Se denomina compatible a aquél que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación. Para su autorización se requiere que se cumplan las condiciones de compatibilidad que define en cada caso la Normativa.

Artº 52. Prohibido

Se denomina uso prohibido a la actividad incompatible con el uso previsto para cada área del suelo. Se consideran prohibidos para una parcela o cuerpo de edificación todos los usos que no sean expresamente previstos o permitidos para ella, y también aquellos otros que no resulten tolerables de acuerdo con las condiciones de compatibilidad que establece esta Normativa.

Artº 53. Determinación de usos

1. La determinación de usos globales, característicos y pormenorizados que se permiten, o en su caso se toleran, en cada área se establece a través de la Normativa Particular y de los planos de uso, según su propio tenor literal.

2. Junto con los usos permitidos el plano de usos puede fijar la tipología edificatoria que se establece para cada parcela.

3. La distribución de usos pormenorizados a través de los planos fija las posiciones relativas de los distintos usos; su delimitación precisa queda determinada por los planos de forma.

Artº 54. Uso consolidado

En la Normativa Particular se dice que un uso existente en una parcela o edificio queda consolidado, cuando no siendo uno de los usos previstos, se permite su mantenimiento en la parcela en que se encuentra. En estos casos ese uso se permite mientras se mantenga la actividad, pero queda prohibido en el momento en que la actividad cesa; en este caso quedará sometido al régimen usos establecido en la Ordenanza aplicable a esa parcela.

Artº 55. Actividades clasificadas

Con independencia del régimen de autorización de usos establecido por el Plan Municipal, la autorización de cualquier uso que vaya a implantarse deberá respetar las condiciones establecidas por la legislación vigente, y en concreto por la Ley Foral 16/1989, de 5 de septiembre, de control de actividades para la protección del medio ambiente y su reglamento de desarrollo aprobado por Decreto Foral 321/1990, de 15 de febrero, o cualquier otra legislación que las desarrolle, sustituya o amplíe.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artº 56. Alcance de las determinaciones el Plan

1. El Plan Municipal es directamente operativo en todo el término municipal.

2. En el suelo urbano y no urbanizable no precisa ni exige para su desarrollo ningún instrumento de planeamiento. Bastará para su ejecución la aprobación de los correspondientes instrumentos de gestión.

Artº 57. Aprobación de documentos de gestión.

Los proyectos de urbanización y de reparcelación necesarios para la ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de acuerdo con los Artículos 134.5 y 152, respectivamente, de la LFOTU. Así mismo corresponde al Ayuntamiento la aprobación de los demás documentos previstos por la ley en los distintos sistemas de actuación.

Artº 58. Aprovechamiento urbanístico

1. La ordenación establecida por el Plan Municipal fija para cada parcela en suelo urbano y urbanizable un aprovechamiento urbanístico.

2. El aprovechamiento corresponde a las posibilidades edificatorias y de uso establecidas por el propio Plan.

3. La adjudicación de este aprovechamiento a los propietarios de las parcelas o al Ayuntamiento se realiza a través de la ejecución del Plan, de acuerdo con las normas establecidas por la LFOTU y por estas misma Normativa Urbanística.

4. Cuando es preciso contabilizar ese aprovechamiento, por ejemplo en los casos indicados en el Artº 70, se considerará que equivale a una edificación que agota todas las posibilidades permitidas por el Plan General Municipal para la parcela correspondiente.

Artº 59. Estudios de Detalle

1. Sin perjuicio de lo indicado en el Artº 56.2, en el suelo urbano ordenado pormenorizadamente podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de obtener una adaptación de la ordenación prevista en este Plan Municipal a las condiciones topográficas y materiales del área de que se trate, y a los intereses y necesidades del momento en que se desee ejecutar esa área.

2. En todo caso los Estudios de Detalle

a) deberán respetar los límites establecidos en el Artº 60 de la LFOTU;

b) no permitirán un aprovechamiento urbanístico superior al que se deduce de las condiciones establecidas por el Plan Municipal para el conjunto del ámbito sobre el que actúe;

c) ni establecerán determinaciones contrarias a la Ordenanza particular aplicable al área al que se refiera.

3. Los Estudios de Detalle deberán incluir la documentación precisa para:

a) Ajustar las rasantes y alineaciones del espacio público fijadas en planos y fichas

b) Determinar las rasantes de las parcelas privadas y dotacionales.

c) Proponer un esquema de infraestructuras y su conexión con las existentes.

SECCIÓN 4. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artº 60. Actuación asistemática en suelo urbano consolidado

1. La edificación en aquellas parcelas de suelo urbano no incluidas en ninguna unidad de ejecución se realizará mediante actuación directa, es decir, a través de la solicitud de la correspondiente licencia para edificar, sin necesidad de previo proyecto de reparcelación.

2. Cuando las alineaciones oficiales fijadas por el Plan Municipal supongan una ampliación del espacio público respecto a la parcelación actual, la licencia de obra nueva queda supeditada a la cesión para uso público de la porción de la parcela privada que supere la alineación oficial fijada por el Plan; esto se realizará mediante una actuación asistemática tal como establece el Artº 138 de la LFOTU. En este caso, en la documentación incluida la solicitud de la licencia deberá incluir:

a) Un plano que refleje gráficamente la parcela original, y su subdivisión en dos áreas: una de ella correspondiente a la nueva parcela y la otra al suelo que se cede para su uso público

b) Un anexo con el proyecto de urbanización del suelo cedido, con las condiciones y extensión superficial necesario para asegurar la coherencia y continuación de la urbanización del suelo público.

3. La concesión de la licencia será título suficiente para la modificación catastral y registral correspondiente. Para la concesión de la licencia de primera utilización u ocupación del edificio deberá haberse completado la urbanización.

4. De acuerdo con lo establecido en el Artº 96.1.a) de la LFOTU, la cesión de suelo a que se refieren los dos números anteriores será gratuita si no excede al 10% de la superficie de la parcela. En

todo caso la urbanización será costeada por el propietario. La superficie de cesión que exceda del 10% deberá ser abonada al propietario por el Ayuntamiento.

5. Por otra parte, cuando el estado de las infraestructuras que ha de servir a la parcela sean insuficientes para el uso que se prevé, el propietario que desea edificar deberá hacerse cargo del costo de su ampliación, en las condiciones que con carácter general se establecen en el Artº 71 para las Unidades de Ejecución.

6. En el suelo urbano consolidado, el 100% del aprovechamiento corresponderá al propietario de la parcela, sin que sea preciso ceder ningún aprovechamiento al Ayuntamiento.

Artº 61. Parcela mínima edificable

1. Atendiendo a las características geométricas de las parcelas y a su accesibilidad desde el espacio público la Normativa Particular determina las condiciones que ha de cumplir una parcela para ser edificable.

2. Las parcelas que no cumplan esas condiciones no podrán ser edificadas, sin perjuicio de su posible agregación a otra parcela contigua para constituir una nueva parcela que cumpla las condiciones para ser edificada.

3. Segregación de parcelas

4. Las parcelas que el Plan Municipal incluya en el suelo urbano (sin quedar incluidas en ninguna unidad de ejecución) podrán modificar su forma y extensión, mediante su segregación y, en su caso, su unión con otras parcelas colindantes, o con porciones de ellas, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones que, en cada caso, establezca la Normativa Urbanística Particular.

5. Estas condiciones se refieren, a algunos o todos de los siguientes extremos:

a) Superficie mínima de parcela;

b) Longitud mínima que ha de tener el frente de la parcela que se sitúe en una vía que permita el tránsito rodado;

c) Fondo mínimo de parcela

6. Estas condiciones han de ser cumplidas por todas las parcelas resultantes; es decir, tanto por la parcela o parcelas que se segreguen de una parcela matriz, como por la parcela residual que queda de la parcela matriz, una vez reducida en su superficie por la segregación.

7. Además, esta parcela residual deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima de parcela y superficie máxima construida que fuese aplicable a la parcela matriz. Estas mismas condiciones serán aplicables la futura edificación de todas las parcelas resultantes.

8. Las parcelas, actualmente situadas actualmente en suelo urbano no consolidado, pasan a quedar consolidadas como resultado de la ejecución de la correspondiente unidad. En consecuencia si posteriormente se desea modificar su forma o extensión quedan sometidas a las mismas condiciones que se indican en los párrafos anteriores de este artículo exigiéndose en todo caso el cumplimiento de las condiciones particulares fijadas en la correspondiente ficha urbanística.

Artº 62. Normalización de fincas

1. En aplicación de lo previsto en el Artº 155 de la LFOTU cuando en el suelo urbano consolidado la configuración física de las parcelas no se adapta a las previsiones del planeamiento, la regularización de las parcelas a los linderos se llevará a cabo mediante la tramitación de un expediente de normalización de fincas. En la normativa gráfica del Plan se identifican las parcelas que se encuentran en esta situación.

2. Cuando el lindero que separa una parcela del espacio público no coincide con la alineación oficial marcada en el plano, la normalización de fincas permitirá que la parcela adquiera el carácter de un solar. En este caso, de acuerdo con lo previsto en el Artº 96.1.a) de la LFOTU corresponde al propietario de la parcelas afectada hacerse cargo de los costos que supone completar la urbanización para adquirir la condición de solar.

3. La normalización de fincas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del Artº 155 citado, se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de uno de los propietarios afectados, con trámite de audiencia de 15 días y citación personal de los interesados.

SECCIÓN 5. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

Artº 63. Establecimiento de la Unidad de Ejecución

1. El suelo el suelo urbano en que no es posible la actuación directa y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada es distribuido en Unidades de Ejecución. La delimitación de estas unidades queda fijada en el plano NOR 3.0; cada una de ellas engloba una o más parcelas catastrales o parte de ellas, y –en su caso- una porción del actual suelo de uso público.

2. La delimitación de las unidades tiende a equilibrar dentro de lo posible la proporción de cargas y beneficios entre las distintas unidades; incluyendo además en todo caso la urbanización de los sistemas locales que sirven a la unidad, asumiendo para ello un criterio amplio que evite dejar sin la urbanización deseable espacios públicos que la ejecución de la unidad deja unidos al suelo consolidado.

3. En caso necesario el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de Unidades de Ejecución incluida en este Plan, siguiendo para ello el procedimiento regulado en el Artº 143.2 de la LFOTU. En todo caso en la nueva determinación de la nueva unidad se aplicarán los criterios indicados en el párrafo anterior.

Artº 64. Derecho a urbanizar.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo definido por el Plan como urbano no consolidado y urbanizable con ordenación pormenorizada adquieren el derecho a urbanizar al que se refiere el Artº 95.1.a) de la LFOTU, por la misma aprobación de este Plan.

2. El ejercicio de este derecho está unido al cumplimiento de las obligaciones que se establecen en el Artº 96.2 de la citada Ley.

Artº 65. Plazo de ejecución

1. El cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en una Unidad de Ejecución se cumple mediante la actuación en la unidad de acuerdo con lo establece en el siguiente artículo de esta Normativa.

2. El Plan General Municipal establece para cada unidad el plazo en que deben cumplirse estos deberes, lo que supone completar la ejecución de la Unidad mediante realización de la urbanización e inscripción en el Registro de las parcelas resultantes, incluidas las parcelas que se ceden al Ayuntamiento y el suelo de uso público resultante.

Artº 66. Sistema de actuación

1. De acuerdo con las posibilidades que establece el Artº 168 de la LFOTU las Unidades de Ejecución, sea cual sea el sistema fijado por el Plan, podrán llevarse a cabo mediante el sistema de reparcelación voluntaria.

2. No obstante, transcurrido el plazo de un año, sin que se haya actuado según este sistema será obligatorio el sistema fijado por el Plan, o el que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el Artº 158.2 de esta misma Ley.

3. En todo caso, cumplido el plazo fijado por el Plan, o por acuerdo del Ayuntamiento en los casos previstos en el número anterior, sin que se haya llegado a realizar el proyecto de reparcelación e iniciado el de urbanización, se podrá utilizar el sistema de cooperación.

Artº 67. Proyecto de reparcelación, cesión de suelo público

1. El proyecto de reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento del suelo público fijado por la ordenación e incluido en la propia unidad. Esta cesión tendrá el carácter de gratuita de acuerdo con lo establecido en el Artº 96.2.a) y b).

2. El proyecto de reparcelación distribuirá las parcelas privadas edificables entre los propietarios de las parcelas originales incluidas en la unidad de ejecución. En la delimitación de las parcelas edificables deberá respetar las condiciones de parcelación establecidas en la correspondiente normativa particular.

Artº 68. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias

1. Las parcelas grafiadas en el plano NOR 3.0, pueden tener carácter orientativo, básico u obligatorio. La Normativa Particular, a través de este mismo plano y de las fichas urbanísticas correspondientes determinan el carácter de cada parcela.

2. Las parcelas orientativas, suponen una de las reparcelaciones posibles, y -de acuerdo con lo que se indique en la correspondiente normativa particular- fijan de modo gráfico determinadas condiciones de forma que han de cumplir las parcelas identificadas en el proyecto de reparcelación.

3. Las parcelas básicas, suponen una superficie continúa de suelo privado que el proyecto de reparcelación podrá subdividir en dos o más parcelas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Normativa Particular. En ningún caso será permitido producir con el proyecto de reparcelación una parcela uniendo dos porciones de suelo segregadas de dos parcelas básicas.

4. Las parcelas obligatorias, también denominadas mínimas, no pueden ser divididas ni segregadas en el proyecto de reparcelación; debiendo ser siempre asignadas pro-indiviso.

Artº 69. Disminución de suelo público

Cuando el suelo público que resulte de la ejecución de una unidad sea menor que las áreas de suelo público incluidas originalmente en la unidad, el Ayuntamiento tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente a esta diferencia de superficie.

Artº 70. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio

1. Con independencia de la cesión de suelo público a que se refiere el Artº 67 y del aprovechamiento que pueda corresponderle por aplicación del Artº 69, el Ayuntamiento tiene derecho al diez por ciento (10%) del aprovechamiento edificable construido en cada unidad de ejecución en suelo urbano sin urbanización consolidada, tal como establece el Artº 96.2.c y de la LFOTU.

2. Cuando las características de la unidad de ejecución no permitan la adjudicación de ese porcentaje al Ayuntamiento mediante la transmisión de parcelas edificables, el aprovechamiento correspondiente será adjudicado al Ayuntamiento mediante el abono que resulte de su valoración económica.

Artº 71. Cargas urbanizadoras

1. De acuerdo con lo establecido en los Artículos 96.3.c) y 103 de la LFOTU el costo de urbanización de la Unidad de ejecución, corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad. El Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento libre de cargas.

2. Sin embargo, en el caso recogido en el Artº 69, el Ayuntamiento tendrá que hacer frente a esas cargas en proporción a la superficie de suelo público por la que recibe aprovechamiento

3. El costo de la urbanización incluye el costo de la redacción y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización con los contenidos que se indican en esta Normativa.

4. Si en el ámbito de la unidad de ejecución existen edificios fuera de ordenación, su indemnización se ha de incluir en las cargas económicas que asume el conjunto de propietarios.

5. Así mismo, si la actuación urbanística requiere el desalojo de ocupantes legítimos de viviendas, los gastos que supongo su realojo se computarán como cargas urbanizadoras, en los casos en que así lo establece el Artº 140 de la LFOTU.

Artº 72. Proyecto de urbanización

1. El Proyecto de urbanización incluirá, en las condiciones establecidas con carácter general y particular para cada Unidad de Ejecución:

a) Red viaria incluyendo, cuando así lo indique la normativa particular de la Unidad de Ejecución, plantación del arbolado previsto

b) Acondicionamiento del sistema local de espacios públicos

c) Red de abastecimiento de agua

d) Red de saneamiento, con sistema separativo –para fecales y pluviales- aun en el caso en que ambas deban verter a un colector de sistema unitario.

e) Red de energía eléctrica

f) Red de alumbrado público

g) Red de riego

h) Red de gas y de calefacción urbana en los casos previstos en las Ordenanzas Municipales en el momento de aprobación del proyecto de urbanización..

i) Red de teléfono, telecomunicaciones y otros servicios disponibles en el entorno.

2. En todos los casos estas redes incluyen la conexión con los sistemas generales del viario e infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, etc.) y, si es necesario, su refuerzo y ampliación.

3. Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización deberán responder a lo establecido en el Artº 126 de esta Normativa.

Artº 73. Ejercicio del derecho a edificar

1. El ejercicio del derecho edificar se ejerce mediante la petición de la correspondiente licencia de obras, que, de acuerdo con lo previsto en el Artº 193 de la LFOTU, salvo que la Normativa Particular aplicable establezca otro plazo, deberá solicitarse en los plazos que se establece en este artículo según la clase y categoría de suelo en el que se desea emplazar la edificación.

2. En el suelo urbano que tienen la condición de solar la licencia para edificar debe solicitarse dentro del plazo de 4 años, desde la aprobación de este Plan General Municipal, sin necesidad de ningún trámite previo o simultáneo, todo ello sin perjuicio de las exigencias que se indican en los nn. 5 y 6 de este artículo.

3. En el suelo urbano consolidado, que se encuentra en la situación que se recoge en el Artº 90.1.b) de la LFOTU y que por tanto debe completar su urbanización con obras accesorias, el proyecto que acompañe la solicitud de licencia de edificación debe incluir un anexo que defina y valore obras necesarias para completar la urbanización. La solicitud de la licencia deberá realizarse dentro del plazo de 4 años desde la aprobación del Plan,

4. En el suelo urbano no consolidado el ejercicio del derecho a edificar y, por tanto la concesión de licencia, exige que previamente se hayan cumplido los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, tal como se establece en el Artº 98.2 de la LFOTUl, en el caso del suelo urbano no consolidado.

5. En los casos en que así lo establece el Plan General Municipal, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia deberá presentarse un Estudio de Detalle con el contenido que en cada caso se establece en esta Normativa.

6. En el caso de edificios destinados a alguna actividad que, de acuerdo con la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, requiera licencia de actividad, la obtención de esta licencia es condición necesaria para conceder la licencia de edificación.

7. En estos dos casos (nn. 5 y 6) el plazo de que dispone el Ayuntamiento para resolver sobre la solicitud de licencia se cuenta a partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, o de la concesión de la licencia de actividad.

Artº 74. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente

1. Como excepción a lo previsto en el Artº anterior, y de acuerdo con lo previsto en el Artº 105 de la LFOTU, el Ayuntamiento podrá autorizar la urbanización y edificación simultánea, siempre que el promotor presente un aval que garantice el cumplimiento del deber de urbanizar el conjunto de la Unidad de Ejecución.

2. En todo caso, la licencia de primera ocupación no podrá concederse hasta tanto no se haya realizado la urbanización suficiente para que la parcela en que se sitúa la nueva edificación cumpla las condiciones de solar.

Artº 75. Ejercicio del Derecho a edificar

1. El documento a través del cual se comunica la concesión de licencia deberá fijar el plazo máximo en que se debe ejercer el derecho a edificar y solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación.

2. En ausencia de esa previsión se aplicarán los plazos establecidos en el Artº 197 de la LFOTU.

Artº 76. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación

El derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por el Planeamiento, a que hace referencia el Artº 97.1.d) de la LFOTU, se obtiene mediante la licencia de primera ocupación, que exige la realización completa del proyecto de edificación, incluida en su caso la urbanización interior a la parcela que quede en contacto con el espacio público, y el acabado completo de los cerramientos y fachadas.

Artº 77. Deberes de conservación

1. El derecho a la edificación lleva consigo por parte del propietario, de acuerdo con lo previsto en el Artº 85 de la LFOTU, el deber del conservar los edificios y la urbanización interior a la parcela en las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y ornato.

2. Ante el incumplimiento de este deber por parte del propietario, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, fijando además un plazo para su realización.

3. El deber a que se refiere este artículo incumbe a los propietarios de todos los edificios emplazados en el núcleo urbano de Monreal, sea cual se la fecha de su construcción o primera ocupación.

SECCIÓN 6. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artº 78. Fuera de ordenación

1. Los edificios situados en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que no cumplen las condiciones de forma o uso establecidas en la ordenación del Plan Municipal quedan sometidos al régimen de fuera de ordenación en las condiciones fijadas por el Artº 82.3 de la LFOTU.

2. En consecuencia en esas edificaciones no podrán realizarse ninguna obra de acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble u ornato público.

3. También podrán realizarse las obras exigidas por determinaciones normativas requeridas por el uso de la edificación, pero sólo en el caso de que ese uso no haya sido interrumpido por más de un año.

Artº 79. Fuera de ordenación con tolerancia de uso

1. La Normativa particular establece para algunas edificaciones –identificándolas por su ubicación o por su uso- un régimen especial de fuera de ordenación con tolerancia de uso.

2. En esas edificaciones, mientras se mantenga la actividad económica que se desarrolla en ellas en el momento de la entrada en vigor de este Plan, podrá realizase cualquier tipo de obras de conservación, acondicionamiento y reestructuración. Sin embargo quedan prohibidas las obras de ampliación, sustitución u obra nueva, hasta tanto no se ejecute la correspondiente Unidad de Ejecución.

3. Cuando el titular solicite la baja de la actividad, o se compruebe fehacientemente que la actividad ha cesado durante más de un año, el Ayuntamiento de oficio, o a instancia de parte, previa audiencia del interesado, declarará la edificación fuera de ordenación con aplicación del régimen general establecido en el Artº 78.

Artº 80. Ordenación de sustitución y nueva alineación oficial: cesión en caso de actuación

1. En el plano de ordenación NOR 3.0 se establece para determinadas parcelas de suelo urbano consolidado una nueva alineación oficial que incluye una cesión de suelo, indicando la parte de la parcela privada que debe ser cedida en caso de actuación. En el plano NOR 2.0 se refleja la nueva alineación, indicando las cotas necesarias para su replanteo.

2. En las edificaciones existentes en estas parcelas la nueva alineación oficial supone establecer para ellas una ordenación de sustitución. En estos casos cualquier tipo de obras que tengan como objeto el cambio de uso de esa edificación para utilizarla como vivienda, exige la adaptación del edificio a la nueva alineación oficial. También deberá adaptarse la edificación a esta nueva alineación oficial cuando, aún manteniendo el uso actual, se realicen obras de sustitución o ampliación.

3. Sin embargo, se podrán realizar cualquier tipo de obras de conservación, acondicionamiento y reestructuración, siempre que se mantenga el uso actual y en estas obras se cumpla la Normativa Particular aplicable.

4. En las parcelas no edificadas, la cesión a que se refiere el n. 1 de este artículo deberá formalizarse siempre que se realice cualquier tipo de obra.

5. Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de este plan, sin que se haya iniciado ninguna actuación en las parcelas afectadas, en los casos en que las nuevas alineaciones oficiales no afectan a una edificación destinada a vivienda, ni suponen una disminución de la superficie de la parcela mayor del 15%, se podrán ajustar las alineaciones oficiales mediante un expediente de normalización de fincas que se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el Sección 4.Artº 62 de esta Normativa. El Ayuntamiento deberá compensar económicamente la disminución de la superficie de la parcelas y, en su caso, de la edificación.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 3. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 81. Proyecto de edificación

1. Los proyectos de edificación son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto definir las condiciones y detalles para ejecutar una construcción, determinando sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos, en las condiciones que marca el Código Técnico de la Edificación.

2. Su contenido y tramitación se ajustarán a la legislación vigente y a las determinaciones contenidas en el presente Plan.

3. A efectos de su tramitación y para la correcta aplicación de los regímenes urbanísticos y de la Normativa de Protección, las obras en los edificios se clasifican del siguiente modo:

a) obras de rehabilitación

b) ampliación, sustitución

c) nueva planta

d) derribo.

4. A su vez las obras de rehabilitación, atendiendo tanto a su entidad como a su finalidad, se clasifican en los siguientes tipos:

a) Conservación y mantenimiento

b) Acondicionamiento (supone su adecuación estructural y funcional)

c) Reestructuración.

5. Cuando sea el caso, el proyecto de edificación aplicará distinto tipo de obras para los diversos cuerpos de edificación en que se actúa.

Artº 82. Obras de rehabilitación

1. Se consideran obras de rehabilitación aquellas que tienen como fin uno o más de los siguientes objetivos:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

b) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere el CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, así como la mejora de su habitabilidad.

c) La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

2. Se incluyen también entre las obras de rehabilitación las que fuesen requeridas en razón de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios.

Artº 83. Obras de conservación y mantenimiento

1. Se denominan así las actuaciones que tienen como objeto dar firmeza, solidez y adecuado uso a un edificio o parte de él. Puede suponer la restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados, o no cumplan adecuadamente su función original, la renovación de las instalaciones existentes; la incorporación de nuevas instalaciones siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio.

2. En todo caso han de mantener o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establecen esta Normativa. Afectarán en caso necesario a la **estructura resistente**, pero sin alterar sus condiciones formales.

3. Se incluyen por tanto, cuando sea preciso, las intervenciones de afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc.

Artº 84. Obras de acondicionamiento.

1. Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los usos a que se destine; mejorando sus condiciones de habitabilidad y alcanzando, en su caso, aquellas que se establezcan en esta Normativa como mínimas para el edificio de que se trate.

2. Estas obras mantendrán en todo caso las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su **volumen exterior y tipología**.

3. Se permiten por tanto los cambios en los elementos que componen la **distribución interior** y la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que, en uno y en otro caso, se mantenga y respete la estructura resistente. Puede incluir también la apertura de huecos en los forjados para permitir el paso de instalaciones, disponer ascensores o mejorar las condiciones de habitabilidad como iluminación, siempre y cuando esto no modifique el aspecto exterior de la fachada o de la cubierta

4. Estas obras supondrán siempre la realización de las obras de consolidación que sean necesarias para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Por tanto, deberán incluir, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas.

Artº 85. Obras de reestructuración.

1. Se denominan así las obras que teniendo como objeto la adecuación de un edificio, o de parte de él, a los usos a que se destine, suponen una modificación de su estructura resistente.

2. Se incluyen por tanto la modificación de los elementos de distribución –estén formados o no por elementos de la **estructura resistente**-, eliminación parcial de forjados, modificaciones de su cota, construcción de entreplantas, cambio en la posición de las escaleras o su eliminación, así como la construcción de nuevas escaleras. Todo ello, aun cuando suponga una modificación de su tipología original.

3. En todo caso, estas obras habrán de mantener las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su **volumen exterior;** así mismo deberá mantener, substancial y mayoritariamente los elementos que componen su **estructura portante.**

4. Atendiendo a la finalidad de este tipo de obras, habrán de incluir siempre las obras de acondicionamiento y consolidación que sean precisas.

Artº 86. Obras de ampliación.

Se denominan obras de ampliación aquellas actuaciones que suponen la ampliación del volumen exterior de un edificio, o de su superficie construida. Ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.

Artº 87. Obras de sustitución.

Son las obras destinadas a la construcción de una nueva edificación en el lugar de la existente; tendrán también la consideración de obras de sustitución aquellas que –aun cuando se limiten a determinados cuerpos de la edificación- suponga en ellos unas obras que superan las definidas como obras de reestructuración.

Artº 88. Proyectos de obras de nueva planta.

Son aquéllos que dan lugar a nueva edificación en suelo donde nunca hubo otra o han sido demolidas antes de la redacción de este plan, y por tanto figuran como solares libres en la documentación gráfica.

Artº 89. Proyectos de derribo.

1. Son aquellos proyectos que tienen como objeto definir las condiciones y detalles con los que se ha de proceder a la eliminación de un edificio, o de un cuerpo de edificación, y la retirada de los materiales resultantes.

2. Además de las determinaciones técnicas y del establecimiento de las condiciones de seguridad exigidas legal o reglamentariamente, el proyecto de derribo deberá incluir:

a) Memoria que contenga los datos numéricos correspondientes a superficie de la parcela ocupada por la edificación, superficie total construida, altura correspondiente a cada una de las plantas, a la cornisa y a la coronación de la cubierta.

b) Plano de situación del edificio dentro de la parcela.

c) Planos –al menos esquemáticos- de cada una de las plantas, incluyendo en su caso la del desván y la de la cubierta.

d) Alzados –al menos esquemáticos- de todas las fachadas, en que se identifiquen la altura de los distintos forjados y la altura de la cornisa de la cubierta y la de coronación de la cumbrera.

3. Los planos indicados en 2.b) y los 2.c) deberán incluir las acotaciones necesarias de los muros de cerramiento de todos los cuerpos de edificación, y de los vuelos de balcones y terrazas.

4. Cuando se trata del derribo de un edificio entre medianeras, o situado junto a una medianera, el proyecto de derribo contendrá expresamente las medidas que se tomarán para garantizar la seguridad estructural del edificio contiguo, incluyendo en su caso el mantenimiento o construcción de los elementos de obra necesarios, y la limpieza y decoro de la medianera que quede vista.

Artº 90. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas pareadas

1. En las zonas en que la normativa particular permite viviendas pareadas se solicitará simultáneamente licencia para la edificación de las dos viviendas, bien mediante un único proyecto o dos proyectos coordinados, en cuanto a las condiciones de las fachadas y evitando queden medianeras vistas.

2. No obstante, también será posible solicitar licencia para la construcción de una única vivienda; en este caso, junto con el proyecto –y en documento separado- el promotor presentará un Estudio de Detalle, en el que se establezcan las condiciones que han de cumplir las dos viviendas, a fin de asegurar la coherencia que se indica en el párrafo anterior.

3. En todo caso, el Estudio de Detalle podrá ser presentado conjuntamente por los propietarios de las dos parcelas en que se va a construir las viviendas pareadas, o sólo por uno de ellos; en este caso, el Ayuntamiento comunicará de oficio al propietario de la otra parcela que figure en el catastro la aprobación inicial del Estudio de Detalle. En este mismo documento se incluirá la obligación del propietario de la vivienda que se construya en primer lugar a mantener en buen estado de conservación y decoro la medianera que, provisionalmente, quede vista.

Artº 91. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas adosadas

1. En las zonas en que la normativa particular permite viviendas adosadas, sin exigencia de un proyecto único para toda la hilera de viviendas incluidas en una manzana, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia para la construcción de la primera vivienda deberá tramitarse un Estudio de Detalle, en el que se establecerán las condiciones que han de cumplir viviendas de la hilera en que se sitúa. Lógicamente no será necesario tramitar ese Estudio de Detalle, si se solicita licencia para un proyecto que incluya todas las viviendas de una hilera.

2. Las condiciones que se establezcan deberán garantizar la coherencia del conjunto de las edificaciones adosadas, estableciendo al menos la altura de forjados, de alero o cornisa y tipo de cubierta (plana o inclinada). Resolverá también el modo en que deben situarse los accesos a garajes de modo que esos accesos se agrupen de dos en dos, disminuyendo así el número de badenes necesarios.

3. Si se presenta el Estudio de Detalle simultáneamente con la solicitud de licencia, se hará en documentos separados, y la concesión de la licencia quedará condicionada a la previa aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

4. La aprobación inicial del Estudio de Detalle será comunicada de oficio a los propietarios que figuren en el catastro de las parcelas incluidas en ese Estudio.

SECCIÓN 4. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES

Artº 92. Alineaciones

1. Las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación y en la Normativa Particular de suelo urbano, deben ser consideradas, a todos los efectos, como normativas.

b) Alineación oficial es la línea que separa la parcela privada del espacio de uso público. Esta alineación en unión con los lindes que –en su caso- separe la parcela de que se trate de otras parcelas privadas conforman una forma geométrica cerrada que determina el límite de la parcela privada.

c) Alineación constructiva máxima: se entiende por tal, la línea que establece un perímetro que no puede ser superado por la edificación.

d) Alineación constructiva obligatoria, es aquella en la que la edificación debe apoyarse necesariamente, en las condiciones que establezca en cada caso la normativa particular.

2. Las alineaciones quedan fijadas en el plano de forma, del siguiente modo y con el alcance que en cada caso se indica:

a) Las alineaciones oficiales tienen carácter general y han de respetarse en todas las plantas.

b) Cuando la normativa no distingue entre unas plantas y otras se entiende que las alineaciones constructivas máximas y obligatorias han de respetarse en todas y cada una de las plantas

3. En los casos en que la alineación oficial tiene el carácter de alineación obligatoria de la construcción, esta circunstancia se indica en la normativa particular, señalándose en el plano NOR 2.0 solo como alineación oficial, .

Artº 93. Acotación de las alineaciones

1. En el plano NOR 2.0 se recogen las acotaciones necesarias para el replanteo de las parcelas o la posición en que deben situarse las edificaciones. En el ámbito de las Unidades de Ejecución las alineaciones se indican mediante las coordenadas UTM, completadas con algunas cotas.

2. Cuando las alineaciones normativas coinciden con la edificación existente, no se reflejan las cotas.

3. Por tanto, en caso de derribo de las edificaciones en que se apoyan las alineaciones (cfr. n. 2) o de obras de sustitución en parcelas en que las alineaciones quedan fijadas tal como se indica en el n. 2, el proyecto de derribo deberá incluir las acotaciones necesarias para determinar las alineaciones que han de respetar el nuevo edificio.

Artº 94. Retranqueo de edificación

1. Cuando la edificación, o parte de ella, se separa respecto a la alineación oficial se dice que se produce un retranqueo de edificación.

2. La obligatoriedad o prohibición de retranqueos quedas establecidos a través de la normativa urbanística particular aplicable a la parcela:

a) En el plano NOR 2.0. Forma y usos, mediante las alineaciones constructivas máximas u obligatorias.

b) Además, en las Ordenanzas aplicables en cada parcela, según se fija en ese mismo plano NOR 2.0, se establece la obligatoriedad o prohibición de determinados retranqueos aplicables a todo el edificio, o a cuerpos determinados (anexos, balcones, etc.)

Artº 95. Vuelos

En los cuerpos volados definidos en el Artº 125 se denomina vuelo a la mayor distancia horizontal existente entre el perímetro de ese cuerpo volado y el plano general de la fachada en que se sitúa.

Artº 96. Altura de la edificación y fijación de rasantes

1. La Normativa Particular establece la altura máxima de la edificación fijando el número máximo de plantas y, según los casos, la altura máxima de la edificación.

2. La altura máxima de la edificación se mide en la línea del alero o cornisa, con respecto a la rasante de la alineación oficial, o del terreno en que se sitúa la edificación en el caso del suelo no urbanizable.

3. La línea del alero o de la cornisa queda identificada por la intersección del plano inferior del forjado de la cubierta con el plano exterior de la fachada. Cuando la estructura principal de la cubierta no incluye forjado –por ejemplo en las naves industriales- la altura se medirá hasta el plano inferior de la armadura que sostiene la cubierta.

4. Para la determinación de la rasante de la alineación oficial se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando un edificio tiene una de sus fachadas sobre la alineación oficial, se considera como rasante una línea horizontal que pasa por el punto medio de la intersección que forma la fachada con el suelo de uso público.

b) Cuando las fachadas del edificio no se encuentran sobre la alineación oficial, para la determinación de la rasante de la alineación oficial se considera una línea horizontal que pasa por el punto medio del frente que la parcela presenta al espacio público por el que se accede a la parcela.

5. Para la determinación de la rasante de la alineación oficial o del terreno en que se sitúa la edificación se considera la correspondiente al punto medio la fachada del edificio que se sitúa sobre la alineación oficial, o que se enfrenta a ella. No obstante esta regla no se sigue en los casos que se recogen en el siguiente artículo en el que se establece un modo particular para medir las alturas de la edificación.

Artº 97. Altura de alero o cornisa en casos particulares

1. Cuando la fachada tiene una longitud mayor de 18 m

a) Si la calle sobre la que se sitúa tiene una pendiente igual o mayor del 10%, la edificación deberá escalonarse con tramos horizontales de un longitud máxima de 14 m, y la altura se medirá en el punto medio de cada tramo.

b) En el caso de que la pendiente sea menor del 10%, el escalonamiento de la fachada es optativo, pero si se utiliza deberá cumplir las condiciones que se indican en el párrafo anterior. Si se opta por mantener una misma altura para toda la fachada, esta altura se medirá en la vertical situada a 7 m del extremo de la fachada situada en el punto de la calle con la rasante más baja.

c) En cualquier caso la pendiente se mide sobre la recta que une los dos extremos de la alineación oficial coincidente con la fachada.

2. En el caso de edificios en esquina la altura se medirá –con los criterios que se fijan en los números anteriores-, sobre la calle en que se sitúe la fachada de la edificación que tenga mayor longitud, si tienen exactamente la misma longitud, sobre la que fachada que tiene la rasante más baja. Fijada así la altura del edificio, ésta podrá mantenerse en la otra calle, hasta una profundidad de 14 m; si la fachada en esa otra calle tiene una longitud mayor la edificación deberá escalonarse tal como se establece en los párrafos 1.a) y 1.b), según sea la pendiente de la calle.

3. En los solares pasante entre dos calles, en los que se permite una edificación con fachada a las dos calles situadas a distinto nivel, se aplicarán los siguientes criterios:

a) Si la diferencia de rasantes entre las dos calles –tomadas en el punto medio de la fachada en cada calle- es menor de un metro o la distancia entre las dos fachadas es menor de 12 m, la altura de toda la edificación quedará determinada por la aplicación de la altura fijada para la fachada situada sobre la alineación oficial que tiene la rasante más baja.

b) Si la distancia entre las dos calles es igual o superior a 12 m y la diferencia de altura de las dos calles es mayor de un metro, podrá aplicarse las condiciones que se indican en 3.a) o bien optar por el siguiente criterio: se tomará para cada calle la altura y número de plantas que le corresponda. En este caso, la parte de la edificación que disponga su alero a mayor altura podrá disponerse con un fondo de 8 m, y extenderse aún más hacia el interior de la parcela siempre que se mantenga dentro de una envolvente formada por un plano que forma un ángulo de 45º con la horizontal y se apoya en la fachada que tiene el alero a menor altura.

c) La distancia entre las dos fachadas se mide perpendicularmente a la bisectriz del ángulo que forman esas dos fachadas, desde el punto medio de cada una de las fachadas. La diferencia de altura entre las dos calles se mide tomando como referencias los puntos medios de cada una de las fachadas.

d) Al medir la altura, en una o en las dos calles de acuerdo con lo que se indica en los apartados a) y b) de este número, deberán aplicarse, si se dan esas circunstancias, los criterios que se recogen en los números 1 y 2 de este artículo.

Artº 98. Altura parcial de una planta de la edificación

1. En los casos en los que la Normativa Particular establece la altura máxima de una planta del edificio, esa altura ese la distancia vertical existente entre la cara superior de los forjados que limitan esa planta.

2. Sin embargo, la altura de la planta bajocubierta se mide desde la cara superior del forjado en que se apoya y la arista definida por el plano inferior del alero y el plano exterior de la fachada.

Artº 99. Altura total o de cumbrera de una edificación

Se considera altura total de una edificación, también llamada altura de cumbrera, la que corresponde al punto más alto de la cubierta del edificio, medida respecto a la rasante del terreno que se indica en el artículo anterior.

Artº 100. Número de plantas

1. El número de plantas de una edificación se refiere al número de superficies pisables existentes a lo largo de una línea vertical que une el suelo de la planta baja con la cubierta.

2. En ocasiones la Normativa Particular fija el número de planta diferenciando: planta baja, planta tipo, planta bajocubierta.

3. La entreplanta, el sótano y semisótano no computan como una planta más, pero la posibilidad de disponerlos en una edificación queda condicionada por la altura máxima establecida para la edificación en que se sitúa.

Artº 101. Superficie construida máxima

1. La Normativa Particular puede establecer la superficie construida máxima en cada parcela estableciendo un valor absoluto, o un coeficiente en función de la superficie de la parcela, o

simplemente de a través de los parámetros fijados para otras condiciones de forma como pueden ser: la superficie ocupada de parcela, el número de plantas, la altura de cornisa, la posibilidad de desván o semisótano, etc.;

2. En todo caso la superficie máxima que puede construirse en cada parcela queda fijada por el conjunto de las determinaciones de forma que le correspondan de acuerdo con Normativa General y Particular que le sea de aplicación. En ningún caso podrá ser superada una de esas condiciones de forma, aunque esto suponga no alcanzar los valores máximos permitidos para otro de los parámetros establecidos.

Artº 102. Criterios para computar la superficie construida

1. Corresponde a la superficie delimitada por la cara exterior de los cerramientos de la edificación, medida en cada una de las plantas del edificio incluidos los porches, terrazas y galerías retranqueadas, así como los balcones volados; y descontando el total de superficies ocupada:

a) El 100% de los patios, siempre que cumplan las condiciones que el Decreto Foral 142/2004 establece para los patios de parcelas; en otro caso, no se descontarán.

b) el 50% de la superficie de las terrazas y galerías voladas.

2. La planta bajo la cubierta con espacios habitables o potencialmente habitables se considerará superficie construida, computándose a esos efectos toda la superficie que disponga de una altura libre igual o superior a 160 cm. Este cómputo se realizará aunque en el proyecto sometido a licencia esas piezas bajo cubierta no dispongan de ventanas, o no prevea la construcción de una escalera para su acceso.

3. Las entreplantas y los castilletes de escaleras o ascensores situados sobre cubierta computan al 100%.

4. Para el cómputo del semisótano se aplicará a su superficie un coeficiente C = A / P

Siendo A = longitud del perímetro del semisótano en el que la distancia vertical entre la cara inferior del forjado que cubre esa planta y la rasante del espacio público, medida en el plano de fachada es igual o mayor de 1,20 m

P = longitud total del perímetro del sótano.

5. El sótano no se computará en ningún caso como superficie construida. Se considera sótano la planta en la que aplicada la fórmula que se recoge en el número 4, resulta C = 0

Artº 103. Superficie ocupada por la edificación

1. Corresponde a la proyección en un plano horizontal del conjunto de la edificación; se descontará de esa superficie la que ocupe

a) terrazas, galerías voladas o marquesinas,

b) los patios, siempre que cumplan las condiciones que el Decreto Foral 142/2004 establece para los patios de parcelas; en otro caso, no se descontarán.

2. No descontará en ningún caso la superficie ocupada por porches y semisótanos.

3. La Normativa Particular fija la superficie de ocupación máxima de parcela estableciendo un porcentaje sobre la superficie de la parcela, o bien determinando la superficie en m^2 ocupados por la edificación.

4. Cuando la Normativa Particular establece la ocupación máxima fijando al mismo tiempo un porcentaje y un valor absoluto, se entiende que el límite de ocupación máxima queda determinado por la medida que resulte menor de las dos que se fijan.

Artº 104. Volumen

Se entiende por tal la envolvente geométrica del edificio. La normativa determina las condiciones de volumen mediante de la altura de la edificación y la pendiente permitida para la cubierta.

Artº 105. Cuerpo de edificación

Se entiende por cuerpo de edificación aquella parte del edificio que se dispone constructivamente con independencia del resto de la edificación, de modo que su derribo –realizado con las normas de prudencia necesarias- no afecta a la estabilidad del resto de la edificación.

SECCIÓN 4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS

Artº 106. Estructura resistente.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados a sostener y transmitir las cargas del propio edificio, y las provocadas por su uso, al terreno. Se divide en estructura portante y sustentante. La estructura portante es la transmite al terreno las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del

edificio; la sustentante es la que transmite a la estructura portante su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta.

2. Los cuerpos de escalera, tendrán siempre la consideración de estructura portante.

Artº 107. Distribución interior

La distribución interior queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

Artº 108. Cubiertas

1. Por cubierta se entiende la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio.

2. A efectos de esta Normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10%, e inclinadas cuando tienen una pendiente superior. La Normativa particular establecer las condiciones que han de cumplir las cubiertas en las distintas edificaciones.

Artº 109. Entreplanta

1. Se denominan entreplantas los forjados situados entre el solado de la planta baja, o entre dos forjados de la edificación, y que no ocupa toda la superficie de la planta

2. La entreplanta deberá tener una altura mínima, entre suelo y techo de 2.50 m. .

3. Aunque son características de las naves industriales y comerciales, pueden disponerse en cualquier edificación, siempre que la edificación respete la altura máxima establecida en la normativa particular aplicable a la parcela en que se sitúa.

Artº 110. Bajo cubierta

1. Se denomina bajocubierta (BC) la planta situada bajo la cubierta de un edificio de modo que su interior queda limitado superiormente por un plano inclinado sensiblemente paralelo a la cubierta, siempre que su altura, medida en la fachada –tal como se indica en Capítulo 3.Sección 4.Artº 97.1.2- no supere los 1,80 m de altura.

2. Cuando la altura de la bajocubierta medida en la fachada, no supera los 100 cm, no se cuenta como una planta más, sin perjuicio de que se compute como superficie construida aquella que cumpla las condiciones que se indican en el Capítulo 3.Sección 4.Artº 102.2

3. La última planta de un edificio puede siempre disponerse como bajocubierta; y en los casos en que las ordenanzas aplicables identifican la última planta como bajocubierta, deberán cumplirse las condiciones que se indican en el n. 1.

Artº 111. Condiciones de sótanos y semisótanos

1. Se consideran sótanos las plantas que sitúan su solera por debajo de la rasante del terreno, sin que en ningún punto de su perímetro la cara inferior del forjado que cubre esa planta y la rasante del espacio público, medida en el plano de fachada sea igual o mayor de 1,20 m.

2. Las plantas que sitúan su solera por debajo de la rasante del terreno, y no cumplen la condición que se indica en el n. 1, tienen consideración de semisótano.

3. Los sótanos que sobresalen del terreno entre el espacio comprendido entre la alineación oficial y la fachada que se enfrenta a esa alineación, deben respetar las alineaciones constructivas. Si no sobresalen en ese espacio basta que respeten los linderos y la alineación oficial de la parcela.

4. La posibilidad de la construcción de sótanos y semisótanos queda condicionada por la altura fijada por la Normativa Particular para esa edificación, y la seguridad de las edificaciones contiguas en el caso de edificaciones entre medianeras.

5. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta los criterios que se establecen en el Capítulo 3.Sección 4.Artº 102.

Artº 112. Mansardas, buhardillas y lumbreras

1. Se denomina mansarda a la planta entrecubierta, cuando la cubierta se dispone con una sección quebrada, con mayor pendiente en la parte inferior; en esta parte se pueden abrir ventanas cuyo cierre frontal es vertical, con un tejadillo que une este cierre con la pendiente del tejado.

2. Las buhardillas son ventanas que se levantan por encima de la cubierta general del edificio, disponiendo de su propia cubierta a una dos o tres aguas.

3. Las lumbreras son ventanas situadas en el plano de la cubierta, o paralelas a él, sobresaliendo ligeramente.

4. Salvo que la Normativa Particular lo permita quedan prohibidas con carácter general las mansardas en el ámbito del Plan General. Cuando la Normativa Particular permite las buhardillas o lumbreras, éstas han de cumplir las condiciones de forma que se indican a continuación:

5. Condiciones de las buhardillas:

a) El plano vertical paralelo a la fachada en que se sitúa la ventana de la buhardilla

—debe retranquearse al menos 100 cm respecto al plano de fachada, de modo que el faldón de la cubierta interrumpido por la buhardilla se continuará hasta el alero con el mismo material y pendiente que en el resto de la cubierta.

—la cumbrera de la buhardilla deberá quedar siempre por debajo de la cumbrera del faldón en que se sitúa.

—su medida horizontal no será superior a 100 cm, y si se disponen más de una buhardilla en el mismo faldón de la cubierta, la distancia entre una y otra buhardilla será superior a 300 cm.

b) En los faldones de la cubierta en que se dispongan buhardillas, no podrán situarse lumbreras.

c) Si en los faldones de la cubierta en que no se disponen buhardillas se abren lumbreras su superficie no superará el 5% de la superficie del faldón en que se sitúan, ni la dimensión de cada una de ellas será mayor de 100 X 100 cm, y la distancia de una a otra de al menos 100 cm.

6. Condiciones de las lumbreras: su superficie no superará el 5% de la superficie del faldón en que se sitúan, ni la dimensión de cada una de ellas será mayor de 100 X 100 cm, y la distancia de una a otra de al menos 100 cm.

Artº 113. Construcciones sobre la cubierta.

1. Salvo que la Normativa Particular en algún caso lo autorice expresamente, por encima de la cubierta sólo podrán situarse las siguientes construcciones:

a) Las chimeneas

b) Conductos para ventilación

c) Instalaciones especiales (p. ej. antenas y dispositivos generadores de energía limpia).

d) El castillete de escaleras en los casos y con las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

2. La autorización para situar por encima de la cubierta de estas instalaciones especiales deberá tomar en consideración su efecto visual desde el espacio público o desde el territorio. En todo caso sólo podrán autorizarse:

a) Cuando no es posible situarlas por debajo de la cubierta, o en un lugar menos visible desde el exterior, sin comprometer su rendimiento técnico.

b) Cuando su límite físico dista al menos 3 metros del perímetro de la edificación.

c) Cuando no perjudica gravemente la imagen de la población.

Artº 114. Castillete de escaleras.

1. Cuando total o parcialmente la cubierta de la última planta sea plana y accesible, podrá aparecer por encima de ella un cuerpo de edificación destinado a contener el castillete de las escaleras o el cuarto de maquinaria del ascensor, siempre que cumpla las siguientes condiciones.

2. La superficie de este cuerpo no superará los 20 m^2 y sus cerramientos exteriores deberán alejarse al menos 3 m. de todas las fachadas del edificio.

3. En ningún caso se permitirá situar este cuerpo de edificación por encima de una cubierta inclinada.

Artº 115. Chimeneas y hogares

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios, si no fuere mediante conductos apropiados distantes horizontalmente al menos 2 metros de cualquier construcción habitable, sea propia o ajena.

Artº 116. Terrazas

Se consideran terrazas las superficies horizontales que actúan como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible desde otras piezas de la edificación situadas a la misma altura. En la parte del perímetro en que no hay edificación se dispone un pretil a modo de protección contra caídas la altura mínima exigida por el CTE.

Artº 117. Galerías

1. Se consideran galerías las piezas situadas en una planta distinta de la baja, cubiertas superiormente y sin otro cerramiento en su frente que el que pueda existir como antepecho

2. Las terrazas y galerías pueden ser voladas o retranqueadas, según su disposición respecto a la fachada en que se encuentran.

3. Se denomina galería cerrada, aquélla que cubre todo el frente abierto con carpintería.

Artº 118. Porches

Se consideran porches las piezas situadas en planta baja, cubiertas superiormente que mantienen sin cerrar una parte de su perímetro.

Artº 119. Marquesina

Se denominan marquesinas las cubiertas ligeras dispuestas como protección del sol o la lluvia, situadas junto a los accesos a la edificación o para aparcamientos de vehículos.

Artº 120. Fachadas

1. Se entiende por fachada todos y cada uno de los paramentos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que están en contacto con el espacio exterior, siempre que su visión sea posible desde el espacio público cercano o lejano (calles, plazas, caminos o carreteras). Incluye por tanto, no sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a parcela libre, patios o terrazas, sin son visibles desde el espacio público.

2. Queda prohibida la instalación de antenas de cualquier tipo, sobre las fachadas del edificio visible desde el exterior de la propia parcela.

Artº 121. Hastiales

Se denominan hastiales las fachadas con la parte alta de forma triangular en la que descansan los faldones de la cubierta.

Artº 122. Ventanas

1. Se denominan ventanas los huecos, habitualmente acristalados, situados en las fachadas del edificio para permitir la ventilación y soleamientos de las distintas dependencias.

2. Las protecciones al soleamiento de los huecos acristalados: persianas, contraventanas, etc., estarán situadas al exterior de los vidrios.

Artº 123. Cierres de parcela.

1. La Normativa Particular al establecer las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela distingue entre cierres macizos, ligeros y mixtos.

b) Los cierres macizos se fabricarán con piedra o fábrica de ladrillo; su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.

c) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos.

d) En los cierres ligeros pueden combinarse los dos tipos de elementos que se indican en el párrafo anterior, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos. En este caso, si el elemento rígido está formado por una malla de alambre deberá disponerse en la cara interior del cerramiento, de modo que no resulte visible desde el exterior.

e) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima fijada por la Normativa Particular, completado con cierre vegetal hasta alcanzar altura total permitida.

2. Para medir la altura de los cierres de parcela se seguirán los siguientes criterios:

b) Si el cierre se sitúa sobre la alineación oficial, la altura se medirá a partir de la rasante de la alineación oficial;

c) Si el cierre se sitúa en un lindero entre dos parcelas, la altura se medirá por el lado (interior o exterior a la parcela) en el que la rasante del terreno sea más baja.

3. Para la determinación de la rasante del terreno se considerará una línea horizontal que pasa por el punto medio del segmento que une los puntos de intersección de los extremos del muro con el terreno.

4. Cuando la diferencia de las cotas de estos dos puntos extremos es superior a la mitad de la altura máxima permitida por la Normativa Particular, la línea horizontal a que se refiere el n. 2 se sustituirá por una línea escalonada que, disponiendo tramos horizontales en los extremos, contenga

tantos segmentos horizontales como sean precisos para que la distancia vertical entre un segmento y los contiguos no sea superior a la mitad de la altura máxima permitida para el cerramiento.

5. En los cierres de parcelas situados sobre los linderos que separan dos parcelas, cuando la rasante en una y otra parcela sean distintas, para aplicar la altura máxima establecida en la Normativa Particular a este cierre se seguirá el siguiente criterio:

b) Si la diferencia de la rasante de las dos parcelas es igual o menor a 0.50 m, la altura se medirá desde la parcelas que tiene la rasante más baja.

c) Si la diferencia de rasantes es mayor, la altura fijada en la Normativa -reducida en 50 cm- se medirá desde la parcela que tiene la rasante más alta.

Artº 124. Patios

Se consideran patios las piezas no cubiertas cerradas en todo su perímetro mediante edificios o cerramientos de seguridad.

Artº 125. Cuerpos volados

1. Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material.

2. A efectos de esta ordenanza los vuelos se clasifican como:

a) Balcones: se entienden por tales los vuelos con protección de barandilla, sin cierre de obra, ni de carpintería

b) Terrazas y galerías voladas: abiertas o cerradas, tal como vienen definidas en el Artº 116 y Artº 117.2

c) Aleros: las prolongaciones de los planos de cubiertas inclinadas, prolongadas sobre la fachada, para su protección.

d) Cuerpos cerrados: todos los demás tipos de vuelos.

3. En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido todo tipo de saliente en fachada.

4. En el resto, los balcones y galerías podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro, siempre y cuando estén situados a una altura superior a 3.50 m. sobre el espacio público en el que se disponen. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.

5. El vuelo de los aleros queda establecido en la Normativa Particular. En ausencia de esa determinación su vuelo máximo será el que corresponde a la aplicación del número anterior, aumentado en 10 cm.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Artº 126. Proyecto de urbanización

1. La ejecución de la urbanización del espacio público deberá ser desarrollada en los correspondientes proyectos de urbanización, que son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, a cuyo efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo ni de la edificación y deberán detallar y programar las obras de modo que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto. Las determinaciones del proyecto de urbanización serán coherentes con las previsiones de uso, forma y materiales que se establezcan en cada caso en la Normativa Urbanística Particular.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones necesarias en cotas y rasantes para dar continuidad a la urbanización, y las que exija el desarrollo detallado y la ejecución de las obras.

3. Cuando la urbanización que se va a realizar limite en su perímetro con suelo aún no urbanizado (con independencia de cuál sea su clasificación) deberá realizar un tratamiento adecuado de escorrentías superficiales que discurren por el ámbito de la unidad para evitar afecciones a terceros.

4. Contendrán además las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, en orden a la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas para las personas con minusvalías físicas.

5. Las instalaciones de alumbrado deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Reglamento de eficiencia energética de alumbrado exterior, aprobado por Real Decreto 1890/2008, y en la Ley Foral 10/2015, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno.

6. Los proyectos de urbanización contendrán, en cada caso, y si hubiera lugar, cuantas determinaciones resultaran precisas para una adecuada definición de las obras a ejecutar en todo lo relativo a pavimentación, red viaria y recorridos o áreas peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios.

7. El proyecto de urbanización recogerá en su caso la plantación de los árboles previstos en la correspondiente normativa particular, tal como se establece en el Artº 132.

Artº 127. Determinaciones particulares de los proyectos de urbanización correspondientes algunas Unidades de Ejecución

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la homogeneidad de los espacios públicos que se extienden por más de una unidad de ejecución; en concreto:

b) El paseo situado en el lado sur de la travesía distribuido entre las unidades UE-3.01, UE-3.03, UE-3.04, UE-3.05, UE-3.07 y UE-3.09.

c) El acerado en el lado norte de la travesía que incluye suelo de las unidades UE-3.10, UE-3.11, UE-3.12, UE-3.13, UE-3.14 y UE-3.15.

d) La zona verde y el vial que le rodea en las unidades UE-3.01 y UE-3.02

e) Los sistemas locales de espacios libres que incluye: uno de ellos, suelo de las unidades UE-3.05 y UE-3.06; otro, suelo de UE.3.07, UE-3.08 y UE-3.09.

2. Para garantizar la homogeneidad que se indica en el n. 1, para la ejecución de la primera unidad que se lleve a cabo de uno de esos espacios públicos, deberá acompañar el proyecto de urbanización de la unidad de un croquis acotado, de todo el espacio público en que se refleje la posición del arbolado y de los aparcamientos previstos, así como el trazado de las instalaciones urbanas. Los proyectos de urbanización de las unidades que se ejecuten posteriormente y que incluyan parte de ese espacio público, deberán prever los mismos materiales que el primer proyecto de urbanización y cumplir las condiciones que se derivan del croquis que lo acompañaba.

3. Los proyectos de urbanización y los croquis que le acompañen tendrán en cuanta las condiciones para la vegetación y el arbolado que se indican en el Artº 132 incluyendo el número y tipo de árboles que se indican a continuación:

a) El proyecto del paseo junto a la travesía incluirá una fila de árboles de porte medio, con una distancia entre ellos de unos doce metros;

b) En la zona verde de las unidades UE-3.01 y UE-3.02, se incluirán al menos cuatro árboles de porte alto;

c) En el sistema local de espacios libres de las unidades UE-3.05 t UE-3.06 cuatro árboles de porte medio;

d) En el sistema local de espacio libres de la unidad UE-2.1, dos árboles de porte alto.

4. Por otra parte las unidades de ejecución UE-3.04, UE-3.06, UE-3.09, UE-3.10, UE-3.11, UE-3.12, UE-3.13 y UE-3.14 incluyen un sistema local de espacios libres en una parte de la unidad discontinua del resto, de modo que en su conjunto permiten ampliar el parque que el Plan prevé como sistema general de espacios libres (SGEL-3). Con este objetivo por parte del Ayuntamiento se preparará un croquis del diseño de todo el conjunto del parque, que deberá tenerse en cuenta al ejecutar cada una de las unidades.

Artº 128. Proyecto de infraestructuras

1. Los proyectos de redes de infraestructuras son proyectos de obras de carácter sectorial cuyo contenido deberá ajustarse a las determinaciones del presente Plan, las condiciones técnicas exigidas legal o reglamentariamente y las instrucciones que puedan fijar, en su caso, las compañías suministradoras.

2. El grado de definición de estos proyectos será el adecuado a su naturaleza y finalidad. Por otra parte, los proyectos de infraestructuras de los distintos sistemas a incluir en los proyectos de urbanización se definirán completamente.

3. En todo caso la red de energía eléctrica y de teléfono será enterrada.

Artº 129. Proyecto de obras ordinarias

1. En el suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo previsto en el Artº 135 de la LFOTU, el Ayuntamiento podrá realizar proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación, mantenimiento o mejora de urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2. Estos proyectos se regirán por lo establecido en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.

Artº 130. Vía coexistencia de tránsito rodado y peatonal

El espacio destinado a vial de coexistencia se ejecutará con acabado duro, sin diferencias de nivel, dentro de la propia vía, o entre ella y el espacio destinado a aparcamiento o a plaza de estancia. No obstante podrán utilizarse distintos materiales o texturas para diferenciar las áreas que se utilizan para estos menesteres de las destinadas a vía de coexistencia, y establecer pequeñas diferencias de cotas cuando lo aconseje la evacuación del agua de lluvia.

Artº 131. Aparcamientos

El proyecto de urbanización deberá recoger el número de aparcamientos previstos para el suelo de uso público en la Normativa Urbanística Particular para cada unidad de ejecución. La representación gráfica en el plano NOR 2.0 es solo orientativa.

Artº 132. Arbolado

1. El proyecto de urbanización definirá la disposición y características de las plantaciones, se utilizarán siempre especies autóctonas y se evitarán los árboles de hoja perenne en posiciones que puedan arrojar sombra sobre los edificios. La posición del arbolado que ser refleja en el plano NOR 2.0 es solo orientativa.

2. Cuando la Normativa particular indica que deben plantarse árboles de porte medio, se deberán utilizar especies que, en condiciones normales, adquieren una altura superior a los cuatro metros; cuando indica que deben plantarse árboles de porte alto, se refiere a especies que en condiciones normales alcanzan la altura de 6 metros.

TÍTULO II. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Artº 133. Determinaciones de carácter estructurante y de carácter pormenorizado

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 49 de la LFOTU el Plan Urbanístico Municipal distingue en sus determinaciones las que tienen el carácter de estructurante de aquellas otras de carácter pormenorizado.

2. El presente título incluye las determinaciones estructurantes del Plan, remitiendo a los planos o fichas urbanísticas que recogen este tipo de determinaciones.

3. La modificación de cualquiera de estas determinaciones deberá seguir el procedimiento establecido en el Artº 77.2 de la citada Ley Foral.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 3. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SECTORES

Artº 134. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo

1. El Plan General Municipal de Monreal clasifica como suelo urbano el que cumple las condiciones que establece el Artº 90 de la LFOTU.

2. De acuerdo con ese mismo artículo, dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

3. La clasificación del suelo urbano, y su distribución entre las dos categorías indicadas en el número anterior, queda definida en los planos normativos, en especial en el plano NOR 1.2 Determinaciones estructurantes. Núcleo urbano.

Artº 135. División del núcleo urbano en sectores y subsectores

1. El núcleo urbano de Monreal, formado por el suelo clasificado como urbano, se distribuye en tres sectores que tienen como uso global el residencial.

2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 50.3 de la LFOTU algunos de estos sectores se dividen en subsectores de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

3. En la siguiente tabla se indica el uso global de cada sector y, cuando es el caso, los subsectores que componen el sector.

Sector	Uso global	Subsector	Clasificación	categoría
SR-1	Residencial	sSR-1.0	Urbano	consolidado
		sSR-1.1	Urbano	no consolidado
SR-2	Residencial	sSR-2.0	Urbano	consolidado
		sSR-2.1	Urbano	no consolidado
SR-3	Residencial	sSR-3.0	Urbano	consolidado
		sSR-3.1	Urbano	no consolidado

4. Fuera del núcleo urbano, junto a la muga con el término municipal de Noain-Valle de Elorz se sitúa un sector de suelo urbanizable y uso global de actividad económica, identificado con S-AE

5. El plano NOR 1.2 incluye la delimitación de los sectores situados en el núcleo urbano, en ellos se reflejan también los subsectores. En el plano NOR 1.1, incluye la delimitación de S-AE, que queda delimitado a una mayor escala en el Plan de Conjunto aprobado por la Orden Foral 98/2007

Artº 136. Determinaciones estructurantes de cada uno de los Sectores

1. Para cada uno de los Sectores de suelo urbano se establecen los siguientes criterios y condiciones básicas de ordenación.

a) Sector SR-1. Casco Histórico. Mantenimiento de la morfología del tejido urbano del núcleo original y de la tipología de la edificación.

b) Sector SR-2. Primera ampliación. Mantenimiento de la tipología edificatoria de baja densidad, con altura máxima de baja más dos.

c) Sector SR-3. Las Eras. Formalización del frente a la calle Carretera de la Higa, de los espacios libres en la entrada a esta calle desde la travesía de la NA-2420 y de la propia travesía. Evitar el impacto paisajístico negativo sobre el Casco Histórico.

2. En el Sector de suelo urbanizable S-AE, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes:

b) Uso global: actividad económica que incluye tanto el uso industrial como el terciario.

c) Edificabilidad máxima: 0,6 m2 construidos/m2 de suelo del sector

d) Se mantienen como determinaciones estructurantes las siguientes determinaciones del Plan de Conjunto aprobado por la Orden Foral 98/2007:

—Delimitación del sector, en las condiciones que se recogen en el art. 15 de la Normativa del citado Plan de Conjunto.

—Coeficientes homogeneizadores fijados en el art. 13 de la citada Normativa.

—Sistema general viario al que se refiere el art. 13.c) de la citada Normativa

—Las normas mínima de protección del parque fluvial planificado, especificado en la ficha urbanística correspondiente que contiene el Plan de Conjunto.

Artº 137. Determinaciones relativas a viviendas de protección

De acuerdo con lo previsto en el Art. 54 de la LFOTU el Plan establece en el Sector SR-3 como determinación estructurante un número mínimo de 10 viviendas de protección oficial.

SECCIÓN 3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artº 138. Coeficientes homogeneizadores en los sectores residenciales

1. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico se establecen coeficientes homogeneizadores para cada uso o tipología, de modo que el aprovechamiento se pueda medir en UAs (Unidades de aprovechamiento), siendo una UA equivalente a un m^2 del uso que se ha tomado como referente.

2. El aprovechamiento urbanístico de un suelo se calcula multiplicando las superficies dedicadas a cada uso por el correspondiente coeficiente homogeneizador y dividiendo el resultado por la superficie total del suelo con derecho a aprovechamiento. El resultado se expresa en Unidades de Aprovechamiento (UAs).

3. En los siguientes artículos se establecen los coeficientes homogeneizadores y el uso que se utiliza como referente en los distintos sectores y subsectores, atendiendo a la clase, categoría y calificación del suelo.

Artº 139. Coeficientes homogeneizadores en el suelo residencial

1. La Unidad de Aprovechamiento equivale a un m^2 de construido de la edificación residencial aislada (ORD-3) adosada de baja densidad, a la que, por tanto, le corresponde como coeficiente homogeneizador la unidad (1,00).

2. En las siguiente tabla se establecen los coeficientes homogeneizadores de las distintos usos y tipologías previstas en el suelo urbano o urbanizable.

Tipología	coeficiente
Edificación residencial aislada (ORD-3)	1,00
Viviendas adosadas (ORD-2)	0,95
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	0,73
Parcela (ocupada o no por la edificación) en la edificación residencial aislada y en la vivienda adosada	0,05

Artº 140. Aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado

1. Para la asignación de aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado no se utilizan áreas de reparto; en su lugar, tal como se prevé en el Artº 101 de la LFOTU se debe calcular el aprovechamiento máximo de cada unidad de ejecución aplicando los coeficientes homogeneizadores a los que se refiere el artículo anterior.

2. A través de las fichas urbanísticas de cada Sector se establece el aprovechamiento máximo de las unidades de ejecución incluidas en ese Sector.

SECCIÓN 4. DESARROLLO DE LOS SECTORES Y SISTEMAS GENERALES

Artº 141. Desarrollo de los Sectores

Los sectores residenciales quedan ordenados pormenorizadamente por el PUM, el sector de actividad económica (S-AE) por el Plan de Conjunto aprobado por la Orden Foral 98/2007.

Artº 142. Sistemas generales

1. Los Sistemas Generales de Equipamientos de titularidad pública incluidos en el suelo Urbano son los siguientes, se indica en cada caso el Sector en que se sitúa y la clave con la que se identifican en los planos.

a) Edificio de la actual Casa Consistorial, en el Sector SR-1, identificado con el número 1.

b) CEIP Santa Bárbara Centros Escolares en el Sector SR-1, identificados con el 4.

c) Frontón cubierto y en el Sector SR-2, identificado con el 3.

d) El cementerio, en el Sector SR-1, identificado con el 6.

e) Centro de Salud, en el Sector SR-3, identificado con el 2. La edificación destinada a ese equipamiento deja sin ocupar una superficie que podría alojar, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, otro nuevo equipamiento o ampliar el actual.

f) Campo de Fútbol, en el suelo no urbanizable, en el margen izquierdo del río Elorz, identificado en el plano NOR .1.1 como CF

2. Los Sistemas Generales de Equipamientos de titularidad privada en el suelo Urbano incluye la iglesia parroquial, en el Sector SR-1, identificada en planos como 5.

3. Los Sistemas Generales de Espacios Libres, quedan formados por los siguientes espacios, se indica en cada caso su identificación en los planos:

a) El Parque del Cerro, en el Sector SR-1, SGEL-1

b) La Plaza del Mercado, en el Sector SR-1, SGEL-2

c) El parque de las Eras en el Sector SR-3, SGEL-3

4. Los Sistemas Generales Viarios del núcleo urbano incluyen:

a) Travesía de la carretera NA-2420.

b) Conexión SGV-1 de la Calle Carretera de la Higa entre los sectores SR-1 y SR-2

c) La conexión SGV-2, entre la Plaza del Mercado y la calle carretera de la Higa

d) La calle del Casco Histórico Calle Mayor y su prolongación hacia el oeste, la Calle El Burgo (Sector SR.1).

5. Los sistemas Generales de Comunicaciones territoriales quedan formados

a) Por la AP-21 y las carreteras NA-234 y NA-2420.

b) El Camino de Santiago aragonés

c) Las sendas identificadas en el plano NOR 1.1.

6. Los Sistemas Generales de Infraestructuras quedan formados por las redes generales reflejadas en los planos NOR 4.1 y NOR 4.2, y por las siguientes instalaciones:

a) Depósito para abastecimiento de agua, en el suelo no urbanizable, al norte de la carretera NA-2420, en la parcela 329 del polígono 2.

b) Estación Depuradora de Aguas residuales en las parcelas 2006 y 2005 del polígono 3, fuera del núcleo urbano, al oeste de la villa, conforma el enclave SG-2 en suelo no urbanizable, identificado como SG-1 en los planos de la serie NOR 1.1

c) Estación transformadora de energía eléctrica. en la parcela 390, del polígono 6, fuera del núcleo urbano, junto al lado este de la carretera NA-660, en el km 10.3, tal como queda reflejado en los planos de la serie NOR 1.1.

7. El suelo correspondiente a los Sistemas Generales incluidos en el suelo urbano son propiedad del Ayuntamiento, excepto:

a) La parcela 213 del polígono 4 incluida en el SGEL-3

b) Parte de las parcelas 38 y 43 incluidas en el SGV.

8. La obtención de estos suelos se realizará mediante acuerdo de cesión o compra, y si ello no fuese posible mediante la expropiación prevista en el artículo 121.d) de la LFOTU.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artº 143. Clasificación del Suelo No Urbanizable

El plano NOR 1.1 delimita el Suelo No Urbanizable del término municipal.

Artº 144. Categorías y Subcategorías del Suelo No Urbanizable

1. El Suelo No Urbanizable queda distribución en dos categorías: el suelo no urbanizable de protección y el suelo no urbanizable de preservación.

b) El Suelo No Urbanizable de Protección se delimitan las siguientes subcategorías: de protección de valor ambiental, de riesgos naturales, de valor para su explotación natural, de valor cultural y destinado a infraestructuras.

c) El Suelo No Urbanizable de Preservación se delimitan las siguientes subcategorías: de valor ambiental, de valor para su explotación natural y de actividades especiales.

2. En el plano NOR 1.1 quedan identificados los suelos incluidos en cada una de estas categorías y subcategorías, así como la especificación de esas subcategorías en distintas áreas según el régimen de protección o preservación que se le debe aplicar.

Artº 145. Otras determinaciones estructurantes

Tienen también el carácter de estructurantes, las determinaciones de la Normativa Particular del Suelo No Urbanizable, en la medida en que fijan:

a) El régimen de usos y actividades en el suelo no urbanizable de protección, en aplicación de lo establecido en los artículos 112 y 113 de la LFOTU, en el POT 3 y en la legislación sectorial.

b) El régimen de usos y actividades en el suelo no urbanizable de preservación, en aplicación de lo establecido en los artículos 112 y 114 de la LFOTU y en el POT 3.

TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artº 146. Distinción entre suelo urbano consolidado y solar

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 91 de la LFOTU no todo el suelo que cumple las condiciones establecidas para el suelo urbano consolidado en el Artº 90.3.a) de la citada Ley tiene la consideración de solar.

2. Son solares las parcelas de suelo urbano consolidado que cumplen los requisitos indicados en el citado Artº 91, y todo el frente de los viales a los que da frente la parcela están pavimentados, y disponen de recogida de pluviales, con evacuación hasta los colectores más cercanos

3. El suelo urbano consolidado que no cumple las condiciones que se indican en el n. 2 no son solares, debiendo adquirir esa condición del modo que se indica en el Artº 148.2.

Artº 147. Parcela mínima edificable y segregable

Las condiciones de parcela mínima edificable, y las condiciones que han de cumplir las segregaciones o agregaciones de parcela quedan establecidas en la Normativa particular aplicable a cada parcela según la Ordenanza que se fija para ella a través del plano NOR 2.0.

Artº 148. Tipo de actuación

1. En el suelo urbano consolidado que tiene la consideración de solar, siempre que se cumpla la condición de parcela mínima a que se refiere el artículo anterior, se podrá actuar mediante actuación asistemática.

2. En el suelo urbano consolidado que no tiene la condición de solar las obras de rehabilitación, ampliación y sustitución deberán hacerse en las condiciones que se establecen en el Artº 60, incluyendo en su caso la urbanización a la que se refiere el n. 2 de ese artículo. Quedan excluidas de esta obligación las obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento -siempre que se mantenga el uso actual de la edificación- y las de rehabilitación que se limiten a suprimir las barreras arquitectónicas.

Artº 149. Edificación consolidada

1. Los edificios situados en suelo urbano consolidado, aún en el caso, de que no cumplan las determinaciones de forma y uso establecidas en este Plan quedan consolidados en su estado actual, pudiéndose realizar en ellos cualquier tipo de obra de conservación o rehabilitación.

2. Sin embargo, cualquier obra que suponga una modificación del volumen que actualmente presenta esa edificación, deberá respetar las condiciones de edificabilidad, forma y uso establecidas en el Plan.

3. La consolidación de los usos existentes que se indica en el n. 1 no dispensa del cumplimiento de la normativa vigente en cada momento. Por tanto, sea cual sea el origen -municipal, foral o estatal- de esa normativa, no podrá aducirse como motivo de su incumplimiento el hecho de que el Plan consolide urbanísticamente un uso determinado en una parcela concreta.

SECCIÓN 4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artº 150. Determinaciones propias de Unidad de Ejecución

1. Como Anexo II a esta Normativa se incluye una ficha urbanística por cada una de las unidades de ejecución delimitadas en el plano NOR 3.0, con indicación de las coordenadas UTM necesarias para su replanteo en el terreno.

2. Las Fichas Normativas forman un anexo inseparable de esta Normativa Urbanística, y constituyen a todos los efectos parte de la normativa particular de obligado cumplimiento.

3. Entre otras determinaciones la Ficha Urbanística establece:

a) Las condiciones de gestión y parcelación aplicables

b) La intensidad de uso, medida en número de viviendas en el suelo residencial, y superficie construida en el suelo de actividad económica.

c) La Ordenanza de edificación aplicable a las parcelas privadas resultantes.

d) En su caso, si las hubiese, las condiciones de forma y uso específicas para cada una de las parcelas.

e) Las condiciones particulares que, en su caso, deba cumplir el proyecto de urbanización.

f) Plazo para la ejecución de cada unidad, indicando expresamente en su caso que no se fija un plazo para ella aplicando la posibilidad que establece el art. 142.4 de la LFOTU, por tratarse de un municipio con menos de 3.000 habitantes.

4. Las superficies de reflejadas en la ficha urbanística (superficie total de la unidad, superficie con derecho a aprovechamiento, superficie de las parcelas resultantes) responden a los datos del catastro. Cuando en la ejecución de las unidades se compruebe que esas medidas no son exactas en el proyecto de reparcelación se utilizarán los datos reales, justificándolos documentalmente. Las diferencias entre unas y otras superficies no repercutirán en la edificabilidad fijada en la ficha urbanística.

5. Todas las edificaciones y construcciones que puedan existir en el ámbito de una Unidad de Ejecución quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación regulado en el Artº 78 de esta Normativa Urbanística. Sólo se exceptúa de este régimen general las edificaciones existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-2.2 que quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación con tolerancia de uso que queda regulado en el Artº 79 de esta misma Normativa.

Artº 151. Urbanización de viales en contacto con suelo urbano consolidado

Las unidades de ejecución que incluyen en su delimitación el suelo necesario para ensanchar un vial situado en suelo urbano consolidado, deberán prever en su proyectos de urbanización un acabado homogéneo para todo el vial, incluyendo en caso necesario la reurbanización de las zonas deterioradas.

Artº 152. Ampliación de las infraestructuras para abastecimiento de agua.

1. Para atender el abastecimiento de agua de las viviendas previstas en el Plan, la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona ha de llevar a cabo las infraestructuras de refuerzo de la línea de abastecimiento en alta y la ampliación del depósito de Monreal.

2. El costo de esta ampliación de infraestructuras por vivienda prevista en el suelo urbano no consolidado es de 2.253 €/vivienda.

3. En consecuencia cada Unidad de Ejecución incluirá en su carga urbanizadora el importe de multiplicar el número de viviendas prevista en la unidad por la cantidad de 2.253 € actualizado aplicándole la variación del IPC para Navarra entre el 31 de diciembre del año en que entra en vigor este plan al 31 de diciembre el año en que se aprueba el proyecto de urbanización de la unidad.

Artº 153. Colector y emisario a la EDAR

1. La situación topográfica de las viviendas previstas en las siguientes unidades no pueden verter las aguas fecales por gravedad en la red de saneamiento de Monreal:

UE-3.01	UE-3.02	UE-3.03	UE-3.04	UE-3.05
UE-3.06	UE-3.07	UE-3.08	UE-3.09	UE-3.10
UE-3.11	UE-3.12	UE-3.13	UE-3.14	

2. En consecuencia previa o simultáneamente a su ejecución, deberá realizarse los colectores correspondientes y el emisario hasta la EDAR existente. Así mismo deberá preverse una red propia para las pluviales.

3. El costo de estas infraestructuras deberá ser sufragado por el conjunto de las unidades de ejecución que se indican en el n. 1, en proporción al número de viviendas previstas en cada una de ellas. En los planos de instalaciones se recoge un esquema de estas infraestructuras; en todo caso el trazado definitivo deberá ser fijado en el proyecto de ejecución que podrá ser encomendado a NILSA, y que deberá contar en todo caso con el informe favorable de NILSA y de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artº 154. Determinaciones pormenorizadas en el suelo residencial

1. Las determinaciones pormenorizadas del suelo urbano residencial se establecen a través de asignación a cada una de las parcelas de una Ordenanza específica, en las que se fijan condiciones de gestión, forma y uso.

2. En el Anexo I a esta Normativa se incluye una ficha urbanística para cada una de las siguientes Ordenanzas:

a) ORD-1: Vivienda entre medianeras.

b) ORD-2: Vivienda adosada.

c) ORD-3: Edificación residencial aislada.

3. El plano NOR 2.0, refleja la Ordenanza aplicable a cada parcela.

4. A cada una de las ordenanzas le corresponde una tipología edificatoria, con las condiciones de forma que se establece en la correspondiente ordenanza.

SECCIÓN 4. ORDENANZAS ESPECIALES DEL CASCO HISTÓRICO.

Artº 155. Cubierta

1. La pendiente de las cubiertas estará comprendida entre 30% y 40%,

2. En las edificaciones entre medianeras se dispondrá a dos aguas, con el caballete sensiblemente paralelo a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o cuatro aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

3. La cubierta será de teja cerámica árabe de tono rojizo.

4. Los aleros tendrán un vuelo comprendido entre los 40 y los 80 cm. sobre la línea de la fachada correspondiente. Los aleros presentarán una línea continua, sin interrupción, sobre la fachada; se construirán en madera, con obra de ladrillo tradicional o en hormigón reproduciendo por su forma las soluciones clásicas de la zona (con borde con moldura tradicional).

5. Queda prohibidas las buhardillas y mansardas. Se autoriza la apertura de ventanas acristaladas en el plano de cubierta (lumbreras, tipo velux) siempre que la dimensión del hueco no supere los 75 cm de frente por 125 de fondo, y el conjunto de la superficie acristalada situada en un faldón de la cubierta no supere el 10% de la superficie total de ese faldón.

6. No se permiten cubiertas planas que queden vistas desde vía pública.

Artº 156. Material de fachada

1. Se permite como acabado de fachada la fábrica de piedra o ladrillo, el revocado y el aplacado de piedra, cumpliendo en cada caso las condiciones que se indican a continuación.

2. La fábrica de piedra vista será de sillería o mampostería concertada de piedra; con frente liso y con las llagas enrasadas.

3. Se permiten los aplacados lisos de piedra de forma regular, siempre y cuando imiten en cuanto a forma y modo de colocación a los muros de sillar o sillarejo: por tanto la forma exterior del aplacado será rectangular y las llagas situadas tal como aparecen en los aparejos propios de la fábrica de piedra.

4. En la fábrica de piedra vista y en el aplacado se utilizarán siempre piedras, en cuanto a la textura y color, similares a las existentes utilizadas habitualmente en la edificación del lugar.

5. Se permiten enfoscados con mortero o mortero monocapa que se pintará de con colores ocres, tierras y sienas claros. En los proyectos técnicos figurará el color previsto para fachadas.

6. Se permite la combinación de distintos acabados, situando en el zócalo o en toda la planta baja, los materiales más resistentes al roce.

7. No se permiten en fachada pinturas que imiten piedra u otros materiales. En esta prohibición se incluye la imitación mediante pintura de sillares en zócalos, jambeado, dinteles de huecos o encadenados esquineros. Sin embargo, se permite pintar los zócalos con alguno de los colores arriba indicados, aunque en tonos oscuros.

8. Se permite la fábrica de ladrillo de tejar visto; podrá autorizarse el prensado siempre que por su color y textura entone con el ladrillo que actualmente existe en algunas fachadas. En todo caso se prohíbe el de color blanco o amarillento, y el esmaltado o vitrificado.

9. No se permiten en las fachadas dinteles o impostas de madera, ni otras piezas propias de las estructuras de madera.

10. En las obras de rehabilitación o sustitución, deberán recuperarse los elementos de piedra existentes. Los muros de piedra que estén en buenas condiciones para quedar vistos, deberán conservarse quedando prohibido enfoscar, pintar o resaltar las llagas del aparejo. Se conservarán elementos singulares recogidos en el Catálogo de protección y también los dinteles y jambas de piedra, así como los encadenados esquineros existentes.

Artº 157. Vuelos

1. Se prohíben los vuelos en las calle Burgo, Santa Bárbara, Santa Cruz, Mayor y el Mercado. Se permiten en la Plaza del Mercado y en el resto del núcleo.

2. Se prohíben los cuerpos volados cerrados sobre las fachadas de la edificación.

3. Los balcones y galerías podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 80 cm, siempre y cuando estén situados a una altura superior a 3.50 m. sobre el espacio público en el que se disponen.

4. Los cantos de las losas de los balcones no podrán ser superiores a 15 cm. El acabado superior de la losa no deberá manifestarse hacia el exterior, y queda en todo caso incluido en el canto de 15 cm. Las losas que vuelan tendrán planta regular y simétrica, con el eje del hueco de acceso. Quedan prohibidas expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos distintos de 90º

5. Como protección se dispondrá una barandilla de cerrajería con una altura máxima de 110 cm. Queda prohibida las barandillas de obra o con piezas de hormigón o piedra artificial.

6. La longitud de cada balcón no podrá exceder de 2 m.

Artº 158. Composición de fachada

1. En las fachadas principales la composición de huecos se ordenará en ejes verticales, y horizontales; sin que esta condición suponga la exigencia de existencia de huecos en todos los encuentros de ejes.

2. La proporción del macizo será predominante sobre la de los huecos. Esta proporción deberá cumplirse en el conjunto de la fachada y en cada una de las plantas. La distancia en horizontal entre dos huecos deberá ser superior a la semi-suma de los anchos de esos mismos huecos. Podrá admitirse una excepción a esta regla en la planta baja, cuando se incluya un hueco para la entrada de vehículos.

3. Las aristas de ventanas y balcones mantendrán una distancia igual o superior de 60 cm respecto a la línea de medianera o las esquinas de la edificación.

4. Los huecos serán rectangulares y guardarán proporciones verticales o cuadradas, pero nunca horizontales. La anchura máxima del hueco será de 1.20 m y la altura máxima de 2.5 m.

5. A fin de resolver el acceso al garaje se permite un hueco de paso de una anchura de hasta 1.80; en estos casos se cuidará especialmente la carpintería que preferiblemente quedará cubierta de madera hacia el exterior, o en el caso de que sea metálica deberá tener un acabado acorde con la carpintería de madera; se evitará cualquier tipo de puerta de persiana enrollable.

6. Se permite ampliar la anchura del hueco para permitir las maniobras de acceso en el caso de que la vía pública sea muy estrecha, circunstancia que deberá justificarse en la memoria. Cuando estos huecos den a un local en el que se desarrollen actividades productivas o de almacenamiento que exijan un acceso de mayores dimensiones y quede acreditado, podrán ampliarse estas dimensiones siempre que no afecte a la imagen del edificio. Se evitarán estas excepciones en los edificios incluidos en el Catálogo de protección.

7. En los edificios entre medianeras, deberán incluirse los alzados de los edificios colindantes, a fin de justificar las soluciones adoptadas en cuando a composición y materiales utilizados.

Artº 159. Carpintería

1. La carpintería de las ventanas y puertas será de madera en color natural o pintadas en marrón oscuro. Se permiten también los materiales que imiten la madera en cuanto color, textura y composición como PVC o aluminio lacado. Se prohíbe el aluminio anodizado.

2. Se permiten las persianas enrollables fijas, siempre que el cajón en que se recogen no tenga reflejo en la fachada. En cuanto a materiales será aplicable lo establecido en el párrafo anterior.

3. Se permiten las persianas mallorquinas con los mismos materiales y tonos que la carpintería.

Artº 160. Cerrajería

En la cerrajería se utilizará preferentemente el hierro forjado, se permite la utilización de perfiles tubulares, siempre que su disposición sea similar a la utilizada en la cerrajería tradicional.

Artº 161. Canalones y bajantes

Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y el paño de la fachada y se harán de los siguientes materiales: cobre, chapa de cinc, acero galvanizado pintado o lacado, admitiéndose piezas de fundición para la planta baja.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE USO DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

Artº 162. Calificación pormenorizada

En el plano NOR 2.0 se establece el uso pormenorizado del suelo y de la edificación. Así mismo se indica la Ordenanza aplicable a cada parcela, y por tanto las condiciones de uso que le son de aplicación.

Artº 163. Usos compatibles con el residencial

1. Con carácter general se consideran compatibles con los usos residenciales, siempre que se cumplan las condiciones que para cada uno de ellos se indica, los usos que se señalan como tales en la tabla que se incluye al final de este artículo.

2. Los usos no incluidos en esta tabla se considerarán compatibles con el residencial sólo en el caso de que sean asimilables a uno de estos usos, aplicándole en este caso las mismas condiciones del uso al que se asimila. La documentación que acompañe la solicitud de licencia de un uso no incluido en la tabla justificará esta asimilación que será posible cuando sea similar -en calidad e intensidad- la repercusión de ambos usos en el ambiente urbano y en el edificio en que pudiesen implantarse.

3. En todo caso, la Normativa Particular aplicable a cada ámbito podrá establecer un régimen de compatibilidad distinto para uno o varios de esos usos, o fijar, para aceptar la compatibilidad de alguno de ellos, unas condiciones más rigurosas que las que aquí se determinan.

4. A fin de fijar estas condiciones en la tabla que sigue, se utilizan las siguientes claves:

A. Acceso desde espacio público, o través de espacios de uso común de la edificación, siempre que en este segundo caso la superficie construida afectada a ese uso no supere el 50% del total de la superficie construida en el edificio.

B. Usos en planta baja, con acceso directo desde espacio público o desde parcela privada, y sin comunicación directa con espacios de uso común de la edificación.

U. En edificio único, utilizado exclusivamente para ese fin.

5. En cuanto al cumplimiento de las condiciones impuestas hay que tener en cuenta lo que sigue:

a) Los usos compatibles en planta baja, podrán extenderse a la planta primera, sótano y semisótano, siempre que para la comunicación entre ambas planas no se utilice el núcleo vertical común del edificio.

b) Los usos que exigen la condición A, se considerarán también compatibles en las posiciones B y U.

c) Análogamente, si se exige la condición B, se considera también compatible la U..

Usos de actividades económicas	
Usos industriales y similares	
Industria	Incompatible
Trasteros no vinculados a viviendas	B
Almacenes que no estén destinados a los productos que se indican en los siguientes dos epígrafes	B
Almacenes de productos agrícolas	Incompatible
Almacenes de objetos y materiales que puedan ser perjudiciales para la salud o entrañen riesgos para las personas o lo bienes, en cuanto están contenidos en el apartado B) del Anejo 4 D del Reglamento, aprobado por Decreto Foral 93/2006, de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la protección ambiental	Incompatible
Usos productivos no industriales	
Artesanía y oficios artesanos o artísticos, incluidos los obradores de panadería y similares	B
Reparación de electrodomésticos, lavandería, zapatos, etc.	B
Reparaciones de vehículos	B
Usos terciarios	
Almacenes y comercio mayorista	B
Oficinas abiertas al público (bancarias, seguros, inmobiliarias, agencia de viajes y similares)	B

Usos de actividades económicas	
Despachos de profesiones liberales: consultas médicas, abogados, arquitectos, etc.	A
Servicios de atención farmacéutica y sanitaria	B
Peluquerías, salones de belleza y similares	B
Comercio al pormenor	B
Hoteles, hoteles rurales y hoteles apartamentos	U
Usos terciarios (continuación)	
Hostales, pensiones, albergues	A
Residencias comunitarias (de ancianos, estudiantes, religiosas, etc.)	U
Hostelería, incluye bares, cafeterías, restaurantes, bares especiales y cafés espectáculo	B
Discotecas y salas de fiesta cfr. Artº 46.2.b)	U
Servicios recreativos cibercentros, salones recreativos, salones de juego y salas de bingo	B
Cines, salas de conferencias y exposiciones, teatros y auditorios	B
Gimnasios, con las condiciones que se indica en Artº 46.2.e)	B
Otras instalaciones deportivas	U
Con carácter general el uso de espectáculos públicos a que se refiere el Decreto Foral 202/2012, salvo en el caso de que ese uso esté recogido en la anterior tabla, se considera incompatible con el uso residencial. Todo ello sin perjuicio de que puedan ser autorizados mediante una modificación puntual del Plan Urbanístico referida a la parcela en la que se desee implantar ese uso.	
Usos de equipamiento	
Asistencial y de bienestar social	B
Guarderías infantiles y enseñanza	B
Garajes públicos, pueden situarse también bajo rasante	B
Institucional	A

Artº 164. Uso agropecuario

1. Los usos ganaderos existentes actualmente en el suelo urbano podrán mantenerse en las condiciones establecidas por el Decreto Foral 148/2003 o la legislación sectorial que lo sustituya o complete.

2. En el núcleo urbano queda prohibido el uso de almacén agrícola, aunque se consolidan las actividades existentes con ese uso.

TÍTULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 165. Delimitación y categorías del suelo no urbanizable

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 92. 1 de Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TR-LFOTU) se clasifica como suelo no urbanizable:

a) Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

b) Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación territorial en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

c) Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural.

d) También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

e) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.

f) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

Artº 166. Subcategorías del suelo no urbanizable

1. Conforme a lo dispuesto en el Artº 92.2 y 3 del TR-LFOTU el Plan Municipal distingue en el suelo urbanizable, sea éste de protección o de preservación, las siguientes subcategorías:

a) Suelo de protección de valor ambiental.

b) Suelo de protección de por riesgos naturales.

c) Suelo de protección destinado a infraestructuras.

d) Suelo de protección de valor cultural.

e) Suelo de protección de valor para su explotación natural

f) Suelo de preservación de valor ambiental

g) Suelo de preservación de valor para su explotación natural.

h) Suelo de preservación destinado a infraestructuras

i) Suelo de preservación destinado a actividades especiales

2. Cuando las características de un suelo permiten su inclusión en más de una categoría o subcategoría, se ha incluido en aquella en que es más eficazmente protegido y preservado. No obstante, por las especiales condiciones que exigen determinadas subcategorías (por ejemplo, riesgo de inundabilidad, protección de zonas arqueológicas, lugar de especial interés geológico, etc.) en ocasiones es necesario incluir determinados suelos en más de una subcategoría. Cuando esto sucede, sólo podrán realizarse las actuaciones que estén autorizadas o permitidas en todas las subcategorías que se asignan a ese suelo, debiendo además cumplir las condiciones que se exijan en todas esas subcategorías.

3. Por otra parte, en aplicación de lo establecido en el POT 1, al fijar el régimen de actividades y usos en cada subcategoría, y con el fin de establecer en cada caso las condiciones más adecuadas a cada suelo dentro de las subcategoría del suelo no urbanizable se distinguen las sub-subcategorías previstas en el citado POT.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

Artº 167. Tipos de actividades y usos

1. A efectos de este Plan, las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en constructivos y no constructivos; y, a su vez, en los usos no constructivos se distinguen los que exigen movimientos de tierras y los que no lo exigen. En síntesis se consideran:

a) actividades no constructivas, sin movimiento de tierras,

b) actividades no constructivas, con movimiento de tierras

c) actividades y usos constructivos.

2. En la siguiente tabla se recogen la distribución de los usos a los que se refiere la normativa, distribuidos entre los tres tipos de actividades que se indican en el n. 1.

A. Actividades no constructivas, sin movimiento de tierras

1. Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamiento agropecuario, transformación de regadío, concentración parcelaria, pastoreo, roturación y desecación, vallados con elementos naturales o setos.
2. Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, cortas a hecho, mejoras de la masa forestal, aprovechamiento de hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, otros aprovechamientos forestales, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y tratamiento fitosanitario.
3. Aprovechamiento de la fuerza motriz con molinos, batanes u otras estructuras existentes
4. Vertidos de aguas residuales.
5. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada, actividades comerciales ambulantes.
6. Actividades científicas y divulgativas.

B. Actividades no constructivas, con movimiento de tierras

Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que impliquen movimiento de tierra tales como explotación minera, extracción de gravas y arenas, canteras, dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, apertura de pistas o caminos y establecimiento de bancales en el terreno.

C. Actividades y usos constructivos:

1. Vivienda.
2. Construcciones e instalaciones agrícolas; tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos. Cobertizos, construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, bordas, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.
3. Construcciones vinculadas de la horticultura de ocio.
4. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.
5. Construcciones vinculadas a la actividad cinegética.
6. Construcciones ligadas a cauces, de defensa del cauce (diques, escolleras, motas etc.), centrales hidroeléctricas, piscifactorías, instalaciones vinculadas a actividades relacionadas con los cauces (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.)
7. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
8. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable; tales como, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio asociadas a ese suelo.
9. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano y urbanizable.
10. Infraestructuras.
11. Instalaciones para publicidad estática.

Artº 168. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa

Para determinar el régimen de protección de las actividades y usos no enunciados de forma expresa en el anterior artículo de esta Normativa se procederá a su asimilación a otro uso o actividad recogido en el citado artículo. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el Artº 111 de la LFOTU esta asimilación se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan de asentarse, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado el régimen de protección concreto para ese suelo.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artº 169. Regulación de usos

Conforme a lo previsto en el Artº 111 de la LFOTU, las actividades y usos en suelo no urbanizable, se regulan como permitidos, autorizables y prohibidos:

a) Permitidos: Para aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo.

b) Prohibidos: Para aquellos usos y actividades que sean incompatibles con su protección.

c) Autorizables: Para aquellos que puedan ser compatibles con su protección en determinadas condiciones.

Artº 170. Licencia Municipal

1. Todas las actividades y usos permitidos o autorizados en suelo no urbanizable precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección de obras en los casos en que lo exija la legislación vigente.

2. En el siguiente capítulo se establece con carácter general las condiciones de forma y de carácter técnico que han de cumplir las actividades y usos, constructivos o no, autorizadas o permitidas en las distintas categorías del suelo, para el otorgamiento de la correspondiente licencia.

3. Con independencia de estas condiciones, la protección establecida para cada categoría de suelo fija en algunos casos otras condiciones particulares que han de cumplirse también necesariamente. En caso de contradicción entre las condiciones particulares exigidas para una categoría de suelo, y las que se establecen con carácter general para un uso o construcción determinada, serán de aplicación aquéllas que se fijan particularmente para la categoría del suelo de que se trate.

Artº 171. Autorización del Gobierno Foral

1. Los usos y actividades autorizables precisarán Autorización del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros Órganos o Administraciones.

2. El procedimiento para la autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará a lo establecido en el Artº 117-119 de la LFOTU. En concreto, en los casos que se establece en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental, deberá tramitarse la correspondiente autorización, tal como establece el artº 117.1.a) de la LFOTU. Para ello el promotor deberá presentar ante el Ayuntamiento competente la correspondiente solicitud, junto a la documentación, exigida en la Ley Foral 4/2005, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.

3. Las autorizaciones de otros Órganos o Administraciones, que puedan ser necesarias serán solicitadas directamente por el promotor, informando al Ayuntamiento de esas solicitudes y remitiéndole en su momento copia del documento en que se le comunique la autorización.

Artº 172. Posible necesidad de otras autorizaciones

1. En aplicación de texto refundido de la Ley de aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca:

a) Las actuaciones que requieran captación de aguas de cauce o vertido directo o indirecto de residuales.

b) Las actuaciones que requieran captación de aguas de subsuelo mediante apertura de pozos.

2. Así mismo requerirán autorización del Organismo de Cuenca cualquier actuación en la zona de policía de los ríos y arroyos.

Artº 173. Prohibiciones con carácter general

1. Con independencia del régimen de protección aplicable a cada categoría de suelo, quedan prohibidas con carácter general todas las acciones u omisiones referentes a actividades no constructivas en el suelo no urbanizable que impliquen:

a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.

b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente Ley de Montes, sobre especies de interés forestal.

c) Persecución, caza y captura y comercialización de los animales de especies protegidas, de sus despojos o fragmentos o de sus huevos, la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.

d) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Aguas.

e) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares expresamente autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos. En esta prohibición se incluye también su almacenamiento provisional, previo a su reciclaje o recogida, cuando esta situación se prolongue durante más de 30 días.

f) En todo caso no podrá autorizarse este vertido o almacenamiento en las áreas incluidas en las categorías de suelo de valor ambiental, suelo de prevención de riesgos (cuando el motivo es la existencia de una corriente de agua), suelo destinado a infraestructuras, o en el entorno del núcleo urbano, entendiendo como tal el que se sitúa a menos de 100 m. del límite del suelo urbano o urbanizable ya ejecutado. Queda así mismo prohibido en todo el ámbito del Plan el vertido o abandono de residuos no biodegradables.

g) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos o la naturaleza.

h) Circulación en los espacios naturales de interés con medios motorizados fuera de carreteras y pistas sin la autorización correspondiente.

2. Además de las condiciones exigidas en este artículo todas las actividades y usos no constructivos deberán cumplir la legislación específica que les sea de aplicación.

Artº 174. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. Las parcelaciones en suelo no urbanizable exigirán en todo caso licencia municipal y deberá cumplir las condiciones de superficie que supone la unidad mínima de cultivo tal como queda establecida en el Artº 48 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras agrarias: 10 hectáreas para secano; una hectárea para regadío tradicional y 5 hectáreas para regadío a presión; en todo caso con las particularidades que ese mismo artículo prevé cuando se ha realizado o va a realizarse un proceso de concentración parcelaria.

2. En todo caso se consideran ilegales, las parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo contrarias a lo establecido en el TR-LFOT y en esta normativa urbanística, de acuerdo con el artº 146 del citado texto legal.

Artº 175. Edificaciones existentes en el suelo no urbanizable

1. Las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable se consideran consolidadas cuando se encuentran en alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Que se trata construcciones propias del suelo rústico y que pueda acreditarse que fueron construidos antes del 1 de julio de 1987 (fecha de la entrada en vigor de la Ley 6/1987, de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio) y que el uso actual coincide con el que tenía la edificación antes de esa fecha.

b) Que se hayan llevado a cabo con autorización previa de Gobierno de Navarra y cumpliendo con las condiciones que se les exigió

2. Las edificaciones que no se encuentren en uno de esos supuestos podrán legalizarse mediante el correspondiente expediente de legalización siempre que se ajusten a la legalidad vigente.

3. La acreditación a que se refiere el párrafo 1.a) podrá realizarse, entre otros medios, por la presentación de la escritura de propiedad o nota simple del registro de propiedad, siempre

que en ese documento consten los datos necesarios para comprobar las circunstancias que se indican en ese párrafo.

Artº 176. Elementos de carácter provisional

1. Los elementos de carácter provisional, como leñeras, cobertizos y en general todos aquellos que no contienen obras de albañilería y que, por tanto, son desmontables, deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, higiene y adecuación a su entorno, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir las medidas correctoras que en cada caso se consideren oportunas.

2. Queda prohibida la implantación de nuevos elementos provisionales, debiéndose someterse todas las nuevas actuaciones las condiciones estipuladas para los distintos tipos de edificaciones según su uso.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

Artº 177. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable

1. El tratamiento de los edificios con obras de albañilería encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumetría, materiales, colores y acabados.

2. Las explanaciones necesarias para realizar la edificación deberá cumplir las condiciones establecidas en el Artº 179 de esta Normativa.

3. La altura máxima autorizable de la edificación hasta la intersección del plano inferior de la cubierta con el paramento exterior será de 7 m., sin que la altura de cumbrera supere los 10 m. Sólo podrán superar esa altura los silos vinculados a explotaciones pecuarias.

4. La distancia mínima de la edificación a los linderos será de 6 m; cuando la forma o características de la parcela impida el cumplimiento de esta distancia podrá permitirse que la edificación se aproxima hasta un metro del lindero, cumpliendo en todo caso las distancias que la Normativa Particular establezca para la categoría de suelo de que se trate.

5. Las cubiertas han de ser inclinadas, a dos o cuatro aguas. Como materiales de acabado se autorizan: teja cerámica, placas onduladas de fibrocemento y chapa lacada, en todos los casos en colores rojos-arcilla, y arenas tonos suaves, prohibiéndose el resto de los colores; y los tonos, dentro de la gama autorizada, que puedan destacar desagradablemente del entorno.

6. Los volúmenes sencillos, con plantas rectangulares sin vuelos ni entrantes. Las fachadas se acabarán con materiales sencillos: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, bloques de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena o blanco, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva.

7. Se procurará situar la edificación en la posición que produzca un menor impacto ambiental, aprovechando para esto además de la topografía la vegetación existente. En todo caso para edificaciones de una superficie en planta mayor de 100 m^2, o un frente superior a 18 m, deberá prever plantaciones de árboles o arbustos en el frente más visible.

8. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

9. Se autorizan los generadores de energía, o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como la toma de agua de la capa freática siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Si se utilizan motores de explosión, deberán aislarse acústicamente). Estas instalaciones deberán contar siempre con aprobación previa de los organismos competentes en la materia. En las instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

10. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. Se admite la práctica de saneamiento mediante fosas sépticas, reguladas por la Norma NTE-ISD.

Artº 178. Cierres de finca

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una altura de 1,80 m y tendrán las siguientes características:

2. Los cierres no constructivos serán vegetales, o compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambrada metálica. Podrán realizarse desde el borde de la finca.

3. Los cierres constructivos la parte opaca será de obra y no sobrepasará la altura de 1 m., siendo obligatoria su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior, mientras que el resto se realizará mediante vegetación o cercado metálico en ningún caso no totalmente opaco, hasta alcanzar altura total de 1,80 cm. Se retranquearán como mínimo 3 m desde los bordes exteriores de los caminos.

4. En ambos casos (cierres constructivos o no), se retranquearán al menos 8 m. de las aristas exteriores de explanación de las carreteras. En estos casos se admite la disposición de un cerramiento totalmente diáfano de alambre o similar y piquetes clavados en el terreno sin cimentación, que no superarán 1 m. de altura, y retranqueado al menos 3 m. desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

5. En las zonas inundables el cierre perimetral solo será autorizable si permite la libre circulación del agua y no contribuya a la creación de obstáculos en periodos de crecida, estando prohibidos los cerramientos exclusivamente de obra.

Artº 179. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía

1. En la solicitud de licencia de todas las actividades, constructivas o no, que supongan movimientos de tierra, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, de modo que queden integrados en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas. Sin este requisito no se concederá licencia.

2. En la modificación de la topografía deberá evitarse la aparición de muros de contención o taludes con una pendiente superior al 100% que supongan una diferencia de rasante superior a 2 m. Si se disponen varios muros o taludes deberán quedar entre sí a una distancia igual o mayor a su altura. Siempre que sea posible se utilizarán taludes con una pendiente 2V/3H.

3. Se debe realizar un tratamiento adecuado de escorrentías superficiales para evitar afecciones a terceros.

Artº 180. Almacenes agrícolas

1. Se entiende por almacén agrícola la construcción destinada al almacenaje de materiales, productos y herramientas, con destino y uso exclusivo en las actividades agrícolas, forestales o ganaderas.

2. Condiciones de uso

a) Se autoriza el uso parcial o total de estos almacenes como corrales domésticos siempre que el número de espacies y tipo de ganado no exija licencia de actividad y se cumplan las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales fijadas para ellos en el Decreto Foral 148/2003, tal como ha quedado modificado por el Decreto Foral 76/2006.

b) Se prohíbe expresamente cualquier utilización para uso residencial o de recreo, por mínima que pudiera resultar en tiempo o superficie, y la utilización para ganado estabulado por periodos superiores a 6 meses al año, excepto para corral doméstico, en las condiciones que se establece en el siguiente artículo, en cuyo caso no se establece periodo de estabulación.

3. Los almacenes agrícolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 2.500 m^2

b) Edificabilidad 10% de la superficie de la parcela

c) Edificación en planta rectangular

d) Cubierta a dos aguas

e) Distancia edificación a fincas colindantes: 6 m

f) Distancia edificación a caminos públicos: 5 m

g) Distancia edificación a carreteras: 25 m

h) Distancia edificación a autopistas: 50 m

i) Altura edificación hasta cumbrera: 6 m; podrá superarse siempre que se justifique la necesidad por la altura de la maquinaria a almacenar vinculada con la explotación agrícola, quedando justificado debidamente en el Proyecto Técnico.

j) Con el objetivo de disminuir el impacto visual de la instalación, el proyecto incluirá medidas de integración paisajística como la plantación de una barrera a modo de hilera de

árboles de porte adecuado en el frente de la edificación hacia el camino público, o bien en los dos laterales de mayores dimensiones de la edificación, y a distancia inferior a 5 metros de los paños de fachada.

4. Se prohíbe cualquier elemento constructivo que pudiera entenderse como impropio del uso autorizado o que pudiera identificase con usos no autorizados, como chimeneas, dimensiones inadecuadas de huecos, etc.

Artº 181. Corral doméstico

1. Se considera corral doméstico la construcción destinada a albergar un número de cabezas de ganado igual o inferior a:

2 cabezas de ganado vacuno reproductor
2 cabezas de equino reproductor
4 cabezas de ganado vacuno de cebo menores de 1 año
4 cabezas de equino de cebo menores de 1 año
2 cerdas reproductoras
3 cerdos de cebo
5 cabezas de ganado ovino o caprino
10 conejas madres
ó 20 aves

2. En el caso de que se incluyen más de una especial, en conjunto no debe superar los 3 UGM, aplicando la tabla de equivalencias del Anejo VI del Decreto Foral 148/2003.

3. También tendrá la consideración de corral doméstico las instalaciones para cría y guarda de perros, cuando no supere la cifra de cuatro perros mayores de tres meses.

4. La superficie de la parcela en que se sitúe el corral doméstico debe tener al menos una superficie de 2.500 m2.

5. La construcción deberá cumplir las condiciones que se establecen en el artículo anterior para los almacenes agrícolas.

Artº 182. Construcciones para ganadería intensiva y granjas

1. Deberán cumplir las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por el Decreto Foral 188/86 y el Decreto Foral 148/2003, tal como ha quedado modificado por el Decreto Foral 76/2006.

2. El límite de la construcción (incluyendo tanto la zona cubierta como la descubierta) deberá cumplir la distancia a población fijadas por el Decreto Foral 148/2003, modificado por el Decreto Foral 76/2006 por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

3. La superficie mínima de la parcela será de 4.000 m^2. La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 45% de la parcela.

4. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir las condiciones que dicte la legislación vigente.

Artº 183. Construcciones para ganadería extensiva

1. Se considera como construcción para ganadería extensiva los refugios para ganado no estabulado.

2. La edificación constará de cubierta y, como máximo, dos cierres laterales, con posibilidad de un pequeño almacén menor de 50 m^2 incluido en la edificación.

3. La construcción deberá situarse al menos a la distancia que se indica en el artículo previo.

4. La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m^2. La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 15% de la parcela.

5. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir las condiciones que dicte la legislación vigente.

Artº 184. Construcciones de apoyo a la horticultura de ocio:

1. Se trata de construcciones necesarias para la práctica de la horticultura de ocio, además de servir de refugio a los usuarios de la parcela que en parte pueden tener una utilidad no meramente agrícola, sino de esparcimiento, sin que puede emplearse para usos residenciales. De hecho la concesión de licencia para estas construcciones no confieren al

propietario o solicitante derecho subjetivo alguno a la prestación de servicios propios del suelo urbano o urbanizable, ni se puede otorgar a estas construcciones cédula de habitabilidad.

2. Estas construcciones pueden incluir una caseta de ocio, con o sin porches, caseta de aperos y solera de hormigón o asfalto, y pavimento.

3. Se establecen los siguientes parámetros que deberán cumplir estas construcciones:

a) Superficie mínima de las parcelas: 1.000 m2, con acceso directo desde un camino público.

b) Superficie máxima ocupada por el conjunto de construcciones que se recogen en el n. 2: 80 m2.

c) Dimensiones máximas del porche 15 m2.

d) Altura máxima de la construcción: 2,5 m

e) Superficie máxima de la caseta de ocio: 40 m2.

f) La construcción estará pintada en la gama de los ocres, con carpintería con color de esa misma gama y con cubierta de teja árabe.

g) Retranqueo de los límites de la parcela al menos 3 metros.

4. Queda prohibido cualquier otro tipo de construcciones fijas o móviles tales como caravanas, autobuses o similares, piscinas o albercas, así como los frontones y cualquier otro elemento que emerja del terreno.

5. La solicitud de licencia para la construcción de una caseta de ocio, y construcciones auxiliares, deberá incluir un proyecto de jardinería que incluya una cobertura vegetal arbolada mínima al 25% de la superficie sin incluir setos. Solo podrá utilizarse especies autóctonas, como fresno, platanero, chopo, pino carrasco, acebuche, plátano, y entre las especies arbustivas: cocoja, romero, tomillo, espino negro, aladierno y jazmín. Si la parcela ya dispone de una cubierta vegetal con la características que indican, se sustituirá el proyecto de jardinería por la información gráfica, incluyendo fotografías, y escrita que muestre que se cumplen estas condiciones

6. Los propietarios que tengan más de una finca en suelos del término municipal en los que pueda implantarse una huerta de ocio, solo podrán obtener autorización para una caseta de ocio, situada en una de sus fincas.

7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 d) de la Ley Foral 1/2002, de Infraestructuras Agrarias y en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, las fincas destinadas a huerta de ocio en que se haya autorizado una Caseta de ocio podrán ser excepcionalmente, y previa licencia municipal de segregación, objeto de segregación en fincas menores que la unidad mínima de cultivo, en todo caso nunca inferiores a 5.000 m².

8. La parte segregada que carezca de caseta ocio no podrá ser objeto de autorización para construir otra caseta de ocio, salvo que la titularidad haya sido obtenida por título hereditario.

Artº 185. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras

1. Las Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras se ajustarán a las siguientes condiciones.

2. El tratamiento de los edificios de obra encajará, en la medida que sea razonable, con las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados.

3. Desde cada fachada del edificio o construcción habrá una distancia superior a los 6 m. al lindero de la propia parcela.

4. La altura de las edificaciones no será superior a los 6 m. Únicamente podrá superar esta altura cuando sea imprescindible para su adecuado funcionamiento.

5. Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc. en la propia parcela, garantizándose siempre una adecuada urbanización incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a cada parcela de una zona verde en su perímetro. Con tratamiento de césped y especies arbóreas, cuyas características se determinarán en cada caso por el Ayuntamiento.

Artº 186. Compatibilidad de usos

La implantación en una misma finca de diferentes construcciones ha de cumplir las siguientes condiciones:

a) No se permite la construcción de más de una edificación del mismo tipo en la misma finca.

b) Para la aplicación de las superficies permitidas en función de la superficie de la parcela, se considerará dividida la finca en las fracciones según el caso, aplicando las condiciones de superficie de parcela y edificación a cada una de esas fracciones, según los tipos de construcción de que se trate.

Artº 187. Otras edificaciones

Cuando las Normativa aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable permite o autoriza otras construcciones distintas de las recogidas en los anteriores artículos se aplicarán los criterios generales del TR-LFOTU y la legislación específica vigente.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE EN EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artº 188. Régimen general del suelo protegido

1. En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán ser autorizadas aquellas construcciones, instalaciones y usos que sean necesarias para su conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los valores específicos que motivan su protección.

2. Se presupone la incompatibilidad con los valores protegidos aquellos usos o construcciones prohibidas por la legislación sectorial o por instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal.

3. Por el contrario, se consideran compatibles con la protección los usos y construcciones que la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal, prevén para una determinada subcategoría de suelo. En este caso deberán cumplirse las determinaciones contenidas en esa legislación o instrumento de ordenación territorial, incluida la obtención de autorizaciones de los órganos de la Administración que en cada caso se indiquen.

Artº 189. Suelo de protección de valor ambiental

1. En aplicación de lo establecido en el POT 1, dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de protección de valor natural se distinguen las siguientes sub-subcategorías:

a) Vegetación de especial interés

b) Conectividad territorial

c) Lugar de Especial Interés Geológico (LEIG)

d) Humedales

e) Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas.

2. En los siguientes apartados de este artículo se indica para cada una de estas subcategorías las características de los suelos que se incluyen, el objetivo de su inclusión y el régimen de usos aplicable en cada caso

3. Vegetación de especial interés. Se aplicará el siguiente régimen de protección.

Actividades no constructivas:

Usos prohibidos

- Concentración parcelaría
- Transformación en regadío
- Roturación por cambio de uso y pérdida de suelo forestal
- Repoblación
- Cultivos

Usos Autorizables

- Obras de corrección de la erosión
- Pastoreo
- Aprovechamiento de leña
- Otros aprovechamientos: hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, etc. con fines comerciales.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

- Explotación minera
- Las infraestructuras cuando no existan otras alternativas.

Usos Prohibidos

- Cualquier construcción permanente o temporal
- Vertedero
- Viveros e invernaderos
- Instalaciones de producción de energía

4. Conectividad territorial, en el plano NOR 1.1 se delimitan los suelos a los que, de acuerdo con el POT 3, se le asigna esta subcategoría. El régimen de protección será el correspondiente a la subcategoría subyacente, además, quedan prohibidos las actividades constructivas o no constructivas que puedan producir barreras infranqueables para la fauna o la flora; en cualquier caso quedan prohibidos los cerramientos macizos; los que estén formados por malla serán autorizables atendiendo a las características de la malla y la fauna que deba atravesarlos.

5. Lugar de Especial Interés Geológico (LEIG). Se ha incluido en esta sub-subcategoría el Punto de interés Geológico “Cantera en la formación periglaciar de la Higa de Monteal” (PIG 20), ubicado en la cantera del paraje Intxostia, su interés radica en su origen sedimentológico-estratigráfico, que proporciona un buen registro geológico del último episodio interglariar. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables

- Las labores de puesta en valor del lugar con fines interpretativos.
- Los usos no constructivos sin movimiento de tierra que no alteren o modifiquen la singularidad de LEIG.

Usos Prohibidos

- Los usos constructivos y los usos no constructivos con movimientos de tierra u otras actuaciones que alteren o modifiquen la singularidad y la causa de protección de estos elementos..

6. Sistema de cauces y riberas. Forma parte de la Zona fluvial, e incluye el cauce fluvial, el Dominio Público Hidráulico y su vegetación asociada, así como su zona de servidumbre cinco metros. Su objetivo es conservar la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños y la función de estos sistemas fluviales como corredores ecológico. Se establece el siguiente régimen de uso.

Actividades no constructivas

Usos autorizables

- El dragado
- La limpieza de cauces y riberas
- La rectificación de cauces siempre y cuando quede justificada su realización para prevenir riesgos para personas o bienes.
- El pastoreo, incluido los vallados o cerramientos siempre y cuando no supongan un impedimento al libre discurrir de las aguas ni suponer obstáculos en períodos de crecidas.
- Los aprovechamientos madereros y de leñas
- Los aprovechamientos de setas, plantas medicinales, frutos silvestres, etc., con fines comerciales.
- El aprovechamiento de la fuerza motriz con molinos, batanes u otras estructuras, siempre y cuando la estructura sea preexistente y con concesión en vigor.
- Los vertidos de aguas residuales tratadas o sin tratar requieren autorización y medidas específicas de la autoridad competente.
- El resto de actividades y usos no constructivos que implique movimiento de tierras incluida son prohibidos.
- Por el contrario el resto de actividades y usos no constructivos que no impliquen movimiento de tierra son autorizables.

Usos prohibidos

- La transformación o mejora del regadío.
- Cultivos madereros rápidos
- Cubrición de cauces, salvo decisión distinta del organismo de cuenca
- La concentración parcelaria
- La roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
- Vertedero
- Las actividades extractivas
- El resto de usos no constructivos con movimiento de tierras incluidos en el Artº 167, no recogidos como autorizables.

Actividades constructivas

Usos autorizables

- Las construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc.) con justificación técnica.
- Las instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.) con justificación técnica..
- Las centrales hidroeléctricas.
- Las piscifactorías
- Las infraestructuras con justificación de la necesidad de ocupar este suelo y estableciendo las correspondientes medidas para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad

Usos prohibidos

- La cubrición de cauces. Salvo decisión distinta del organismo de cuenca
- Los vertederos
- Los viveros e invernaderos
- Equipamientos y dotaciones. Excepto los considerados de interés público y social, vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.
- El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 167 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

7. Zona fluvial. En los tramos fluviales en que se dispone de estudios de inundabilidad, como es el caso del río Elorz, la zona fluvial incluye, además del sistema de cauces y riberas, los suelos inundables con periodo de retorno de 10 años. En la zona fluvial no comprendida en el sistema de cauces y riberas se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:
Usos Autorizables
La transformación o mejora del regadío, siempre y cuando sean actuaciones compatibles con la inundación así determinadas y autorizadas por el órgano competente.
Los usos no constructivos sin movimientos de tierras, que sean coherentes con los objetivos de este suelo y no supongan una afección sobre los valores objeto de protección.
Usos Prohibidos
Las actividades extractivas.
El resto de actividades no constructivas con movimientos de tierras incluida en el Artº 167 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.
Actividades constructivas:
Usos Autorizables
Las restauraciones de construcciones preexistentes ligadas a cauces, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizadas por el órgano competente.
Las construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.
Las instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.
Las centrales hidroeléctricas.
Las piscifactorías
Los equipamientos y dotaciones, siempre y cuando estén considerados de interés público y social, vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.
Las infraestructuras con justificación de la necesidad de ocupar este suelo y estableciendo las correspondientes medidas para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad.
Otras construcciones, permanentes o temporales, solo serán autorizables si resultan convenientes o necesarias para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración
Usos Prohibidos
La cubrición de cauces.
Los vertederos
Los viveros e invernaderos
El resto de actividades no constructivas con movimientos de tierras incluida en el Artº 167 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

8. Cualquier construcción que desee realizarse en los suelos incluidos en el sistema de cauces y riberas, en la zona fluvial, o situado en la zona de policía del dominio público hidráulico, que se extiende hasta 100 medidos desde el límite de dominio público hidráulico, necesita autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Esta autorización es previa a la licencia municipal.

Artº 190. Suelo de protección de valor paisajístico

1. El POT 3 identifica en el término municipal como paisaje singular la Higa de Monreal; el plano NOR 1.1 del Plan delimita el área en que cualquier actuación debe estudiar el posible impacto visual en el paisaje.

2. Cualquier actuación en esta área deberá cumplir las condiciones que se establecen para la categoría subyacente.

3. Además, en las casos que se indican a continuación el proyecto de actuación sometido a la autorización del departamento competente en ordenación del territorio deberá acompañar un estudio del impacto que esa actuación producirá en el paisaje.

a) Cualquier actuación constructiva o no constructiva que se sitúe por encima de la cota 1.250 m.s.n.m.

b) Las construcciones que supongan un volumen de más de 10 m3 o de más de 3 m de altura sobre la topografía existente.

c) Cualquier actuación no constructiva que suponga un movimiento de tierra mayor de 3 m3 o produzcan un desnivel respecto a la topografía actual de más de 3 m de altura, o alteren la cubierta vegetal en más de 50 m2.

4. Para la resolver sobre la solicitud el departamento de ordenación del territorio solicitará informe al departamento o servicio competente en materia de paisaje.

Artº 191. Suelo de protección de valor cultural

1. Dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de protección de valor cultural se distinguen las sub-subcategorías Vías pecuarias, yacimientos arqueológicos y Bienes de Interés Cultural..

2. Vías pecuarias. Quedan incluidos los tramos de la red de vías pecuarias de Navarra que discurren por el término municipal, actualmente clasificadas y delimitadas. El objetivo del régimen que se establece para este suelo es garantizar la protección del valor turístico, de ocio y de corredor ecológico de la red de vías pecuarias existentes en el municipio.

3. El régimen de protección para las vías pecuarias se ajustará a lo establecido en la legislación vigente, y en concreto el Artº 17 de la Ley Foral 19/1997 de 15 de diciembre de 1997 de vías pecuarias de Navarra y el Artº 111.2 del TR-LFOTU. En concreto, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de los caminos donde se aplicará el siguiente régimen:

Usos autorizables

Construcciones e instalaciones relacionadas con el acondicionamiento, mantenimiento y mejora de las vías pecuarias.

Plantaciones y reforestaciones, compatibles con los usos previstos en las vías pecuarias.

Usos Prohibidos

La contención y movimiento de tierras estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos

Actividades extractivas

Implantación de vertederos de residuos

Construcciones de cualquier tipo, excepto las que se indican como autorizables

4. Yacimientos arqueológicos. Dentro del suelo no urbanizable de protección de valor cultural se delimitan especialmente unas áreas por su interés arqueológico. El objetivo es garantizar la protección y conservación de estos yacimientos existentes en el municipio.

5. Estas áreas quedan sometidas al régimen general que se establece en la Normativa de Protección del Patrimonio Cultural e Histórico que se incluye en este Plan General Municipal. Bien entendido que las autorizaciones por parte de la autoridad foral competente en la protección del patrimonio histórico y cultural, son previas a la licencia municipal y, en su caso, a la autorización del Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra, que pueda ser exigible por imperativo de la LFOTU.

6. Bien de Interés Cultural ubicado en el suelo no urbanizable. En el término municipal se encuentra el Crucero de San Blas, calificado como BIC por la Disposición . Tanto el suelo ocupado por este bien, como el entorno que queda delimitado en la ficha del Catálogo del Patrimonio Cultural e Histórico de este Plan, queda sometido al régimen indicado en la Normativa de Protección y en la propia ficha.

Artº 192. Suelo de protección por riesgos naturales. Zonas inundables

1. En aplicación de lo establecido en el POT 5, se incluye en esta subcategoría las siguientes sub-subcategorías:

a) Zona de Territorio Fluvial Preferente

b) Zona Riesgo Alto

c) Zona de Riesgo Medio

d) Zona de Riesgo Bajo

e) Período de retorno de 500 años

f) Llanuras de inundación

2. En zona del río Elorz frente al núcleo urbano de la villa se dispone de un estudio hidrológico suficiente para establecer la Zona de Territorio Fluvial Preferente y las zonas de Riesgo Alto, Medio y Najo; y así se refleja en el plano NOR 1.1.

3. En el resto del río Elorz, solo se delimita la zona del periodo de retorno de 500 años.

4. En los siguientes apartados de este artículo se indican las características de los suelos que se incluyen en cada subcategorías una de estas áreas y el régimen de usos aplicable en cada caso.

5. Zona de Territorio Fluvial Preferente

Usos autorizables

- Usos relacionados con la agricultura.
- Usos recreativos
- Parques, jardines, zonas de juego, etc.
- Infraestructuras lineales de comunicación y de servicios y cañerías, debidamente soterradas y protegidas, siempre y cuando permitan la preservación del régimen de corrientes

Usos Prohibidos

- Cualquier construcción, incluidos los cierres de parcela

6. Zona de riesgo alto: Se trata de zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m) o alto (superior a 1 m), o con un periodo de retorno de entre 100 y 500 años y un calado alto (superior a 1 m). Se considera también zona de riesgo alto cuando la velocidad del agua sea igual o superior a 1 m/s. El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables

- Usos relacionados con la agricultura.
- Las actividades extractivas
- Las instalaciones turísticas y de ocio abiertas como parques o zonas deportivas compatibles con una inundación y que el tiempo de respuesta sea mayor de dos horas.
- Las depuradoras, con medidas de drenaje, defensa y protección.

Usos Prohibidos

- Los almacenes agrícolas, los usos y construcciones ganaderas, la industria, y el resto de actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.

7. Zona de riesgo medio: Se incluyen zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m), o con un periodo de retorno superior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m). El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables

- Usos y construcciones relacionados con la agricultura y la ganadería.
- Las actividades extractivas.
- La industria ligera si el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH.
- Las instalaciones turísticas y de ocio abiertas como parques o zonas deportivas compatibles con una inundación
- Las infraestructuras lineales siempre que permitan la preservación del régimen de corrientes.
- Las depuradoras, con medidas de drenaje, defensa y protección.

Usos Prohibidos

- Las industrias pesadas, peligrosas e insalubres y el resto de actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.

8. Zonas de riesgo bajo: Se trata de zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno superior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m). El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables

Usos y construcciones relacionados con la agricultura y la ganadería.

Las actividades extractivas.

Las instalaciones turísticas, deportivas y de ocio, salvo los campamentos de turismo

Las infraestructuras lineales y puntuales..

Usos Prohibidos

Las actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.

9. Período de retorno de 500 años: Se incluye dentro de esta zona aquellas zonas identificadas como inundables para el período de retorno de 500 años pero que no disponen de estudio de riesgo.

En esta subcategoría cualquier actuación constructiva, o no constructiva con movimiento de tierras, exigirá, previamente a la concesión de la licencia, informe del Departamento del Gobierno de Navarra competente en la materia que indique la necesidad o no de realizar un estudio de inundabilidad que valore el riesgo específico.

10. En estas sub-subcategorías solo podrán implantarse los usos y construcciones que cumplan las condiciones establecidas en los puntos anteriores y las que establezcan otras subcategorías en las que se encuentre.

Artº 193. Suelo de protección destinado a infraestructuras

1. Dentro de la subcategoría de suelo de protección destinado a infraestructuras queda incluidas las siguientes sub-subcategorías:

a) Red viaria.

b) Abastecimiento y saneamiento

c) Red eléctrica

d) Canal de Navarra

e) Parques eólicos

f) Antenas de Telecomunicaciones

2. Red viaria. Esta sub-subcategoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización de la Red Foral de Carreteras de Navarra. El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, y en concreto por la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra o aquella que la sustituya.

a) Se establece una zona de dominio público adyacente formado por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera cuya anchura medida desde la línea exterior de la explanación es de 8 metros en la AP-21 y 3 metros en la NA-232, NA-2346 y NA-2420. En esta zona y en la explanación solo serán autorizables los cruzamientos que sean imprescindibles para dar continuidad a las redes e infraestructuras de servicio y las obras de acceso a la propia carretera siempre que no perjudiquen la integridad de la carretera, la seguridad vial o su adecuada explotación. En la zona de dominio público adyacente en que existan derechos preexistentes de particulares, se permite, sin necesidad de autorización, que sus titulares realicen cultivos y labores agrícolas o ganaderas que no afecten negativamente a la seguridad vial, no siendo autorizables las plantaciones de arbolado.

b) Se establece una zona de servidumbre formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera cuya anchura medidas desde la línea exterior de la zona de dominio público adyacente es de 17 metros en la AP-21 y de 5 metros en las carreteras NA-232, NA-2346 y NA-2420. En esta zona serán autorizables los usos autorizables en la zona de dominio público adyacente, las conducciones subterráneas longitudinales correspondientes a redes e infraestructuras de servicios, los cerramientos, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, los movimientos de tierra y los viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas, siempre que no perjudiquen la integridad de la carretera, la seguridad vial o su adecuada explotación. Quedan prohibidas las plantaciones de arbolado.

c) De acuerdo con el artículo 36 de la citada Ley se establece una línea de edificación situada a 25 m. de la arista exterior de las carreteras NA-232, NA-2346 y NA-2420 y de 50 m. para la AP-21. En la banda delimitada por esa línea se prohíbe cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, excepción hecha de las obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación. En cualquier caso toda actuación en el suelo

situado entre la carretera y la línea de edificación que se indica debe presentar a la Dirección General de Obras Públicas la documentación necesaria para su autorización si procede.

d) En el resto de los caminos públicos la zona de servidumbre será de 3 metros medidos a cada lado desde el borde exterior del camino. En esta área se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos

La explotación minera
La extracción de gravas y arenas
Las canteras.
La corta a hecho.

Usos autorizables

El resto de actividades que impliquen movimiento de tierras incluidas en el Artº 167 y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos permitido

Todas las actividades no constructivas que se recogen en el Artº 167 de esta Normativa.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Las infraestructuras

Usos Prohibidos

Todas las demás actividades constructivas que se recogen en el Artº 167 de esta Normativa y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

3. Abastecimiento y saneamiento. Incluye aquellos terrenos ocupados o afectados por la localización de infraestructuras existentes de abastecimiento o saneamiento; se consideran afectados, aquellos que quedan incluidos en una franja limitadas por dos líneas paralelas a la red de la infraestructura a una distancia de 3 m de la red. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos

La explotación minera
La extracción de gravas y arenas
Las canteras.

Usos Autorizables

El resto de actividades que impliquen movimiento de tierras incluidas en el Artº 167 y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos permitido

Todos las demás que recogen en el Artº 167 de esta Normativa y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Las infraestructuras y construcciones vinculadas a estas.

Usos Prohibidos

Todas las demás que recogen en el Artº 167 de esta Normativa

4. Red eléctrica Esta subcategoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización infraestructuras eléctricas y la proyección vertical de las líneas. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente se aplica el siguiente régimen de protección:

Usos Permitidos

Aquellas actividades y usos no constructivos y de conservación, entretenimiento y servicio de la infraestructura.

Usos Autorizables

Además de las infraestructuras, aquellas actividades y usos no constructivos compatibles con la infraestructura y que no supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la misma.

Usos Prohibidos

La plantación de arbolado y todos los demás usos constructivos y no constructivos que se recogen en el Artº 167 de esta Normativa

5. Canal de Navarra. El Canal de Navarra atraviesa de norte a sur la zona oeste del término municipal, un primer tramo en túnel, hasta la balsa, desde ese punto en canal, con un

sifón sobre la AP-19. Conforme se establece en el Anexo del PrSIS del Canal de Navarra (aprobado por acuerdo del Gobierno de Navarra del 25.09.20143), los suelos del término municipal afectados por el Canal, se le asigna la categoría de suelo no urbanizable de protección destinado a infraestructuras existentes, abarcando los siguientes suelos:

b) En los tramos de canal en superficie, incluye una banda de protección de 25 m desde el borde exterior del camino de servicio para un lado y desde el exterior de la banqueta de protección en el lado opuesto, o bien 15 m de la cabeza del talud o pie del terraplén, en caso de que estas líneas estén situadas exteriormente a las anteriores. En los tramos que discurren en túnel o mediante sifones la banda de protección será de 15 m a cada lado de la sección de paso. En estos suelos podrán autorizarse aquellas actividades y usos constructivos y no constructivos compatibles con la infraestructura y que no supongan la mera conservación, entretenimiento y servicios de la misma. Estas últimas actividades serán permitidas

c) En la balsa de regulación de Monreal: además del espacio ocupado por la balsa, la zona delimitada por un perímetro que dista 50 m del límite del lecho. Se aplicará el siguiente régimen de protección

Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos

La corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los 5 primeros metros de protección

La quema de vegetación cultivos y aprovechamientos agropecuarios

Usos autorizables

Las acciones que impliquen movimientos de tierra y la roturación

Usos permitidos

El resto de usos relacionados en el Artº 3

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Piscifactorías

Construcciones vinculadas a actividades deportivas y de ocio, relacionadas con el medio fluvial

Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios vinculados al medio fluvial.

Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras.

Usos Prohibidos

Todas las demás

6. En los parques eólicos situados en el término municipal, se aplicarán las afecciones que se establecen en los PrSIS que amparan su instalación; en concreto:

a) Parque Eólico Experimental de La Balsa-Sierra de Alaiz: las afecciones quedan recogidas en el apartado 14.1 y 14.2 el PrSIS aprobado por acuerdo del Gobierno de Navarra el 6 de octubre 2008 (BON n. 133 del 31 de octubre de 2008) y abarcan una banda de 140 m de ancho con eje en la línea de aerogeneradores y un franja de 12 m a eje con el camino de acceso y la línea eléctrica enterrada.

b) Ampliación del Parque Eólico de Alaiz, sus afecciones quedan establecidas en la Normativa del PrSIS aprobado por acuerdo del Gobierno de Navarra del 14 de febrero de 2014 (BON n. 106 de 2 de junio de 2014), comprende una franja de 80 m de ancho centrada a eje de las instalaciones de los aerogeneradores, así como de las instalaciones e infraestructuras asociadas.

7. Antenas de telecomunicaciones. En el ámbito delimitado en el plano NOR 1.1 solo podrán autorizarse la actuaciones y ampliaciones necesarias para el correcto funcionamiento y mantenimiento de las antenas. En todo caso, estas actuaciones deberán cumplir las condiciones que se establecen para el suelo de protección de valor paisajístico en el Artº 190.

Artº 194. Montes de utilidad pública

En los montes de utilidad pública que se identifican en el plan NOR 1.1, además del régimen de protección que les corresponda de acuerdo con la categoría subyacente que se recoge en ese plano, deberán cumplirse las condiciones que se establecen para estos montes en la Ley Foral 31/1990, de 31 de diciembre, de protección y desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra; y en especial en los siguientes artículos de esta ley::

a) Artº 22, en cuanto mantenimiento en estado natural una superficie de al menos el 5% del monte.

b) Artº 25, respecto al cambio de uso

c) Artº 30, condiciones en caso autorizarse la roturación

d) Artº 45, sobre su repoblación forestal

e) Artº 65.j) prohibición de publicidad estática.

Artº 195. Servidumbres aeronáuticas

1. De acuerdo con el Decreto 1875/1973, de 5 de julio, por el que se establecen las servidumbres del aeropuerto de Noain, parte del término municipal de Monreal queda afectado por estas servidumbres tal como se refleje en el plano NOT 1.1 de este Plan y en los siguientes apartados de este artículo.

2. Quedan prohibidas las construcciones e instalaciones en las zonas así identificadas en el plano, porque el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o la distancia vertical al plano que determina la servidumbre es menor o igual a 10 m; en cualquier caso el régimen de protección correspondiente a la categoría subyacente en esos suelos no permite su construcción..

3. El plano refleja también la zona de limitación de actividades, en la que, de acuerdo con el Artº 10 del Decreto 584/72, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea podría prohibir, limitar o condicionar actividades que pudieran suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

SECCIÓN 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

Artº 196. Régimen general del suelo preservado

1. Con carácter general exigen autorización las actividades constructivas, sin perjuicio de las prohibiciones que este Plan Urbanístico Municipal establece para determinadas edificaciones y subcategorías de suelo no urbanizable de preservación.

2. Las actividades no constructivas podrán ser permitidas salvo que en el régimen específico establecido por este Plan se prohíban en determinadas subcategorías de suelo.

Artº 197. Suelo de preservación de valor ambiental.

1. Dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de preservación de valor ambiental se distingue la sub-subcategoría “Formaciones arbóreo-arbustivas” y la subcategoría “forestal”.

2. Formaciones arbóreo-arbustivas. Se han incluido zonas con masas arbóreo-arbustivas y herbáceas así como el arbolado singular presente en la concentración parcelaria realizada al oeste del núcleo urbano. El objetivo es evitar la pérdida de biodiversidad controlando los riesgos de erosión e incendio. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos

Los cultivos y aprovechamientos agropecuarios

Las repoblaciones para cultivos madereros rápidos

Las concentraciones parcelarias, la transformación en regadío, la roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal

Las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 167 no recogidos como autorizables.

Usos autorizables

Los usos no constructivos sin movimiento de tierras incluidas en el Artº 167 no recogidos como prohibidos.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Construcciones e instalaciones para el apoyo a la ganadería extensiva

Instalaciones vinculadas al ocio y al turismo siempre que su justifique su ubicación

Infraestructuras, equipamientos y dotaciones siempre que no se justifique desde el punto de vista ambiental su ubicación.

Usos Prohibidos

El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 167

3. En cuanto al arbolado singular se aplica el siguiente régimen de uso particular que favorezca su conservación:

a) Queda prohibido cortar total o parcialmente, realizar inscripciones y quemar o hacer fuego en el entorno próximo de este árbol. En el área de proyección de la copa queda prohibida cualquier actividad que pueda incidir negativamente sobre el ejemplar protegido.

b) Los tratamiento silvícolas y fitosanitarios para el mantenimiento del buen estado del árbol se realizarán por el Servicio de Montes del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, directamente o a través de los propietarios de los terrenos en los que se ubica el árbol. En caso de que el árbol muriese no se permitirá su corta ya que sirve de cobijo a otras especies del ecosistema

Artº 198. Suelo de preservación de valor para su explotación natural.

1. Dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de preservación de valor ambiental se distingue dos sub-subcategorías "; y la sub-subcategoría Forestal productivo.

2. Cultivos, incluye los suelos ocupados por cultivos agrícolas en secano objetivo de estos suelos es la preservación del recurso productivo agrícola además del mantenimiento del valor paisajístico. Se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas:

Usos autorizables

Los usos extractivos

El resto de actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 167 y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos Permitidos

Las actividades no constructivas que no impliquen movimientos de tierra incluidas en el que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables

Construcciones e instalaciones para el apoyo a la agricultura y la ganadería

Las construcciones e instalaciones para usos energéticos

Las construcciones vinculadas a actividades económicas previa justificación que deban emplazarse en suelo no urbanizable, así como la ampliación de las ya existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan.

Instalaciones vinculadas al ocio y al turismo con la adopción de medidas de integración paisajística, buscando el mínimo consumo de suelo y el mínimo impacto

Infraestructuras, equipamientos y dotaciones

Usos Prohibidos

El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 167 no recogidas como autorizables.

3. Con el fin de asegurar la conservación de la vegetación de linderos existente cualquier uso o actividad que suponga la corta de masas situadas en linderos y/o masas arboladas o arbustivas deberá ser reemplazada por nuevas plantaciones con especies autóctonas en las parcelas. La dimensión de la nueva plantación será igual a la que se sustituye.

4. Forestal productivo. Se trata de mantener junto con el valor productivo su interés desde el punto de vista ambiental y paisajístico. Se aplicará el siguiente régimen:

Actividades no constructivas:

Usos autorizables, siempre que estén justificados

Los usos extractivos

Los movimientos de tierra

Usos Permitidos

Las actividades no constructivas incluidas en el Artº 167 que no impliquen movimientos de tierra y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas:

Usos Autorizables, siempre que están justificados

Infraestructuras

Equipamientos, dotaciones y servicios que por sus características deban emplazarse en este tipo de suelos

Usos Prohibidos

Las construcciones vinculadas a actividades económicas y, en general, toda construcción que no pueda encuadrarse en las que son autorizables

5. Para la justificación de los usos autorizables, se considerará la posible disponibilidad de suelos de menos valor productivo en el que se puedan localizar estos usos, y los criterios que se establecen para esos usos en el anexo PN8 del POT 3.

Artº 199. Suelo de preservación de valor cultural

1. El trazado de la pasada 31 en su paso por el término municipal de Monreal está actualmente si clasificar el tramo que sale de la villa hacia el sur. Hasta que esa tramo quede clasificado, y por tanto identificados su trazado y anchura, el Plan reserva un suelo reflejado en el plano NOR 1.1, mediante un posible trazado con el ancho que se indica a continuación:

a) Cuando ese trazado coincide con un camino existente, la reserva incluye el camino y una banda a cada lado de 5 m de ancho.

b) Cuando el trazado no coincide con ningún camino, se reserva una banda de 20 m de ancha: 10 a cada lado de ese trazado.

2. En este suelo se aplicará el régimen de protección que se establece en el Artº 191.3. En el momento en que quede clasificada toda la pasada 30 que discurre por el término municipal, este régimen se aplicará a todo el trazado clasificado, y perderá su vigencia esta subcategoría de suelo no urbanizable.

Artº 200. Suelo de preservación para futuras infraestructuras

1. En el plano NOR 1.1 se asigna esta subcategoría a los suelos necesarios para el colector y emisario desde el núcleo urbano hasta la EDAR a fin de dar servicios a los suelos del núcleo que no pueden verter por gravedad en la red de saneamiento existente.

2. Esta zona queda delimitada por dos líneas paralelas al eje que se refleja en el plano, a una distancia de 4 m de este eje. El régimen aplicable a estos suelos es el mismo que se establece en el ArtÜ193 para las infraestructuras de saneamiento existentes.

3. Una vez que se realice la infraestructura que se indica en el n. 1, queda eliminada la subcategoría de suelo que se recoge en este artículo; quedando protegida la nueva infraestructura en las condiciones que se establecen en el citado artículo.

ANEXO I
ORDENANZAS PARTICULARES

ORD-1: VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS		
En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se le asigna esta Ordenanza en el plano de forma y uso. En cada caso deberán tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos normativos y en los artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario será de aplicación las condiciones generales establecidas en la Normativa del Plan Urbanístico Municipal. Las edificaciones que se incluyen en esta ordenanza combinan se disponen en las parcelas de un modo variado; en su mayor parte se apoyan sobre la alineación oficial y las medianeras dejando una parte de parcela libre hacia el interior de la manzana.		
CONDICIONES DE PARCELA		
Condiciones de la parcela mínima edificable	Todas las parcelas que refleja el catastro son edificables	
Condiciones para segregación de parcela	En el Casco Histórico	Las parcelas resultantes de las segregación, deben tener un frente al espacio público de al menos 8.00 m, y una superficie igual o mayor a 80 m2
	Fuera del Casco Histórico	Las parcelas resultantes de las segregación, deben tener un frente al espacio público de al menos 10.00 m, y una superficie igual o mayor a 100 m2
Condiciones para agregación de parcelas	Solo se permite si la parcela resultante tiene un frente al espacio público que no supera los 10.	
CONDICIONES DE USO		
Uso característico	Vivienda unifamiliar	
Usos permitidos	Vivienda plurifamiliar	
Usos compatibles	Según tabla de compatibilidad del Artº 163 de la Normativa General.	
Usos prohibidos	Los no compatibles	
Usos del sótano	Garaje, instalaciones, trasteros y ampliaciones de la vivienda, distintas de las estancias que el Decreto Foral 142/2004, de habitabilidad, incluye dentro del programa mínimo de la vivienda.	
CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD		
Cuerpos edificatorios y posición de la edificación	La edificación de cada parcela puede estar formada por dos cuerpos edificatorios, continuos o separados: edificación principal y anexo. Salvo en el caso de que las alineaciones que se indican en los planos de forma y uso no lo permiten, la edificación principal, deberá apoyarse en la alineación oficial y disponerse entre medianeras.	
Ocupación de parcela	La edificación principal deberá respetar las alineaciones máximas y obligatorias fijadas en los planos La alineación máxima no es aplicable al anexo; que puede situarse en cualquier lugar de la parcela y ocupar toda el suelo disponible, excepto la zona que en el plano NOR 2.0 se le asigna el uso de parcela libre residencial.	
Edificabilidad	La que permiten las alineaciones indicados en los planos y la altura que se indica en esta misma ficha	
Número de plantas	Baja más dos plantas Se permite sótano en las condiciones establecidas en la Normativa General.	
Altura máxima de la planta baja	3,50 m	

ORD-1: VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS		
Altura máxima de edificación (según nº de plantas)	B+I	7 m
	B+II	9,50 m
	La altura máxima de la planta y de la edificación se mide de acuerdo con los criterios que se establecen en la Normativa Urbanística Artº 96 o en el Artº 97 si se trata de uno de los casos que se regulan en este último artículo En el Casco Histórico la segunda planta tendrá siempre las características de la planta bajocubierta, tal como esta se define en el Artº 110 de la Normativa	
Las edificaciones existentes actualmente que no cumplan las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en esta ficha quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149.		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Las edificaciones del Casco Histórico deberán cumplir las ordenanzas estéticas del casco histórico que se recogen en la Sección Ordenanzas especiales del Casco Histórico de la Normativa Particular del Suelo Urbano (del Artº 155 al Artº 164). Las edificaciones situadas fuera del Casco Histórico, a las que se le asigna la ordenanza ORD-1, deberán cumplir las condiciones que se indican en los siguientes apartados.		
Vuelos, balcones y retranqueos		
1. Cuando la fachada en la que se sitúan los vuelos -sean balcones o cuerpos cerrados- se encuentran sobre la alineación oficial, no podrán sobresalir de la fachada más de 80 cm, ni superar el ancho de la acera sobre la que vuelan. Por lo demás los vuelos deberán cumplir las condiciones que se indican en el Art. de la Normativa Urbanística General y en el n. 3 de este apartado. 2. Si los vuelos se sitúan sobre una fachada situada en el interior de la parcela, basta que cumplan las condiciones que se indican en el citado Artº de la Normativa Urbanística General y en el n. 3 de este apartado. 3. Los vuelos además de evitar las servidumbres de vistas sobre la fincas contiguas que establece el Fuero Nuevo, deberán quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menor de 60 cm. 4. No se permiten retranqueos; si las condiciones de la parcela o de las edificaciones contiguas lo aconsejan, deberá tramitarse previamente a la solicitud de la licencia un Estudio de Detalle.		
Condiciones de fachada		
Las fachadas exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados o ladrillo. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, en blanco, tonos claros u ocres. Las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una homogeneidad total, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que en las edificaciones en esquina, la composición unitaria se aplica al conjunto de la fachada, no admitiéndose testeros sin huecos, o con una proporción o tamaño de huecos completamente distintos de los de la fachada principal. Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, se compondrá de acuerdo con las necesidades de ese local, pero respetando la composición general de la fachada. En todo caso, aunque el cerramiento de esa parte de la fachada sea provisional, pues su destino no esté totalmente determinado, el acabado en cuanto a materiales y composición será homogéneo con el resto de la fachada.		
Cubiertas		
La cubierta de la edificación principal se resolverá con un tejado de faldones continuos, que recogerá el agua de lluvia en las líneas de los aleros del edificio; la pendiente será la misma en toda la cubierta y estará comprendida entre 30% y 40%. Se permiten terrazas transitables en		

ORD-1: VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS
cubierta siempre que estén retranqueadas 2 metros respeto de la fachada de la edificación. Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas. Podrán disponerse en las cubiertas lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 112. Quedan prohibidas las buhardillas y las mansardas. En los anexos se permite la cubierta plana, o inclinada en las condiciones establecidas para la edificación principal.
Cierres de parcela
En las alineaciones oficiales los cierres podrán ser mixtos o macizos, con las condiciones establecidas en el Artº 123 de la Normativa General. El cierre macizo, o la parte maciza del cierre mixto tendrá una altura máxima de 80 cm; la parte ligera del cierre mixto puede alcanzar hasta los 180 cm, que será la altura máxima total del cierre. En los linderos con las parcelas contiguas los cierres serán macizos con las condiciones establecidas en el Artº 123 de la Normativa General y tendrán una altura máxima de 3 m. Condiciones particulares de la parcela 17 del polígono 4. Teniendo en cuenta la posición de esa parcela en el acceso a la villa desde la travesía de la carretera, queda consolidado el cierre de parcela en su actual disposición y tipo de material, no permitiéndose su ampliación.

ORD-2: VIVIENDA ADOSADA		
En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en el plano NOR 2.0 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.		
CONDICIONES DE PARCELA		
Condiciones de la parcela mínima edificable	7 m de frente y 120 m^2 de superficie Las parcelas edificadas que no cumplan estas condiciones se consolidan como edificables, pero queda excluido en ellas el uso residencial si actualmente no tienen este uso.	
Condiciones para proyectos de reparcelación, segregación o agregación de parcelas	Si la parcelas resultantes se destinan a un única vivienda su frente sobre el espacio público igual o mayor de 7 m y menor o igual a 10 m; Sin embargo se permite la agregación para obtener una parcela con más frente siempre que se destine a la construcción de un complejo inmobiliario (artº 24 de la Ley 49/1960 de la propiedad horizontal) formado por varias viviendas adosadas, en este caso cada vivienda deberá disponer de un frente sobre el espacio público igual o mayor de 7 m y menor o igual a 10 m; sin que puedan disponerse más de seis viviendas adosadas contiguas sobre el mismo frente.	
Normalización de fincas	El Plan establece una normalización de fincas entre las parcelas 60 y 25 del polígono 3, tal como se refleja en el plano NOR 2.0	
CONDICIONES DE USO		
Las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nueva y a las de ampliación Las edificaciones existente en el momento de la entrada en vigor de este Plan quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149.		
uso característico	Vivienda adosada	
usos compatibles	Según la tabla compatibilidad incluida en el Artº 163 de la Normativa General	
usos prohibidos	Los no compatibles	
usos del sótano	Garaje, instalaciones, trasteros y ampliaciones de la vivienda, distintas de las estancias que el Decreto Foral 142/2004, de habitabilidad, incluye dentro del programa mínimo de la vivienda.	
CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD		
Condiciones generales		
Posición de la edificación y ocupación de parcela	La edificación se dispondrá entre medianeras salvo las viviendas situadas en los extremos de la fila de adosadas; en todo caso deberá respetar las alineaciones obligatorias y/o máximas que se indican en el plano NOR 2.0. En las parcelas en que no se indique alineación obligatoria, la edificación podrá apoyarse en la alineación oficial y retirarse de ella.	
Edificabilidad	En suelo urbano consolidado	La que permite las condiciones de ocupación de parcela establecidas en esta ficha.
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución

ORD-2: VIVIENDA ADOSADA			
Nº Plantas	El indicado en el plano NOR 2.0. Se permite el sótano y semisótano en las condiciones que se establecen en el Artº 111		
Altura máxima	de la planta baja		4,00 m
	de la edificación	B+I	7,00 m
		B+II	10,00 m

Las edificaciones existentes actualmente que no cumplan las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en esta ficha queda consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nuevas; además las condiciones que se establecen para cada elemento son aplicables a las obras que se realicen en edificaciones existente y que afecten a ese elemento.

Condiciones de fachada

Las fachadas exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados o ladrillo. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, en blanco, tonos claros u ocres. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares. Independientemente de los materiales a emplear, las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una composición homogénea, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que en las edificaciones en esquina, la composición unitaria se aplica al conjunto de la fachada, no admitiéndose testeros sin huecos, o con una proporción o tamaño de huecos completamente distintos de los de la fachada principal.

Cubiertas

La cubierta de la edificación principal será inclinada, de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas. La pendiente máxima admisible será del 40%.

Se admiten terrazas transitables en cubierta siempre que estén retranqueadas 2 metros respeto de la fachada de la edificación.

Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas.

En las cubiertas inclinadas podrán disponerse lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 112 de la Normativa General. Las buhardillas sólo se permiten si la edificación dispone su última planta bajo cubierta, con una altura máxima de 2,60. Quedan prohibidas las mansardas

Vuelos y balcones

Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 125 de la Normativa Urbanística General.

Además, la suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones.

Se permiten retranqueos en planta baja, para dejar a cubierto la zona de entrada, a modo de zaguán abierto.

ORD-2: VIVIENDA ADOSADA
Cierres de parcela
Los cerramientos de la parcela serán de tipo mixto, tal como se fija en el Artº 123 de la Normativa General. En la parcela libre en contacto con el espacio público la parte maciza tendrá una altura máxima de 80 cm, siendo la altura máxima del cerramiento de 180 cm. En los linderos con otras parcelas, la altura máxima de la parte maciza será de 100 cm, y la altura máxima total del cerramiento 2.50 m

ORD-3: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA		
En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en el plano NOR 2.0 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal. Esta ordenanza se aplica a las parcelas residenciales que incluyen edificaciones unifamiliares caracterizadas por situarse dentro de la parcela, retiradas tanto de la alineación oficial como de los linderos de las parcelas contiguas. Toda la construcción existente en la parcela se agrupa en una única edificación formada por uno o más cuerpos edificatorios. El conjunto de la edificación construida en una parcela puede albergar viviendas aisladas, pareadas o bifamiliares, siempre que la parcela correspondiente cumpla las condiciones que se establece para cada tipología en los siguientes apartados.		
CONDICIONES DE PARCELA		
Condiciones para la parcela mínima edificable	Unifamiliar: 12 m de frente de parcela y 200 m^2 de superficie Conjunto de dos pareadas: 19 m de frente de parcela y 400 m^2 de superficie Bifamiliar: 12 m de frente de parcela y 400 m^2 de superficie Las parcelas actualmente edificadas que no cumplan las condiciones de parcela mínima edificable se consolidan como edificables	
Condiciones para segregación de parcela	En suelo urbano consolidado	Unifamiliar: 12 m de frente y 200 m^2 de superficie Conjunto de dos pareadas: 19 m de frente y 400 m^2 de superficie Bifamiliar: 12 m de frente y 400 m^2 de superficie
	En suelo urbano no consolidado	Las que se especifiquen en las fichas de las Unidades de Ejecución correspondientes
Condiciones para la agregación de parcelas	En suelo urbano consolidado	Se permitirá la agregación siempre que el frente de la parcela resultante no supere los 25 m de longitud.
CONDICIONES DE USO		
Uso característico	Vivienda aislada: unifamiliar, pareada o bifamiliar. Para la construcción de viviendas pareadas debe tenerse en cuenta lo establecido en el Artº 90 de la Normativa General	
Usos compatibles	Según la tabla de compatibilidad incluida en el Artº 163 de la Normativa General	
Usos prohibidos	Los no compatibles	
Usos del sótano	Garaje, instalaciones, trasteros y ampliaciones de la vivienda, distintas de las estancias que el Decreto Foral 142/2004, de habitabilidad, incluye dentro del programa mínimo de la vivienda.	
CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD		
Las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nueva y a las de ampliación Las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149.		

ORD-3: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA		
Ocupación de Parcela	La edificación respetará las alineaciones fijadas en el plano NOR 2.0, debiéndose en todo caso retranquearse 3 m de la alineación oficial y de los linderos, exceptuado el lindero común a las viviendas pareadas Se establece una ocupación máxima de parcela del 40%. Esta ocupación deberá ser respetada por el conjunto de la edificación, es decir, tanto la principal como el anexo.	
Edificabilidad	En suelo urbano consolidado	0,8 m^2t / m^2s.
	En suelo urbano no consolidado	Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución
Número máximo de plantas	El indicado en los planos de las serie NOR 2.1. Se permiten los sótanos.	
Altura máxima de la planta baja	4,00 m	
Altura máxima de edificación	B+I	7,00 m
	B+II	10,00 m
Cuerpos edificatorios y posición de la edificación	La edificación de cada parcela puede estar formada por dos cuerpos edificatorios, continuos o separados: edificación principal y anexo. La edificación principal, además de cumplir las alineaciones marcadas en el plano NOR 2.0, deberá separarse al menos 3 m de los linderos con otras parcelas. En los casos en que no se fijan alineaciones, o ésta no lo impide, la edificación podrá apoyarse en la alineación oficial. El anexo deberá cumplir las siguientes condiciones: a) No podrá ocupar la zona comprendida entre la alineación oficial y la fachada de la edificación principal que da frente a esa alineación oficial. En las parcelas en esquina, esta condición se aplicará a la alineación oficial en que se sitúe el acceso principal a la vivienda. b) Dispondrá de una única planta, con una altura máxima en el punto más alto de la cubierta de 3,50 m. c) Sólo podrá apoyarse en el lindero de una parcela contigua, cuando conste documentalmente la autorización del propietario de esa parcela. Los anexos existentes que no cumplan estas condiciones se consolidan en la situación actual, pero no podrán ser ampliados.	
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Las condiciones que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nuevas; además las condiciones que se establecen para cada elemento son aplicables a las obras que se realicen en edificaciones existente y que afecten a ese elemento.		
Condiciones de fachada		
Los cerramientos exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados, ladrillo caravista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, en tonos claros o tonos ocres. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares. Independientemente de los materiales a emplear, el tratamiento del color del conjunto de la fachada será homogéneo; sin perjuicio de que se utilice la combinación de dos colores para resaltar algunos elementos. Se prohíben recercados de huecos pintados imitando otros materiales		

ORD-3: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA
Cubiertas
La pendiente máxima admisible será del 40%. Se admiten cubiertas planas, si son transitables (terrazas) el murete de protección contra caídas no superará la altura mínima exigida por el CTE. En las cubiertas inclinadas podrán disponerse lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el de la Normativa General. Las buhardillas sólo se permiten si la edificación dispone su última planta bajo cubierta, con una altura máxima de 2,60. Quedan prohibidas las mansardas.
Vuelos y balcones
Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 125 de la Normativa Urbanística General. La suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones. Además, los vuelos deberán respetar el retranqueo de 3,00 m respecto a los linderos de las parcelas contiguas, y no podrá superar en ningún caso la alineación oficial..
Cierres de parcela
Los cerramientos de la parcela serán de tipo mixto, tal como se fija en el Artº 123 de la Normativa General. En la parcela libre en contacto con el espacio público la parte maciza tendrá una altura máxima de 60 cm, siendo la altura máxima del cerramiento de 160 cm. En los linderos con otras parcelas, la altura máxima de la parte maciza será de 100 cm, y la altura máxima del cerramiento 2,50 m

TÍTULO V. ANEXO II
FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN