

pamplona plan municipal



Plan Municipal Homologado y Adaptado a la LF 35/2002
Texto Refundido

Normativa Urbanística General



Ayuntamiento de
Pamplona

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

TEXTO REFUNDIDO

ÍNDICE

INDICE	Pág.
TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES.	6
<i>Artículo 1º. Objeto de las Normas.</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 2º. Ámbito de Aplicación.</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 3º. Ejecutividad y vigencia.</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 4º. Interpretación.</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 5º. Documentos del Plan Municipal.</i>	<i>7</i>
<i>Artículo 6º. Revisión y Modificación del Plan Municipal.</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 7º. Expedientes de Modificación del Plan Municipal.</i>	<i>9</i>
TITULO PRIMERO: DIVISIÓN TERRITORIAL DEL PLAN MUNICIPAL.....	11
<i>Artículo 8º. División territorial.</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 9º. Unidades Integradas.</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 10º. Unidades Básicas.</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 11º. Parcelas.</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 12º. Zonas, Sectores y Áreas.</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 13º. Áreas de Reparto.</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 14º. Polígonos y Unidades de Ejecución.</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 15º. Sistemas Generales.</i>	<i>14</i>
TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	15
SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.	15
<i>Artículo 16º. Tipo de núcleo.</i>	<i>15</i>
<i>Artículo 17º. Carácter de la titularidad o del uso de los terrenos y dotaciones.</i>	<i>15</i>
<i>Artículo 18º. Densidad residencial.</i>	<i>15</i>
<i>Artículo 19º. Viviendas de Protección Oficial.</i>	<i>16</i>
<i>Artículo 20º. Edificios Fuera de Ordenación.</i>	<i>16</i>
SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	18
<i>Artículo 21º. Clases de Suelo.</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 22º. Suelo Urbano.</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 23º. Suelo Urbanizable.</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 24º. Suelo No Urbanizable.</i>	<i>18</i>
SECCIÓN TERCERA: CALIFICACIÓN DEL SUELO.	19
<i>Artículo 25º. Definición del término “uso”.</i>	<i>19</i>
<i>Artículo 26º. Finalidad de la asignación de “usos”.</i>	<i>19</i>
<i>Artículo 27º. Tipos de “usos”.</i>	<i>19</i>
<i>Artículo 28º. Régimen y Tablas de compatibilidades de los usos.</i>	<i>21</i>
SECCIÓN CUARTA: RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA DETERMINADOS USOS.	26
<i>Artículo 29º. Dotaciones.</i>	<i>26</i>
<i>Artículo 30º. Actividad económica.</i>	<i>27</i>
<i>Artículo 31º. Garajes.</i>	<i>27</i>
<i>Artículo 32º. Trasteros e Instalaciones del Edificio.</i>	<i>30</i>

INDICE

Pág.

SECCIÓN QUINTA: APROVECHAMIENTOS.....	31
<i>Artículo 33º. Aprovechamiento tipo.....</i>	31
<i>Artículo 34º. Aprovechamiento de proyecto.....</i>	31
<i>Artículo 35º. Forma de medir el Aprovechamiento de proyecto.....</i>	31
<i>Artículo 36º. Asignaciones especiales de Aprovechamiento de Proyecto.....</i>	32
<i>Artículo 37º. Exención de cesión del aprovechamiento tipo.....</i>	33
<i>Artículo 38º. Coeficientes de Homogeneización.....</i>	33
<i>Artículo 39º. Número de piezas habitables.....</i>	33
SECCIÓN SEXTA: SUELO URBANO.....	35
<i>Artículo 40º. Delimitación.....</i>	35
<i>Artículo 41º. Calificación.....</i>	35
<i>Artículo 42º. Tipos de situaciones en Suelo Urbano.....</i>	35
<i>Artículo 43º. Régimen de Gestión.....</i>	36
<i>Artículo 44º. Condiciones de la edificación.....</i>	37
<i>Artículo 45º. Áreas de Reparto.....</i>	38
<i>Artículo 46º. Usos y tipologías característicos de las Áreas de Reparto.....</i>	40
<i>Artículo 47º. Coeficientes de uso respecto al característico en las Áreas de Reparto.....</i>	41
<i>Artículo 48º. Aprovechamiento lucrativo total de las Áreas de Reparto.....</i>	45
<i>Artículo 49º. Aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto.....</i>	51
<i>Artículo 50º. Módulos de reserva para dotaciones.....</i>	52
<i>Artículo 51º. Plazos para la obtención de los Sistemas Generales.....</i>	52
SECCIÓN SÉPTIMA: SUELO URBANIZABLE.....	53
<i>Artículo 52º. Delimitación.....</i>	53
<i>Artículo 53º. Calificación.....</i>	53
<i>Artículo 54º. Tipos de Situaciones en Suelo Urbanizable.....</i>	53
<i>Artículo 55º. Plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y Proyectos de Sistemas.....</i>	54
<i>Artículo 56º. Plazos para la obtención de los Sistemas Generales.....</i>	54
<i>Artículo 57º. Áreas de Reparto.....</i>	54
<i>Artículo 58º. Usos y tipologías característicos de las Áreas de Reparto.....</i>	55
<i>Artículo 59º. Coeficientes de uso respecto al característico en las Áreas de Reparto.....</i>	56
<i>Artículo 60º. Aprovechamiento lucrativo total de las Áreas de Reparto.....</i>	58
<i>Artículo 61º. Aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto.....</i>	62
SECCIÓN OCTAVA: SUELO NO URBANIZABLE.....	63
<i>Artículo 62º. Concepto, delimitación y objetivos.....</i>	63
<i>Artículo 63º. Categorización: ámbito y objetivos.....</i>	64
<i>Artículo 64º. Régimen de protección: criterio general.....</i>	67
<i>Artículo 65º. Régimen de protección del suelo forestal.....</i>	68
<i>Artículo 66º. Régimen de protección del suelo de alta productividad agrícola.....</i>	70
<i>Artículo 67º. Régimen de protección del suelo de mediana productividad agrícola o ganadera.....</i>	72

INDICE **Pág.**

<i>Artículo 68º. Régimen de protección de las infraestructuras existentes.....</i>	<i>73</i>
<i>Artículo 69º. Régimen de protección de las infraestructuras previstas.</i>	<i>74</i>
<i>Artículo 70º. Régimen de protección de las aguas protegidas.</i>	<i>75</i>
<i>Artículo 71º. Régimen de protección del entorno de bienes inmuebles de interés cultural.....</i>	<i>76</i>
<i>Artículo 72º. Régimen de protección de los itinerarios de interés.</i>	<i>77</i>
<i>Artículo 73º. Condiciones generales para las actividades no constructivas.....</i>	<i>83</i>
<i>Artículo 74º. Condiciones generales para las actividades constructivas.....</i>	<i>83</i>
<i>Artículo 75º. Régimen de obras en edificios en suelo no urbanizable.....</i>	<i>85</i>
SECCIÓN NOVENA: NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD.	87
<i>Artículo 76º. Cuestiones generales.....</i>	<i>87</i>
<i>Artículo 77º. Normas referentes a los usos pormenorizados.</i>	<i>88</i>
<i>Artículo 78º. Áreas de actividad económica.</i>	<i>91</i>
<i>Artículo 79º. Equipamientos.....</i>	<i>91</i>

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1º. Objeto de las Normas. (carácter general)

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer y regular el régimen urbanístico de los suelos y edificaciones en los que es de aplicación el Plan Municipal de Pamplona.

Los preceptos que se contienen en estas Normas se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en Normas legales o Reglamentarias de rango superior, que también serán de aplicación.

Artículo 2º. Ámbito de Aplicación. (carácter general)

El Plan Municipal de Pamplona es de aplicación en el término municipal de Pamplona.

Artículo 3º. Ejecutividad y vigencia. (carácter general)

El Plan Municipal de Pamplona, a partir de su publicación y subsiguiente entrada en vigor será inmediatamente ejecutivo y tendrá vigencia indefinida.

Las determinaciones del Plan Municipal, mientras esté vigente, serán de aplicación obligatoria, tanto para particulares como para la Administración.

El Plan Municipal sustituye y, por tanto deroga el P.G.O.U. de Pamplona aprobado por Resoluciones Ministeriales de 7 y 16 de noviembre de 1984, y posteriores modificaciones y desarrollos del mismo, salvo lo recogido en la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal y la Ordenanza General de Edificación, Ordenanza General de Urbanización, Ordenanza General de Accesibilidad, Ordenanza de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y Ordenanza sobre Procedimiento Urbanístico del PGOU-84.

Artículo 4º. Interpretación. (carácter general)

Las Normas Urbanísticas Generales y Particulares, así como los Planos de Propuesta que las complementan prevalecen desde el punto de vista de

obligatoriedad y observancia de sus determinaciones sobre los demás documentos del Plan Municipal.

En el supuesto de contradicción entre las determinaciones gráficas y escritas o, entre las determinaciones gráficas o escritas entre sí respectivamente, contenidas en el Plan Municipal, dicha contradicción se resolverá en favor de aquella determinación que guarde mayor coherencia con los objetivos y finalidades de dicho Plan Municipal.

En el supuesto de contraposición entre determinaciones gráficas y escritas si se refieren a previsiones en materia de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación y urbanización se resolverá la misma en favor de la interpretación más extensiva para cesiones y cargas y más restrictiva para los aprovechamientos privativos, salvo que otras razones de interés general o de coherencia con el conjunto de la ordenación del Plan a juicio del Ayuntamiento aconsejen lo contrario.

Las demás contraposiciones se resolverán por el Ayuntamiento atendiendo a criterios tales como calidad urbana, definición del espacio público, valor arquitectónico, condiciones higiénicas, mejora de las edificaciones e infraestructuras y otros similares, teniendo en cuenta en todo caso la defensa del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente.

Artículo 5º. Documentos del Plan Municipal. (carácter general)

1. A los efectos de la aplicación y desarrollo del Plan Municipal sus documentos tienen el alcance y contenido que a continuación se explicitan.
2. La Memoria establece los objetivos del Plan y contiene básicamente la justificación del modelo elegido y gestión del mismo.
3. Los Planos de información reflejan la realidad urbanística de la que parte el Plan Municipal al establecer sus determinaciones y por tanto no tienen carácter normativo alguno.
4. Los Planos de propuesta recogen la ordenación y la gestión del territorio. En concreto:

1) los Planos de ordenación contienen y expresan de forma gráfica las determinaciones de ordenación establecidas, siendo complementarios de las Normas Urbanísticas Generales y Particulares.

Por lo tanto dichas determinaciones constituyen preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los recogidos en estas Normas

Urbanísticas sin perjuicio, en el caso de colisión entre ambos, de lo establecido en el artículo anterior.

A nivel general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares u otras de aplicación, las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

a) Son vinculantes, con carácter estructurante o pormenorizado, según los casos, todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial (Unidades Integradas, Unidades Básicas, Zonas, Sectores, Áreas, Unidades de Ejecución, etc).

b) Así mismo son vinculantes, con carácter estructurante o pormenorizado, según los casos, las alineaciones y alturas fijadas y los aprovechamientos rentables asignados sin perjuicio de la aplicación de las “tablas de compatibilidades de los usos” y coeficientes de uso.

No obstante y, respecto exclusivamente a las alineaciones, éstas podrán ser modificadas cuando tal modificación venga determinada por la ampliación de un edificio para la instalación de un ascensor, bastando con la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, siempre que se cumplan los requisitos que al efecto señala el artículo 9 de la Ordenanza General de Edificación. Corresponde a los servicios técnicos municipales la valoración del cumplimiento de dichos requisitos.

c) Son también vinculantes, con carácter estructurante o pormenorizado, según los casos, las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

2) Los Planos de gestión recogen las primeras determinaciones para la ejecución del planeamiento.

5. Las Normas Urbanísticas Generales y Particulares constituyen los documentos en los que se establecen las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones de carácter urbanístico (planeamiento, gestión de aquel, actuaciones edificatorias o de implantación de actividades y usos) y delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y proyecto.

6. El Catálogo establece un régimen de protección -concretado en medidas específicas de aplicación- para los espacios, edificios, monumentos, etc... que en el mismo se relacionan.

7. El Programa de Actuación establece las determinaciones para el desarrollo y ejecución del Plan en toda clase de suelo, con específica previsión de las concernientes a la realización de los sistemas generales.

8. El Estudio Económico Financiero evalúa las inversiones públicas precisas para la ejecución del Plan. Su eficacia se limita a cifrar el importe previsible de las actuaciones propuestas, dentro de unos límites de racionalidad y viabilidad para las actuaciones del Plan.

Artículo 6º. Revisión y Modificación del Plan Municipal. (carácter general)

Con independencia de las iniciativas de “revisión” o “modificación de elementos del Plan Municipal” que pudiera adoptar la Corporación Municipal por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello -cambios legislativos o “instrumentos de ordenación del territorio”-, o lo hagan, a su juicio, necesario, el Ayuntamiento deberá solicitar informe técnico sobre la conveniencia de la “Revisión” del Plan, adoptando posteriormente un acuerdo plenario al respecto, entre otros, en los siguientes casos:

- a) Que la población de Pamplona haya alcanzado los 200.000 habitantes “de derecho”.
- b) Que se haya concedido “licencia de edificación” al 75% de las nuevas viviendas planificadas en Suelo Urbanizable.
- c) Que se haya ocupado el 75% del suelo previsto en los sectores de uso “comercial” y de “actividad económica” calificados en Suelo Urbanizable.

Artículo 7º. Expedientes de Modificación del Plan Municipal. (carácter general)

1.- Titulación

Los expedientes de “modificación” del Plan Municipal deberán titularse “Modificación del Plan Municipal de Pamplona” con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, asignándoseles, una vez alcanzada la “aprobación definitiva”, el número de orden que les corresponda dentro de las modificaciones habidas.

2.- Refundición de los documentos del Plan

Los expedientes de modificación del Plan Municipal de Pamplona deberán incluir en su documentación la refundición de todos aquellos planos o documentos con

rango efectivo de “planeamiento municipal” y específicamente normativos del presente proyecto, afectados por el cambio.

TITULO PRIMERO: DIVISIÓN TERRITORIAL DEL PLAN MUNICIPAL.

Artículo 8º. División territorial. (carácter general)

El presente Plan Municipal, para el entendimiento de la ordenación urbanística que implanta, facilidad de su desarrollo y precisión del régimen jurídico de sus determinaciones, necesita y establece una división espacial que configura el Territorio Municipal.

Los diferentes niveles y aspectos contemplados, son los siguientes:

1.- Como medida territorial en la que se define la estructura general y orgánica del término municipal, lo que se denomina Unidad Integrada.

2.- Como medida territorial que implementa el último grado de pormenorización referente a la edificación, las Unidades Básicas y las Parcelas Individuales.

3.- Como medida territorial que configura, define y aclara la ordenación:

- En Suelo Urbano: las Zonas.
- En Suelo Urbanizable: los Sectores.
- En Suelo No Urbanizable: las Áreas.

4.- Como medida territorial con un mismo aprovechamiento tipo, el Área de Reparto.

5.- Como medida territorial que define y aclara el ámbito de la gestión, el Polígono y la Unidad de Ejecución.

Artículo 9º. Unidades Integradas. (carácter estructurante)

Son aquellas que vienen delimitadas en el Plano general número 5 y que así vienen conformadas por reunir alguna de las características que se enuncian a continuación:

a) Constituir núcleos de funcionamiento con entidad propia, tal y como sucede con las denominadas Buztintxuri, Rochapea, Chantrea, San Jorge, Casco Viejo, Beloso, Ermitagaña-Mendebaldea, San Juan, Ensanches, Lezkairu, Iturrama, Milagrosa, Etxabakoitz, Mendillorri.

b) Tratarse de ámbitos con cierta homogeneidad, o relacionadas entre sí, susceptibles de resolver en sí mismas los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico, tal y como sucede con las denominadas

Santa Lucía, Arantzadi, Trinitarios, Landaben, Ciudadela-Taconera, Irunlarrea, Berichitos, Donapea, Acella, Arrosadía.

Las Unidades Integradas constituyen el ámbito de referencia inmediato para la estructura orgánica de la Ordenación y de sus soportes: infraestructuras urbanas, comunicaciones, áreas libres, estructuras básicas de la ciudad.

Artículo 10º. Unidades Básicas.

1.- Son los ámbitos espaciales que reconoce y potencia la presente planificación como soportes de la ordenación urbanística históricamente estructurada, a la vez que como definidores de los espacios ya fijados para su destino primordial público o privado.

2.- Comportan el nivel de desagregación propio de las determinaciones de los Planes Parciales, y de las de este Plan Municipal en el Suelo Urbano, así como de los Planes Especiales que en desarrollo de éste se redacten, siendo, asimismo, ámbitos mínimos para la redacción de Estudios de Detalle.

3.- El Plan Municipal define y delimita las unidades básicas en todo el Suelo Urbano, en el plano general número 6 pudiendo ser modificadas mediante un plan especial. Los Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones, la delimitación de las Unidades Básicas para la totalidad del sector sobre el que se redacten. Los Planes Especiales incluirán entre sus determinaciones, las modificaciones en cuanto a las Unidades Básicas delimitadas por este Plan Municipal. La delimitación de éstas es una determinación de carácter pormenorizado.

4.- Las Unidades Básicas pueden adoptar los siguientes tipos:

- Manzana, o agrupaciones de parcelas individuales, según el modelo tradicional de edificación compacta o con patio.

- Agrupaciones básicas de parcelas, en las que se incluyen otras agrupaciones de parcelas individuales, como son las correspondientes a la ordenación en edificación abierta, bloques aislados, etc.

- Parcelas singulares por su tamaño y forma de organización.

5.- Constituye uno de los ámbitos al que se refiere el uso pormenorizado.

Artículo 11º. Parcelas.

Es el ámbito espacial donde ha de desarrollarse la actuación edificatoria, u otros tipos de actuación.

Constituye uno de los ámbitos al que se refiere el uso pormenorizado.

La parcela mínima se establecerá en el planeamiento pormenorizado o, en último caso, en los proyectos de los diferentes Sistemas de Actuación. En otro caso se entiende que la parcela existente tiene el carácter de mínima sin perjuicio de las cesiones y regularización a que haya lugar y sin perjuicio también de la normativa de aplicación para el Suelo no Urbanizable.

La delimitación de las Parcelas es una determinación de carácter pormenorizado.

Artículo 12º. Zonas, Sectores y Áreas.

1.- Son los ámbitos espaciales sobre los que actúa la ordenación y que se denominan zonas, sectores o áreas, según hagan referencia a Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable, respectivamente. Su delimitación es una determinación de carácter estructurante.

Están delimitadas en el Plano general número 5 y plano particular número 2.

2.- Cada uno de los referidos ámbitos espaciales, constituye una de las partes, con instrumento o normativa de ordenación diferenciado, que conforman la Unidad Integrada.

3.- Los sectores constituyen, además, una referencia para el cálculo de la densidad residencial.

Artículo 13º. Áreas de Reparto.

Las constituyen los diferentes ámbitos espaciales de suelo urbano o urbanizable y sistemas generales delimitados en el plano general número 7 y plano particular número 2 y, su finalidad consiste en la obtención del aprovechamiento tipo a aplicar en las mismas.

Lo anterior lo es sin perjuicio de otras áreas de reparto que puedan configurarse como consecuencia de nuevos planeamientos en suelo urbano que prevean la reforma o remodelación del existente.

También constituye el ámbito al que se refiere el uso característico tal y como se refleja en los artículos 46 y 58 de esta normativa.

La delimitación de las Áreas de Reparto es una determinación de carácter estructurante.

Artículo 14º. Polígonos y Unidades de Ejecución.

1.- Son los ámbitos espaciales sobre los que actúa la gestión urbanística, sobre el Suelo Urbano o Urbanizable. Cada zona o sector, podrá comprender la poligonación o división en unidades de ejecución y subdivisión de las mismas que en cada caso sea más justificada, para la mejor ejecución del planeamiento al que correspondan. Están delimitadas en el plano particular número 2.

2.- La ejecución de los planes se realizará por Unidades de Ejecución o Polígonos completos, a reserva de lo que puedan establecer las disposiciones legales de aplicación.

3.- Pueden ser continuos/as o discontinuos/as y su delimitación venir recogida en el plano particular número 2 o diferirse al procedimiento establecido en la ley.

4.- En suelo urbano las unidades de ejecución constituyen una referencia para el cálculo de la densidad residencial.

La delimitación de Unidades de Ejecución es una determinación de carácter pormenorizado

Artículo 15º. Sistemas Generales.

Son ámbitos espaciales que se corresponden con elementos fundamentales de la estructura orgánica y funcional del territorio, tales como Infraestructuras pertenecientes a la red general; equipamiento comunitario (Sanitario, Salubridad Pública, Asistencial y Bienestar Social, Protección Civil, Educativo, Cultural, Administrativo, Seguridad Ciudadana, Deportivo, Recreativo, Abastos); espacios libres públicos.

Vienen grafiados en el plano general número 5 y plano particular número 2 y su superficie computa, en su caso, a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo.

La definición de los Sistemas Generales es una determinación de carácter estructurante.

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Lo establecido en el presente título desarrolla y complementa al régimen urbanístico del suelo establecido en la legislación urbanística.

Sección Primera: Disposiciones Generales.

Artículo 16º. Tipo de núcleo. (carácter general)

Las agrupaciones de edificaciones existentes en el término municipal de Pamplona lo configuran como un núcleo urbano, siendo su tipología compleja al coexistir la vivienda unifamiliar exenta, adosada, colectiva, etc... amén de otros desarrollos distintos del residencial como el industrial o el de “actividades económicas”, ordenados en unidades morfológicas definidas y dotados de los elementos de estructura general correspondientes.

Artículo 17º. Carácter de la titularidad o del uso de los terrenos y dotaciones. (carácter general)

Los terrenos y dotaciones a que se refiere el artículo 72 de la Ley Foral 10/1994 tendrán el siguiente carácter de públicos o privados:

- Si se trata de terrenos y dotaciones a obtener en ejecución del Plan Municipal sin necesidad de planeamiento de desarrollo, tanto la titularidad como el uso serán públicos, sin perjuicio de las diferentes formas de gestión del uso, salvo que en la propia normativa urbanística particular o planos se les considere privados en cuyo caso tendrán este carácter.

- Si se trata de terrenos y dotaciones a obtener previo desarrollo del Plan Especial o parcial correspondiente el carácter de la titularidad y uso de los mismos se determinará en estos documentos salvo que en la propia normativa urbanística particular o planos ya se les considere privados en cuyo caso tendrán este carácter.

Artículo 18º. Densidad residencial. (carácter general)

La densidad de edificación residencial -en los sectores de suelo urbanizable excluidos los sistemas generales, y en las unidades de ejecución de suelo urbano- viene recogida en la Normativa Urbanística Particular bien en función de los metros cuadrados construidos por hectárea, bien en función del

número de viviendas por hectárea, con las determinaciones del artículo 39 de esta normativa.

Artículo 19º. Viviendas de Protección Oficial.

Al menos el quince por ciento de la nueva capacidad residencial prevista en los ocho años siguientes a la aprobación definitiva del Plan Municipal se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial, sin que en este concepto pueda entenderse incluida la vivienda a precio tasado.

La Normativa Urbanística Particular prevé los Sectores y/o unidades de ejecución donde ha de cumplirse esta exigencia fijando el porcentaje.

Los Proyectos de los diferentes Sistemas de Actuación señalarán las parcelas destinadas a este fin.

Si para cumplir el porcentaje establecido se necesitara de parte del número de viviendas asignado a otra parcela, la obligación de destinar a protección oficial se extenderá a la totalidad de las viviendas de la misma.

La fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública es una determinación de carácter estructurante.

Artículo 20º. Edificios Fuera de Ordenación.

a) Los edificios e instalaciones fuera de ordenación no podrán ser objeto de obras parciales y circunstanciales de consolidación ya que la ejecución del plan que ha de conllevar la demolición o expropiación de las mismas ha de realizarse en un plazo de quince años a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento.

b) Régimen de obras para edificios en sistemas generales no adscritos:

1.- Régimen De Obras Para Edificios Residenciales:

Podrán realizar obras cuya finalidad sea la de obtener o mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas o, suprimir total o parcialmente las barreras físicas o, mejorar de las condiciones de accesibilidad a las viviendas. En todo caso las obras que se realicen no podrán suponer un incremento o modificación del volumen del edificio salvo que resultaran imprescindibles para la consecución de las finalidades expuestas.

2.- Régimen de obras para edificios no residenciales (industriales, comerciales, etc...):

En los edificios con uso no residencial (industriales, comerciales, etc...) que se encuentren en sistemas generales no adscritos se podrán realizar obras que supongan la adaptación, modernización de las instalaciones existentes o su adecuación a las medidas de seguridad que le sean de aplicación así como las derivadas del cambio de la actividad industrial, comercial, etc, existente. En todo caso las obras que se realicen no podrán suponer un incremento o modificación del volumen existente.

Este artículo es una determinación pormenorizada.

Sección Segunda: Clasificación del Suelo.

Artículo 21º. Clases de Suelo. (carácter general)

El Plan Municipal de Pamplona clasifica su término municipal en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dentro de cada clase de suelo se distinguen las diferentes categorías previstas por la ley.

Artículo 22º. Suelo Urbano. (carácter estructurante)

Las zonas de suelo urbano se grafían en los planos generales 2 y 5 y plano particular 2. Se distinguen las categorías de suelo urbano consolidado por la urbanización (zonas “Z”, “Z.O.” y “Z.O.R.”) y suelo urbano no consolidado por la urbanización(zonas “Z.N.” y “Z.N.O.”).

Artículo 23º. Suelo Urbanizable. (carácter estructurante)

Se grafían en los planos generales 2 y 5 y plano particular 2, identificándose los Sectores con la letra “S”. Se distinguen las categorías de suelo urbanizable sectorizado (“S”), y suelo urbanizable no sectorizado (“S.N.”).

Artículo 24º. Suelo No Urbanizable. (carácter estructurante)

Aparece grafiado en los planos generales 2 y 5 y, plano particular 2 identificándose las Áreas con la letra “A”. Cada una de estas áreas se adscribe a las categorías de Protección o Preservación. Y dentro de éstas , a las diferentes subcategorías previstas por la ley.

Sección Tercera: Calificación del suelo.

Supone la asignación al mismo del uso o usos que el Plan Municipal determina, sin perjuicio de que, además, se asignen usos en las edificaciones.

Artículo 25º. Definición del término “uso”. (carácter general)

Es la actividad o actividades que por producirse en las Unidades Integradas, Unidades Básicas, Parcelas, Zonas, Sectores, Áreas, Polígonos o Unidades de Ejecución se recoge en el Plan Municipal.

De la misma manera se consideran usos a aquellas actividades que el Plan prevé hayan de producirse en los nuevos ámbitos territoriales que ordena.

Este plan, fundamentalmente a efectos de lo dispuesto en el artículo 75 de esta normativa, distingue entre los usos en la forma que se señala en los artículos siguientes y, la específica actividad que se desarrolla en los edificios que tengan ese uso, de modo que dentro del mismo uso pueden desarrollarse diferentes actividades.

Artículo 26º. Finalidad de la asignación de “usos”. (carácter general)

Pretende una organización equilibrada de las diferentes actividades, regulándose la compatibilidad entre éstas.

En cuanto se identifiquen con un coeficiente intervienen en la determinación del aprovechamiento.

Artículo 27º. Tipos de “usos”.

Atendiendo a los criterios que se señalan se establecen los siguientes:

a) Criterio de “nivel de asignación territorial”:

Global: el que se asigna a la Zona, Sector, o Área. En algún caso también se asigna un uso global a una unidad integrada completa.

Los usos globales mayoritarios en cada unidad integrada se grafían en el plano general nº 3. La asignación de usos globales es una determinación de carácter estructurante.

Pormenorizado: Se asigna a la Unidad Básica o a las parcelas. Pueden venir establecidos en el Plan Municipal o modificarse o establecerse mediante Planes Especiales o Planes Parciales.

La asignación de usos pormenorizados es una determinación de carácter pormenorizado.

El establecimiento de usos pormenorizados respecto a los usos globales a través del planeamiento de desarrollo no podrá superar el porcentaje establecido para los usos tolerados, siendo este límite una determinación de carácter estructurante. Se grafían en el plano general nº 4 y, plano particular nº 1.

Detallado: se asigna a las edificaciones existentes y a aquellas que se construyan en aplicación del Plan Municipal.

El establecimiento de usos detallados respecto a los usos pormenorizados que se efectuará bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los proyectos de los diferentes sistemas de actuación, o en la propia licencia, no podrá superar el porcentaje establecido para los usos tolerados.

La asignación de usos detallados es una determinación de carácter pormenorizado.

b) Criterio de “compatibilidad de usos entre sí”: (carácter general)

Principal: es el más adecuado a desarrollar en la Unidad Básica, parcela o edificación.

Permitido: el que tiene una idéntica idoneidad de implantación respecto al Principal.

Se identifican con el nº 1.

Necesario: complementa al principal y/o permitido para el correcto funcionamiento del ámbito al que se refiere.

Se identifica con el nº 2.

Tolerado. puede coexistir con el principal y permitido siempre que respecto a éstos y, en el ámbito que se tome como referencia (uso global o uso pormenorizado de unidad básica) no supere un determinado porcentaje.

Se identifican con el nº 3.

Prohibido: el que por razones de conformación urbana, ambientales o higiénico-sanitarias u otras no pueden coexistir con los principales y permitidos.

Se identifican con el nº 4.

c) Criterio de “funcionalidad”: (carácter general)

Residencial: colectivo o unifamiliar.

Productivo: industria, actividad económica, comercio, oficinas, agrícola.

Dotacional: sanitario, asistencial, docente, cultural, deportivo, recreativo, administrativo, religioso, residencia comunitaria, mercado.

Espacios libres.

Artículo 28º. Régimen y Tablas de compatibilidades de los usos.

Las siguientes tablas no son de aplicación cuando se trate de suelo clasificado como no urbanizable.

TABLA Nº 1: DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS RESPECTO DE LOS USOS GLOBALES. (determinación de carácter estructurante).

USO PORMENORIZADO \ USO GLOBAL	RESIDENCIAL COLECTIVO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INDUSTRIAL	COMERCIAL	OFICINAS	ACTIVIDAD ECONÓMICA
RESIDENCIAL COLECTIVO CON LOCALES EN PB	1	4	4	4	4	4
RESIDENCIAL COLECTIVO TODAS LAS PLANTAS	1	4	4	4	4	4
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1	1	4	4	4	4
INDUSTRIAL:	3	4	1	3	3	4
COMERCIAL:	3	3	3	1	3	3
OFICINAS:	3	3	3	3	1	1
DOTACIONAL:	1	1	1	1	1	1

TABLA Nº 2: DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE PARCELA RESPECTO DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE UNIDAD BÁSICA. (determinación de carácter pormenorizado).

USO PORMENORIZADO DE PARCELA \ USO PORMENORIZADO DE UNIDAD BÁSICA	RESIDENCIAL COLECTIVO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INDUSTRIAL	COMERCIAL	OFICINAS
RESIDENCIAL COLECTIVO CON LOCALES EN PB	1	4	4	4	4
RESIDENCIAL COLECTIVO TODAS LAS PLANTAS	1	4	4	4	4
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1	1	4	4	4
RESIDENCIA COMUNITARIA Y ASISTENCIAL	1	1	4	4	4
RESIDENCIA EVENTUAL	1	1	3	1	1
INDUSTRIAL ≤ B + 2	4	4	1	3	3
TALLER O ALMACÉN: ≤ B + 2	3	4	1	3	3
COMERCIAL:	3	3	3	1	3
OFICINAS:	3	3	3	1	1
BAR Y/O RESTAURANTE: ≤ B + 2	3	3 (+)	3	1	3
DISCOTECAS, SALAS BAILE: ≤ B + 2	4	4	3	3	3
DOTACIONES: (EXCEPTO RESIDENCIA COMUNITARIA Y ASISTENCIAL)	1	1	1	1	1

Los “usos pormenorizados de parcela” que aparecen en esta tabla -algunos de los cuales no tienen este carácter conforme a la tabla nº 3- son de aplicación cuando dicho uso pretende instalarse en la totalidad de una parcela o edificación con referencia al “uso pormenorizado de Unidad Básica”.

TABLA Nº 3: DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DETALLADOS RESPECTO DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE PARCELA. (determinación de carácter pormenorizado).

USO DETALLADO	USO PORMENORIZADO DE PARCELA	RESIDENCIAL COLECTIVO LOCALES EN PB	RESIDENCIAL COLECTIVO TODAS LAS PLANTAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INDUSTRIAL	COMERCIAL	OFICINAS
VIVIENDA:	Colectiva PE	1	1	4	4	4	4
	Colectiva PB	4	1	4	4	4	4
	Unifamiliar	4	4	1	4	4	4
RESIDENCIA COMUNITARIA:	PB	4	1	4	4	4	4
	P1ª	1	4	4	4	4	4
RESIDENCIA EVENTUAL:	PB	4	1	4	4	1	1
	P1ª	1	4	4	4	1	1
TALLER O ALMACÉN:	En PB <1.000 m ²	1	4	4	1	1	1
	En PB con sótano <1.000 m ²	1	4	4	1	1	1
COMERCIO:	En PB <1.500 m ²	1	4	4	4	1	1
	En PB con sótano <1.500 m ²	1	4	4	4	1	1
	En PB con 1ª <1.500 m ²	1	4	4	4	1	1
	En PB con sótano y con 1ª <1.500 m ²	1	4	4	4	1	1
	Comercio anexo a vivienda <100 m ²	4	4	1	-	-	-
OFICINA:	En PB	1	1	4	4	1	1
	En PB con sótano	1	1	4	4	1	1
	En PB con 1ª	1	4	4	4	1	1
	En PB con sótano y con 1ª	1	4	4	4	1	1
	En 1ª	1	4	4	4	1	1
	Oficina anexo a vivienda habitual <100 m ²	1	1	1	-	-	-
BAR Y/O RESTAURANTE:	En PB <1.000 m ²	1	4	4	4	1	1
	En PB con sótano < 1.000 m ²	1	4	4	4	1	1
RESTAURANTE:	En PB con 1ª < 1.000 m ²	1	4	4	4	1	1
	En PB con sótano y con 1ª < 1.000 m ²	1	4	4	4	1	1
DISCOTECAS, SALAS BAILE:	En PB < 1.000 m ²	4	4	4	4	1	1
	En PB con sótano < 1.000 m ²	4	4	4	4	1	1
DOTACIONES:	En PB	1	1	4	1	1	1
	En PB con sótano	1	1	4	1	1	1
	En PB con 1ª	1	4	4	1	1	1
	En PB con sótano y con 1ª	1	4	4	1	1	1
GARAJE VINCULADO AL USO DETALLADO:	En sótano	2	2	2	2	2	2
	En PB	1(*)	4	2	2	4	4
GARAJE DE GUARDA:	En sótano	1	1	4	1	1	1
	En PB	1(*)	4	4	1	4	4

APLICACIÓN DE LA TABLA

Cuestiones de carácter general :

1.- El porcentaje máximo que se establece para la implantación de los usos tolerados es el de un 25% de la superficie construida.

3.- Las actividades consolidadas que hayan adquirido tal naturaleza por el desarrollo urbanístico anterior y sean usos prohibidos, según la regulación de las tablas precedentes, se mantienen en tanto se mantenga la actividad que desarrollan en la actualidad y podrán transformarse en usos equivalentes, necesarios o tolerados justificando el cumplimiento de la tabla de reconversión de usos; podrá también, aunque se modifique la actividad, implantarse otra que mantenga el mismo uso detallado de la actual.

Dichas actividades deberán en todo caso adoptar las medidas correctoras exigibles por la normativa, mediante la tramitación de la correspondiente licencia, debiendo ser revisadas en los mismos supuestos que el resto de actividades.

A este respecto, se entenderán como actividades consolidadas aquellas de las que se pueda justificar su existencia, anterior al 23 de noviembre de 1984, mediante cualquier tipo de documentación fehaciente, tales como documentación catastral, licencia de obra, licencia fiscal o cualquier otro tipo de documento que se pueda estimar suficiente.

4.- Los usos no expresamente recogidos en las anteriores tablas se asimilarán, a los efectos de su compatibilidad, con los que resulten por su naturaleza o destino más semejantes a los en ella señalados.

9.- Se entiende por Residencia eventual los hoteles, hostales, aparta-hoteles, pensiones y similares.

10.- Se entiende por Residencia Comunitaria la destinada a alojamiento de ancianos, estudiantes o religiosos. Este tipo de residencias deberá incluir para su funcionamiento servicios comunes de cocina, comedor, estancias, etc.

16.- Además de cumplir con los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en la anterior tabla, la instalación y el funcionamiento de Actividades Clasificadas (o actividades M.I.N.P.), deberán cumplir con las exigencias recogidas en la ordenanza de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del vigente Plan.

- Cuestiones de carácter pormenorizado:

2.- Se prohíben los usos que alcancen o superen, según los casos, las superficies expresadas para cada supuesto en las anteriores tablas.

5.- La tabla de usos detallados por parcela individual (tabla número 3) no será de aplicación en el Casco Viejo, para el que los usos detallados quedan regulados en la Normativa Urbanística Particular de la Unidad (VIII/ZO1).

6.- Tampoco es de aplicación el régimen de compatibilidad de usos al planeamiento existente y que se incorpora al Plan Municipal, siempre que en dicho planeamiento se proponga otro régimen de usos y sólo en aquello que se contradiga; ni, consecuentemente, a la edificación que se haya de ejecutar conforme al mismo.

7.- No obstante, una vez concluidas las edificaciones y obtenida la licencia de primera ocupación de los edificios, le será de aplicación la regulación contenida en

relación con las modificaciones de cualquier índole que en esta sección se pretendan realizar.

8.- No se altera el “uso pormenorizado de parcela” porque en la misma se desarrolle un uso específicamente auxiliar y necesario del que se plantea como principal.

11.- La “Residencia eventual” y la “Residencia Comunitaria” podrá instalar en las plantas bajas del uso pormenorizado de parcela “Residencial Colectivo locales en planta baja” los usos auxiliares y complementarios del que se plantee como principal siempre que la planta baja y la planta 1ª estén comunicadas directamente.

12.- Cuando se trate de usos de los que en el cuadro aparecen como en P.B. con sótano, P.B. con 1ª o P.B. con sótano y con 1ª, la P.B. deberá suponer al menos el 50% de la superficie total destinada al uso correspondiente sin que en este porcentaje se incluya la superficie de una posible entreplanta.

13.- El signo (+) significa que el uso bar y/o restaurante, en este supuesto, sólo se tolera en edificio exento.

14.- El asterisco (*) significa que los garajes, en ese supuesto, estarán permitidos siempre que se mantenga una franja perimetral de una profundidad mínima de 10 m. destinada a otros usos posibles.

15.- La actividad específica de gasolinera se entiende incluida solamente en el uso comercial.

Sección Cuarta: Régimen específico para determinados usos.

Artículo 29º. Dotaciones.

DOTACIONES ESTRUCTURANTES:

El uso dotacional puede referirse a un ámbito de unidad integrada, sector, zona o área constituyéndose entonces en uso global de ese ámbito.

Las de dominio público, ya obtenidas, pueden destinarse a los diferentes usos previstos para ellas en el artículo 27, c), justificándose la necesidad de ello en la correspondiente licencia. Ello sin perjuicio de que puedan establecerse usos específicamente auxiliares y necesarios del de la propia dotación. En este supuesto no se incluyen los espacios libres.

Las de dominio privado, ya existentes, también podrán destinarse a los diferentes usos previstos para ellas en el artículo 27, c), mediante la tramitación de una modificación del Plan Municipal. Ello sin perjuicio de que puedan establecerse usos específicamente auxiliares y necesarios del de la propia dotación.

Las nuevas dotaciones privadas pueden destinarse a los diferentes usos previstos para ellas en el artículo 27, c). Ello sin perjuicio de que puedan establecerse usos específicamente auxiliares y necesarios del de la propia dotación.

Para la supresión de una dotación de dominio público, se deberá tramitar una modificación de Plan Municipal y haber obtenido para el mismo dominio otra u otras que la compensen.

La misma regla de supresión se aplicará a las de dominio privado, si bien la dotación obtenida compensatoria lo será para el dominio público.

No se entenderá supresión el cese de la actividad en una dotación.

Todos los terrenos que en el Plan aparecen como nuevos equipamientos públicos se consideran, a efectos de lo dispuesto en el artículo 27 del D.F. 85/95, necesarios para la instalación y funcionamiento de servicios de prestación por la Administración Pública al servicio del sector en el que están incluidos, debiéndose ceder obligatoria y gratuitamente en favor del municipio.

DOTACIONES PORMENORIZADAS:

Las dotaciones de rango pormenorizado quedarán reguladas de igual forma que las de rango estructurante, salvo que el planeamiento de desarrollo previsto por el Plan municipal establezca, justificadamente, un régimen diferente.

En el plano de Propuesta-nº 4, se señalan las dotaciones de carácter estructurante contempladas por el Plan Municipal. El resto tendrán carácter pormenorizado.

Artículo 30º. Actividad económica. (carácter general)

El uso “actividad económica” define el conjunto de actividades de carácter terciario que recorre el espectro que va desde los usos dotacionales (Centros Universitarios, Hospitales, Complejos recreativos y culturales, Ferias de Muestras, etc.) hasta el límite de los industriales (incluye los Centros de Investigación y Desarrollo, Centros Tecnológicos, Parques Empresariales, etc.). Quedan excluidos de la definición los usos estrictamente industriales que se identifican separadamente.

Dada su heterogeneidad sólo se asigna el uso de actividad económica como uso global y será el planeamiento pormenorizado, que concretará dentro del espectro que abarca las condiciones precisas en cada caso, el que establezca su régimen pormenorizado y detallado de compatibilidades.

Para su localización como uso detallado o de parcela se asimilará en cada situación al que resulte más parecido a sus características entre los incluidos en las tablas del artículo 28.

Artículo 31º. Garajes.

Determinación de carácter general: La superficie de las plazas no será inferior a la prevista para las mismas en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

Determinaciones de carácter pormenorizado:

A) En los planeamientos que este Plan Municipal incorpora se cumplirá lo siguiente:

1.- Parcela con uso exclusivo “Residencial”: se ubicarán en la planta de sótano salvo que se trate de “Residencial Unifamiliar”, en cuyo caso se podrán ubicar también en la planta baja.

Se ejecutará una plaza de aparcamiento por vivienda y, otra por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial, salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

2.- Parcela con otros usos mezclados con el “Residencial”: se ubicarán solamente en la planta de sótano o en la planta baja si bien en este último caso respetarán los usos terciarios en una franja exterior con una profundidad mínima de 10 m.

Se ejecutará una plaza de aparcamiento por vivienda y, otra por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial, salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

3.- Parcela con uso exclusivo “Comercial” u “Oficinas”: se ubicarán en la planta de sótano.

Se ejecutará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

4.- Parcela con uso exclusivo “Industrial”: se preverán los que justificadamente necesite la actividad a implantar.

B) Para el resto de actuaciones previstas en el Plan Municipal se cumplirá lo siguiente:

1.- Parcela con uso exclusivo “Residencial”: se ubicarán en la planta de sótano salvo que se trate de “Residencial Unifamiliar”, en cuyo caso se podrán ubicar también en la planta baja.

Se ejecutarán 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda y, otra por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial, salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

2.- Parcela con otros usos mezclados con el “Residencial”: se ubicarán solamente en la planta de sótano o en la planta baja si bien en este último caso respetarán los usos terciarios en una franja exterior con una profundidad mínima de 10 m.

Se ejecutarán 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda y, otra por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial, salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

3.- Parcela con uso exclusivo “Comercial” u “Oficinas”: se ubicarán en la planta de sótano.

Se ejecutará una plaza de aparcamiento por cada 75 m² construidos salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

4.- Parcela con uso exclusivo “Industrial”: se ubicarán en la planta de sótano o en superficie, pero siempre dentro de la parcela.

Se ejecutará una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

C).- En las dotaciones públicas o privadas solamente se pueden instalar garajes en la planta de sótano bajo la edificación siempre que la instalación del garaje no impida la actividad dotacional de acuerdo con su normativa. En todo caso se justificará la necesidad o conveniencia del aparcamiento así como su correcto funcionamiento respecto al tráfico de la zona. La exigencia de previsión del número de plazas de aparcamiento no será de aplicación a las dotaciones, salvo que la Normativa Urbanística Particular prevea lo contrario.

D).- Cuando técnicamente no fuera posible cumplir lo previsto en los apartados anteriores, se preverá la ocupación en subsuelo de la parte indispensable del espacio público para el cumplimiento de esta finalidad siempre que no afecte a infraestructuras, instalaciones o arbolado previsto o existentes. El planeamiento pormenorizado y los Proyectos de los Sistemas de Actuación recogerán esta previsión.

Se entenderá que existe imposibilidad técnica cuando sea necesario construir más de dos plantas de sótano para dotar a la parcela de las siguientes plazas de aparcamiento: hasta dos plazas por vivienda y hasta dos plazas por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial

E).- En los suelos urbanos (zonas o zonas ordenadas) se podrá eximir de la obligación, prevista en los apartados anteriores, de construir garajes vinculados al uso pormenorizado cuando en la licencia así se señale al haberse justificado una especialísima dificultad técnica para su ejecución.

F).- En todo caso las rampas de acceso-salida del garaje estarán dentro del edificio.

G).- En las parcelas privadas del suelo urbano consolidado por la urbanización, o de aquel que esté en proceso de serlo por el desarrollo de las determinaciones del planeamiento, no podrán eliminarse plazas de aparcamiento legalmente existentes ni sustituirse por otros usos.

Artículo 32º. Trasteros e Instalaciones del Edificio. (Carácter pormenorizado)

Se ubicarán solamente en los espacios bajo-cubierta o plantas de sótano. En las parcelas de edificios residenciales con locales en planta baja, se podrán ubicar en ésta planta, si bien en este caso respetarán los usos terciarios en una franja exterior con una profundidad mínima de 10 m.

Si se trata de cubiertas planas, las instalaciones que deban situarse en la misma podrán sobresalir según la regulación establecida en la Ordenanza de Edificación.

La posibilidad de ocupación en subsuelo de la parte indispensable del espacio público establecida por el artículo 31º D podrá hacerse extensiva a los trasteros con las mismas condiciones y, además, las siguientes limitaciones: que sean menores de 15 m² y su número no sea superior a uno por vivienda; que se justifique la imposibilidad de su localización en otros lugares del edificio (bajo cubierta...); que el espacio público afectado no sea relevante.

No podrán eliminarse ni sustituirse por otros usos los trasteros, cuartos de instalaciones, etc. construídos en sótanos al amparo de lo determinado por el apartado 2 del artículo 35º, salvo que se sustituyan por plazas de aparcamiento.

Sección Quinta: Aprovechamientos.

Artículo 33º. Aprovechamiento tipo. (carácter general)

Es un coeficiente de edificabilidad que se expresa en metros cuadrados de techo construibles del uso característico por metro cuadrado de suelo. De su aplicación a la superficie de un terreno se obtienen las unidades de aprovechamiento (u.u.a.a.) correspondientes al mismo.

Solamente de aplicación allí donde existan o se delimiten áreas de reparto.

Artículo 34º. Aprovechamiento de proyecto. (carácter general)

Es la posible edificación que, en función de las determinaciones de ordenación y diseño se regula desde el Plan Municipal.

Artículo 35º. Forma de medir el Aprovechamiento de proyecto.

(Determinación de carácter estructurante)

A efectos de cómputo y medición del aprovechamiento de proyecto serán de aplicación las siguientes reglas:

1.- Con carácter general se efectuará por superficie construida del uso correspondiente.

2.- En sótanos no se computará como superficie que consume aprovechamiento la de los garajes, siempre que su número no sea superior a dos por vivienda, tampoco la de los garajes siempre que su número no sea superior a dos por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial, trasteros menores de 15 m² siempre que su número no sea superior a uno por vivienda, cuartos de instalaciones y, accesos.

En los nuevos suelos urbanizables y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, los garajes en sótanos que superen las dos plazas por vivienda o por cada 100 m² construidos de otros usos, computan a efectos de aprovechamiento urbanístico, salvo que el Ayuntamiento justifique documentalmente, que en el entorno de la actuación el grado de consolidación de la urbanización y edificación impide resolver la demanda del estándar legal de aparcamientos.

3.- En planta baja la superficie resultará de medir el espacio comprendido entre la alineación de fachada y el fondo que realmente se proyecte. Los portales,

garajes y sus accesos, trasteros e instalaciones computarán con el mismo coeficiente que el resto de planta baja. No se descontarán en dicha medición los retranqueos del portal, de las puertas de garaje ni otros espacios similares que pudieran plantearse en el proyecto correspondiente.

No se computarán las entreplantas en la forma que vienen definida en la Ordenanza General de Edificación.

4.- Para aplicar el coeficiente correspondiente al suelo de parcela privada no se computará la parte de dicha Parcela que esté afectada por servidumbre de uso público en superficie.

5.- En plantas elevadas la superficie queda definida por la cara exterior del cierre del edificio, quedando excluidos los patios de manzana, patios abiertos a fachadas, terrazas abiertas, balcones y tendederos abiertos al exterior.

6.- Sin embargo, sí se computará la superficie de los patios de parcela, patinillos de instalaciones, huecos del ascensor y cajas de escalera.

7.- El espacio bajocubierta sí computa aprovechamiento salvo que se deje libre o se ejecuten trasteros de menos de 15 m² y su número no sea superior a uno por vivienda. Tampoco se computará la superficie de los cuartos de instalaciones.

8.- En edificios existentes no computará el volumen de edificación estrictamente necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor en los supuestos regulados en el artículo 9 de la Ordenanza General de Edificación.

Artículo 36º. Asignaciones especiales de Aprovechamiento de Proyecto.

carácter general: Las parcelas destinadas a dotaciones de uso y dominio público sólo quedan limitadas por las condiciones establecidas por las Normas de diseño y calidad de la Normativa General y por la Normativa Urbanística Particular.

carácter pormenorizado: A las parcelas con uso pormenorizado industrial ya existentes se les permite ampliar las actuales instalaciones dentro de las limitaciones y condiciones establecidas por la Normativa Urbanística Particular.

Artículo 37º. Exención de cesión del aprovechamiento tipo. (carácter general)

Las parcelas y edificios, ya obtenidos, destinados a dotaciones de uso y dominio público podrán ejecutar la edificación necesaria para el uso de que se trate, dentro de las limitaciones de la normativa particular de diseño sin que tengan que ceder aprovechamiento alguno.

El Casco Viejo de Pamplona se rige en este aspecto por su propia normativa.

Artículo 38º. Coeficientes de Homogeneización. (carácter general)

A los efectos de la aplicación de los Sistemas de Actuación y Ocupación directa, se utilizarán como coeficientes de homogeneización los señalados en los artículos 47 y 59 en sus respectivos ámbitos.

Artículo 39º. Número de piezas habitables. (carácter estructurante)

Para las nuevas edificaciones en las que la densidad residencial queda limitada por la superficie máxima construible y en las divisiones de las edificaciones actualmente existentes no podrá superarse el número máximo de piezas habitables definido por los siguientes parámetros:

- Para el cálculo del número de piezas máximas habitables se tomará como módulo la unidad constituida por 110 m² construidos de superficie de uso residencial.

- La referida unidad equivale, a su vez, a 4 piezas habitables mas los servicios y accesos necesarios para tal número de piezas.

- Cualquier modulación del uso residencial en suelo urbano o urbanizable, para la obtención del número máximo de piezas habitables, podrá ser autorizada, siempre que el resultado no supere la cantidad que se obtiene de dividir la superficie construible de uso residencial por 110 m² y multiplicar por 4 piezas habitables.

- Se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, etc... Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar dormitorio), se contarán como piezas diferentes.

- Se debe cumplir además, con la siguiente condición dentro de cada promoción: Número máximo de viviendas de dos piezas: 40% de la promoción.

Sección Sexta: Suelo Urbano.

Artículo 40º. Delimitación. (carácter estructurante)

Se recoge en los planos generales 2 y 5 y plano particular número 2.

Artículo 41º. Calificación. (carácter general)

El Suelo Urbano queda calificado en función de sus usos globales y pormenorizados señalados en el artículo 28 de esta Normativa. No obstante los Planes Especiales puede establecer usos pormenorizados.

El régimen de compatibilidad de usos es el que se deriva de las tablas que se recogen en el citado artículo.

Artículo 42º. Categorías y tipos de situaciones en Suelo Urbano.

(carácter general)

En el Suelo Urbano se distinguen las siguientes categorías de suelo y situaciones dentro de cada una de ellas:

1-SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

a) Zona que se regula directamente por la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal. No necesita, ni se prevé planeamiento pormenorizado sin perjuicio de que puedan aprobarse Estudios de Detalle con el alcance legalmente previsto para ellos. Se identifica con la denominación: "Z."

b) Zona Ordenada que se regula directamente por planeamiento pormenorizado aprobado en desarrollo del P.G.O.U. de 1.984 y que el Plan Municipal incorpora.

De igual forma que el anterior no necesita, ni prevé otro planeamiento pormenorizado sin perjuicio de que puedan aprobarse Estudios de Detalle con el alcance legalmente previsto para ellos.

Se identifica con la denominación: "Z.O."

c) Zona de Ordenación Remitida para la que el Plan Municipal prevé una reforma interior mediante un planeamiento pormenorizado que ordene y regule ese ámbito.

En tanto no se apruebe el planeamiento pormenorizado se regula como si de una “Z.” se tratase.

Se identifica con la denominación: “Z.O.R.”.

2-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

d) Zona de Nuevo Desarrollo para la que el Plan Municipal prevé un desarrollo mediante un planeamiento pormenorizado que ordene y regule ese ámbito.

Se identifica con la denominación: “Z.N.”.

e) Zona de Nuevo Desarrollo Ordenado que se regula bien por el planeamiento completado con otros instrumentos urbanísticos que se incorporan al Plan Municipal, bien por planeamiento pormenorizado aprobado con anterioridad al Plan Municipal y que éste incorpora, bien por planeamiento pormenorizado que se ha de aprobar antes de la entrada en vigor del Plan Municipal y que éste incorporará. Lo anterior lo es sin perjuicio de las modificaciones propuestas por el Plan Municipal.

No necesita, ni se prevé planeamiento pormenorizado sin perjuicio de que puedan aprobarse Estudios de Detalle con el alcance legalmente previsto para ellos.

Se identifica con la denominación “Z.N.O.”.

Artículo 43º. Régimen de Gestión.

- Cuestiones de carácter general:

Por este concepto se entiende el establecimiento de las condiciones de Urbanización, el Sistema de Actuación en su caso, los plazos y las cesiones públicas y obligatorias, así como otras exigencias de orden urbanístico que puedan imponerse.

1) Condiciones de Urbanización: sin perjuicio de las exigencias legales correspondientes, las obras de urbanización se ejecutarán con anterioridad al otorgamiento de las licencias de edificación.

No obstante se podrá urbanizar y edificar simultáneamente, si bien las obras de urbanización deberán ser acabadas antes del otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

El Proyecto de Urbanización recogerá cuantas determinaciones sean necesarias para la correcta ejecución de estas obras

2) Cesiones públicas y obligatorias: aparecen recogidas en la Normativa Urbanística General y Particular.

- Cuestiones de carácter pormenorizado:

1) Sistemas de Actuación: se establece con carácter general el de Cooperación.

2) Plazos: Un año a partir del día siguiente a la entrada en vigor del Plan Municipal para presentar el planeamiento pormenorizado.

En defecto de previsión en el planeamiento pormenorizado, un año a partir de la aprobación de éste para presentar el Proyecto del Sistema de Actuación y el Proyecto de Urbanización en “Z.N.” y “Z.O.R.”.

Un año a partir de la aprobación del Proyecto del Sistema de Actuación para solicitar licencia de edificación.

Artículo 44º. Condiciones de la edificación. (carácter general)

Se refieren al volumen, altura, alineaciones, rasantes, ocupación máxima, características estéticas y otros aspectos, todos ellos referidos a la edificación.

Todas estas condiciones se recogen en la correspondiente Normativa Urbanística Particular y Ordenanzas, si bien, y para lo no previsto en ésta, se tendrá en cuenta las determinaciones de las Normas de Diseño y Calidad.

Artículo 45º. Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

Este artículo constituye una determinación de carácter estructurante, con la excepción de la delimitación de las unidades de ejecución, que es de carácter pormenorizado.

Se han delimitado diecinueve Áreas de Reparto con la finalidad de obtener el aprovechamiento tipo a aplicar en las mismas.

Aparecen grafiadas en el plano nº 7 y se identifican con las denominaciones ARZ1, ARZ2, ARZ3, ARZ4, ARZ5, ARZ6, ARZ7, ARZ8, ARZ9, ARZ10, ARZ11, ARZ12, ARZ13, ARZ14, ARZ15, ARZ16, ARZ17, ARZ18 y ARZ19 respectivamente.

1.- El área de reparto ARZ1 está constituida por la zona I / ZN-1. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 43.402 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

2.- El área de reparto ARZ2 está constituida por la zona V / ZN-1. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 40.445 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

3.- El área de reparto ARZ3 está constituida por la zona XVI / ZN-1 y por la dotación local XIX / ZN-6. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 3.001 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

4.- El área de reparto ARZ4 está constituida por la zona XVIII / ZNO-1 y por los sistemas generales VII / GZA-1 y VII / GZA-2, adscritos a la misma. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes es de 45.649 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

5.- El área de reparto ARZ5 está constituida por las zonas XIX / ZN-1 y XIX / ZN-2. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 20.346,32 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

6.- El área de reparto ARZ6 está constituida por la zona XIX / ZN-10 y por los sistemas generales VII / GZA-3 y VII / GZA-4, adscritos a la misma. La

superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 46.248 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

7.- El área de reparto ARZ7 está constituida por la zona XIX / ZN-3. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 981 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

8.- El área de reparto ARZ8 está constituida por la zona XIX / ZN-4. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 620 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

9.- El área de reparto ARZ9 está constituida por la zona XIX / ZN-5. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 302 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

10.- El área de reparto ARZ10 está constituida por las zonas XIX / ZN-7 y XIX / ZN-8. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 1.166 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

11.- El área de reparto ARZ11 está constituida por la zona XIX / ZN-9. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 195 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

12.- El área de reparto ARZ12 está constituida por la zona IX / ZN-1. **Este área de reparto ha sido eliminada** (ver informe de alegaciones a la aprobación inicial).

13.- El área de reparto ARZ13 está constituida por la zona XI / ZN-1. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 6.542 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

14.- El área de reparto ARZ14 está constituida por la zona XVI / ZN-2. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 18.110 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

15.- El área de reparto ARZ15 está constituida por la zona XII / ZO-2. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 39.294 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

16.- El área de reparto ARZ16 está constituida por la zona III / ZN-1. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 428 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

17.- El área de reparto ARZ17 está constituida por la zona IV / ZN-1. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 263 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

18.- El área de reparto ARZ18 está constituida por la zona XX / ZN-1. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 3.236 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

19.- El área de reparto ARZ19 está constituida por la zona XXIII / ZN-1. La superficie de suelo del Área de Reparto, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, es de 40.466 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

Artículo 46º. Usos y tipologías característicos de las Áreas de Reparto.

Este artículo constituye una determinación de carácter estructurante.

Los usos y tipologías edificatorias característicos de las Áreas de Reparto son los siguientes:

ARZ1: comercial.

ARZ2: dotación deportiva privada.

ARZ3: residencial colectivo.

ARZ4: residencial colectivo.

ARZ5: residencial colectivo.

ARZ6: residencial colectivo.

ARZ7: residencial colectivo.

ARZ8: residencial colectivo.

ARZ9: residencial colectivo.

ARZ10: residencial colectivo.

ARZ11: residencial colectivo.

ARZ12: **Este área de reparto ha sido eliminada** (ver informe de alegaciones a la aprobación inicial).

ARZ13: comercial.

ARZ14: dotación deportiva privada.

ARZ15: dotación deportiva privada.

ARZ16: residencial colectivo.

ARZ17: residencial unifamiliar.

ARZ18: dotacional privado.

ARZ19: dotación docente privada.

Artículo 47º. Coeficientes de uso respecto al característico en las Áreas de Reparto.

Este artículo constituye una determinación de carácter estructurante.

El ámbito de cómputo del aprovechamiento es la parcela. A partir de lo dispuesto sobre el Régimen y las Tablas de compatibilidades de usos regulados en el Art. 28º de la presente normativa se establecen los siguientes coeficientes de uso respecto del característico en cada Área de Reparto:

1.- ARZ1:

- En parcelas de uso pormenorizado “comercial”:

• Edificación sobre rasante	1
• Sótano (usos lucrativos)	1
• Espacio libre privado	0,2

2.- ARZ2:

- En parcelas de uso pormenorizado “dotación deportiva privada”:

· Edificación sobre rasante	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,1

3.- ARZ3:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1,1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1

4.- ARZ4:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1,3
· Planta primera	1,1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1

5.- ARZ5:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1

6.- ARZ6:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	0,50
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1

· Sótano (usos lucrativos)	0,50
· Espacio libre de parcela	0,20

7.- ARZ7:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1

8.- ARZ8:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1

9.- ARZ9:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,2

10.- ARZ10:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1

11.- ARZ11:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1

12.- ARZ12: **Este área de reparto ha sido eliminada** (ver informe de alegaciones a la aprobación inicial).

13.- ARZ13:

- En parcelas de uso pormenorizado “comercial”:

· Edificación sobre rasante	1
· Sótano (usos lucrativos)	1

14.- ARZ14:

- En parcelas de uso pormenorizado “dotación deportiva privada”:

· Edificación sobre rasante	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,1

15.- ARZ15:

- En parcelas de uso pormenorizado “dotación deportiva privada”:

· Edificación sobre rasante	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,1

16.- ARZ16:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1

- Sótano (usos lucrativos) 1

17.- ARZ17:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial unifamiliar”:

- Edificación sobre rasante 1
- Sótano (usos lucrativos) 1
- Espacio libre privado 0,2

18.- ARZ18:

- En parcelas de uso pormenorizado “dotacional privado”:

- Edificación sobre rasante 1
- Sótano (usos lucrativos) 1
- Espacio libre privado 0,2

19.- ARZ19:

- En parcelas de uso pormenorizado “dotación docente privada”:

- Edificación sobre rasante 1
- Sótano (usos lucrativos) 1
- Espacio libre privado 0,2

- En parcelas de uso pormenorizado “industrial”:

- Edificación sobre rasante 1
- Sótano (usos lucrativos) 1
- Espacio libre privado 0,2

Artículo 48º. Aprovechamiento lucrativo total de las Áreas de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado.

El aprovechamiento lucrativo total de cada una de las Áreas de Reparto constituye una determinación de carácter estructurante. Su pormenorización por usos y ubicación constituye una determinación de carácter pormenorizado.

1.- ARZ1:

- Parcelas de uso pormenorizado "comercial":

· Edificación sobre rasante	24.615 m ² x 1	24.615 U.A.
· Espacio libre privado	24.885 m ² x 0,2	4.977 U.A.
		29.592 U.A.
- TOTAL ARZ1		29.592 U.A.

2.- ARZ2:

- Parcelas de uso pormenorizado "dotación deportiva privada":

· Edificación sobre rasante	26.160,5 m ² x 1	26.161 U.A.
· Espacio libre privado	24.241 m ² x 0,1	2.424 U.A.
		28.585 U.A.
- TOTAL ARZ2		28.585 U.A.

3.- ARZ3:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	423 m ² x 1	423 U.A.
· P1 ^a	393 m ² x 1,1	432,3 U.A.
· PE	1.179 m ² x 1	1.179 U.A.
		2.034,3 U.A.
- TOTAL ARZ3		2.034,3 U.A.

4.- ARZ4:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	4.805 m ² x 1,3	6.246,5 U.A.
· P1 ^a	3.385 m ² x 1,1	3.723,5 U.A.
· PE	23.695 m ² x 1	23.695 U.A.
		33.665 U.A.
- TOTAL ARZ4		33.665 U.A.

5.- ARZ5:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	4.200 m ² x 1	4.200 U.A.
· PE.....	19.711,88 m ² x 1	19.711,88 U.A.
		23.911,88 U.A.
- TOTAL ARZ5		23.911,88 U.A.

6.- ARZ6:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en PB":

· PB	6.437 m ² x 0,50	3.218,5 U.A.
· P1 ^a	6.437 m ² x 1	6.437 U.A.
· PE.....	19.311 m ² x 1	19.311 U.A.
· Espacio libre de parcela	4.394 m ² x 0,20	878,8 U.A.
		29.845,3 U.A.
- TOTAL ARZ6		29.845,3 U.A.

7.- ARZ7:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	733 m ² x 1	733 U.A.
· P1 ^a	225 m ² x 1	225 U.A.
· PE	675 m ² x 1	675 U.A.
		981 U.A.
- TOTAL ARZ7		981 U.A.

8.- ARZ8:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	221 m ² x 1	221 U.A.
· P1 ^a	230 m ² x 1	230 U.A.
· PE	690 m ² x 1	690 U.A.
		1.141 U.A.
- TOTAL ARZ8		1.141 U.A.

9.- ARZ9:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	85 m ² x 1	85 U.A.
· P1 ^a	135 m ² x 1	135 U.A.
· PE	405 m ² x 1	405 U.A.
· Espacio libre privado	218 m ² x 0,2	43,6 U.A.
		668,6 U.A.

- TOTAL ARZ9 **668,6 U.A.**

10- ARZ10:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	464 m ² x 1	464 U.A.
· PE	2.212 m ² x 1	2.212 U.A.
		2.676 U.A.

- TOTAL ARZ10 **2.676 U.A.**

11- ARZ11:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

· PB	178 m ² x 1	178 U.A.
· PE	712 m ² x 1	712 U.A.
		890 U.A.

- TOTAL ARZ11 **890 U.A.**

12- ARZ12: **Este área de reparto ha sido eliminada** (ver informe de alegaciones a la aprobación inicial).

13.- ARZ13:

- Parcelas de uso pormenorizado “comercial”:

· Edificación sobre rasante	2.436 m ² x 1	2.436 U.A.
		<u>2.436 U.A.</u>
- TOTAL ARZ13		<u>2.436 U.A.</u>

14.- ARZ14:

- Parcelas de uso pormenorizado “comercial”:

· Edificación sobre rasante	10.980 m ² x 1	10.980 U.A.
· Espacio libre privado	8.235 m ² x 0,1	823,5 U.A.
		<u>11.803,5 U.A.</u>
- TOTAL ARZ14		<u>11.803,5 U.A.</u>

15.- ARZ15:

- Parcelas de uso pormenorizado “dotación deportiva privada”:

· PE	14.240 m ² x 1	14.240 U.A.
· Espacio libre privado	27.252 m ² x 0,1	2.725 U.A.
		<u>16.965 U.A.</u>
- TOTAL ARZ15		<u>16.965 U.A.</u>

16.- ARZ16:

- Parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en P.B.”:

· PB	428 m ² x 1	428 U.A.
· PE	764 m ² x 1	764 U.A.
		<u>1.192 U.A.</u>
- TOTAL ARZ16		<u>1.192 U.A.</u>

17- ARZ17:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial unifamiliar":

· Edificación sobre rasante	300 m ² x 1	300 U.A.
· Espacio libre privado	54 m ² x 0,2	10,8 U.A.
		<u>310,8 U.A.</u>
- TOTAL ARZ17		<u>310,8 U.A.</u>

18- ARZ18:

- Parcelas de uso pormenorizado "dotacional privado":

· Edificación sobre rasante	2.032 m ² x 1	2.032 U.A.
· Espacio libre privado	1.344 m ² x 0,2	268,8 U.A.
		<u>2.300,8 U.A.</u>
- TOTAL ARZ18		<u>2.300,8 U.A.</u>

19- ARZ19:

- Parcelas de uso pormenorizado "dotación docente privada":

· Edificación sobre rasante	7.800 m ² x 1	7.800 U.A.
· Espacio libre privado	32.144 m ² x 0,2	6.428,8 U.A.
		<u>14.228,8 U.A.</u>

- Parcelas de uso pormenorizado "industrial":

· Edificación sobre rasante	1.100 m ² x 1	1.100 U.A.
· Espacio libre privado	1.073 m ² x 0,2	214,6 U.A.
		<u>1.314,6 U.A.</u>
- TOTAL ARZ19		<u>15.543,4 U.A.</u>

Artículo 49º. Aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto de Suelo Urbano no consolidado. (determinación de carácter estructurante)

Área de Reparto	Aprovechamiento lucrativo total	Superficie	Aprovechamiento tipo
ARZ1	29.592 U.A.	43.402 m ²	0,68181 U.A. / m ²
ARZ2	28.585 U.A.	40.445 m ²	0,70675 U.A. / m ²
ARZ3	2.034,3 U.A.	3.001 m ²	0,67787U.A. / m ²
ARZ4	33.665 U.A.	45.649 m ²	0,73748 U.A. / m ²
ARZ5	23.911,88 U.A.	20.346,32 m ²	1,17524 U.A. / m ²
ARZ6	29.845,3 U.A.	46.248 m ²	0,64533 U.A. / m ²
ARZ7	1.633 U.A.	981 m ²	1,66463 U.A. / m ²
ARZ8	1.141 U.A.	620 m ²	1,84032 U.A. / m ²
ARZ9	668,6 U.A.	302 m ²	2,21391 U.A. / m ²
ARZ10	2.676 U.A.	1.166 m ²	2,29503 U.A. / m ²
ARZ11	890 U.A.	195 m ²	4,56410 U.A. / m ²
ARZ12			
ARZ13	2.436 U.A.	6.542 m ²	0,37236 U.A. / m ²
ARZ14	11.803,5 U.A.	18.110 m ²	0,65177 U.A. / m ²
ARZ15	16.965 U.A.	39.294 m ²	0,43175 U.A. / m ²
ARZ16	1.192 U.A.	428 m ²	2,78505 U.A. / m ²
ARZ17	310,8 U.A.	263 m ²	1,18175 U.A. / m ²
ARZ18	2.300,8 U.A.	3.236 m ²	0,71100 U.A. / m ²
ARZ19	15.543,4 U.A.	40.466 m ²	0,38411 U.A. / m ²

Artículo 50º. Módulos de reserva para dotaciones. (carácter general)

Se recogen en la correspondiente Normativa Urbanística Particular, con independencia de que eventualmente sean superiores a los establecidos por la Ley 10/94 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 51º. Plazos para la obtención de los Sistemas Generales.

Este artículo constituye una determinación de carácter pormenorizado.

Los Sistemas Generales que se obtengan con cargo a las Unidades de Ejecución, se obtendrán en el plazo de 3 años. Se determinan en la Normativa Urbanística Particular y Planes correspondientes.

Los Sistemas Generales que no se obtengan con cargo a la Unidad de Ejecución se obtendrán en el plazo de 15 años. Se determinan en la Normativa Urbanística Particular y Planes correspondientes.

Los plazos se computan desde el día en que entre en vigor el Plan Municipal.

Sección Séptima: Suelo Urbanizable.

Artículo 52º. Delimitación. (carácter estructurante)

Se recoge en los planos generales 2 y 5 y plano particular 2.

Artículo 53º. Calificación. (carácter general)

El Suelo Urbanizable queda calificado en función de sus usos globales y pormenorizados señalados en el artículo 28 de esta normativa. No obstante el Plan Parcial puede establecer usos pormenorizados.

El régimen de compatibilidad de usos es el que se recoge en el citado artículo.

Artículo 54º. Categorías y Tipos de Situaciones en Suelo Urbanizable. (carácter general)

En el Suelo Urbanizable se distinguen las siguientes categorías de suelo y situaciones dentro de ellas:

1- Suelo Urbanizable no sectorizado:

Sector No Ordenado, constituido por aquel para el que el Plan Municipal no establece condiciones para su desarrollo conforme al artículo 95.2.b de la Ley Foral 35/2.002.

Los Sectores No Ordenados se identifican con las letras: "S.N."

2- Suelo Urbanizable sectorizado:

b) Sector Ordenado, constituido por aquel en el que el presente Plan Municipal asume el Plan Parcial existente.

Los Sectores Ordenados se identifican con las letras: "S.O."

c) Sector, constituido por aquel para el que el Plan Municipal delimita su ámbito y señala las condiciones para su desarrollo, y aún pudiendo contar con una ordenación se prevé que se desarrolle mediante el correspondiente Plan Parcial.

Los Sectores se identifican con la letra: "S".

Artículo 55º. Plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y Proyectos de Sistemas.

(Determinación de carácter pormenorizado)

Dos años para la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector o Sectores correspondientes salvo previsión diferente establecida en la Normativa Urbanística Particular. Este plazo se computa desde el día en que entre en vigor el Plan Municipal. Los Planes Parciales establecerán los plazos en que deben ser aprobados definitivamente los Proyectos de los Sistemas de Actuación, cuya presentación no excederá de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial respectivo.

Artículo 56º. Plazos para la obtención de los Sistemas Generales.

(Determinación de carácter pormenorizado)

Los Sistemas Generales que se obtengan con cargo a las Unidades de Ejecución, se obtendrán en el plazo de 4 años. Se determinan en la Normativa Urbanística Particular y Planes correspondientes.

Los Sistemas Generales que no se obtengan con cargo a la Unidad de Ejecución se obtendrán en el plazo de 15 años. Se determinan en la Normativa Urbanística Particular y Planes correspondientes.

Artículo 57º. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

(Determinación de carácter estructurante, con la excepción de la delimitación de unidades de ejecución, que es una determinación de carácter pormenorizado)

Se han delimitado siete Áreas de Reparto con la finalidad de obtener el aprovechamiento tipo a aplicar en las mismas.

Aparecen grafiadas en el plano nº 7 y se identifican con las denominaciones ARS1, ARS2, ARS3, ARS4, ARS5, ARS6 y ARS7 respectivamente.

1.- El área de reparto ARS1 está constituida por el sector V / S-1 y los sistemas generales V / GSA-2 (parte) adscritos a la misma. La superficie de suelo del Área de Reparto es de 107.453 m².

2.- El área de reparto ARS2 está constituida por el sector X / S-1 y los sistemas generales X / GSA-1 y X / GSA-2 adscritos a la misma. La superficie de suelo del Área de Reparto es de 159.651 m².

3.- El área de reparto ARS3 está constituida por el sector I / SO-1, IV / SO-1, XVI / SO-1 y XIX / SO-1 y los sistemas generales IV / GSA-1, IV / GSA-2, V / GSA-2 (parte), VII / GSA-1, VII / GSA-2, VII / GSA-3, XI / GSA-1, XI / GSA-2, XI / GSA-3, XI / GSA-4, XII / GSA-1, XV / GSA-1, XVI / GSA-1 y XVI / GSA-2 adscritos a la misma. La superficie de suelo del Área de Reparto es de 1.545.376 m². El mismo ámbito se delimita como unidad de ejecución.

4.- El área de reparto ARS4 está constituida por el sector XIX / S-2. La superficie de suelo del Área de Reparto es de 57.039 m².

5.- El área de reparto ARS5 está constituida por el sector XX / S-1 y el sistema general XX / GSA-1 adscrito a la misma. La superficie de suelo del Área de Reparto es de 49.416 m².

6.- El área de reparto ARS6 está constituida por el sector X / S-2. La superficie de suelo del Área de Reparto es de 14.555 m².

7.- El área de reparto ARS7 está constituida por el sector XX / S-2. La superficie de suelo del Área de Reparto es de 82.004 m².

Artículo 58º. Usos y tipologías característicos de las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable.

(Determinación de carácter estructurante)

Los usos y tipologías edificatorias característicos de las Áreas de Reparto son los siguientes:

ARS1: residencial colectivo.

ARS2: actividad económica.

ARS3: residencial colectivo.

ARS4: comercial.

ARS5: residencial colectivo.

ARS6: actividad económica.

ARS7: comercial.

Artículo 59º. Coeficientes de uso respecto al característico en las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable.

(Determinación de carácter estructurante)

El ámbito de cómputo del aprovechamiento es la parcela. A partir de lo dispuesto sobre el Régimen y las Tablas de compatibilidades de usos regulados en el Art. 28º de la presente normativa se establecen los siguientes coeficientes de uso respecto del característico en cada Área de Reparto:

1.- ARS1:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en planta baja”:

· Planta baja	0,85
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	0,85

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo todas las plantas”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,2

2.- ARS2:

- En parcelas de uso global “actividad económica”:

· Planta baja	1
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,2

3.- ARS3:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en planta baja”:

· Planta baja	0,9
· Planta primera	1,05

· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	0,9
- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo todas las plantas”:	
· Planta baja	1,05
· Planta primera	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,2
- En parcelas de uso pormenorizado “oficinas”:	
· Planta baja	1,05
· Planta primera	1,05
· Plantas elevadas	1,05
· Sótano (usos lucrativos)	1,05
- En parcelas de uso pormenorizado “dotacional privado”:	
· Edificación sobre rasante	1
· Espacio libre privado	0,2
- En parcelas de uso global “actividad económica”:	
· Edificación sobre rasante	1
· Espacio libre privado	0,2
4.- ARS4:	
- En parcelas de uso pormenorizado “comercial”:	
· Planta baja	1
· Plantas elevadas	1
· Sótano (usos lucrativos)	1
· Espacio libre privado	0,2
5.- ARS5:	
- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en planta baja”:	
· Planta baja	1
· Planta primera	1,05

- Plantas elevadas 1
- Sótano (usos lucrativos) 1

6.- ARS6:

- En parcelas de uso global “actividad económica”:

- Edificación sobre rasante 1
- Sótano (usos lucrativos) 1
- Espacio libre privado 0,2

7.- ARS7:

- En parcelas de uso pormenorizado “comercial”:

- Planta baja 1
- Planta primera 1
- Plantas elevadas 1
- Sótano (usos lucrativos) 1
- Espacio libre privado 0,2

- En parcelas de uso pormenorizado “oficinas”:

- Planta baja 1,05
- Planta primera 1,05
- Plantas elevadas 1,05
- Sótano (usos lucrativos) 1,05
- Espacio libre privado 0,2

Artículo 60º. Aprovechamiento lucrativo total de las Áreas de Reparto.

El aprovechamiento lucrativo total de cada una de las Áreas de Reparto constituye una determinación de carácter estructurante. Su pormenorización por usos y ubicación constituye una determinación de carácter pormenorizado.

1.- ARS1:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en planta baja”:

• PB	9.233,60 m ² x 0,85	7.848,56 U.A.
• P1 ^a	7.933,93 m ² x 1	7.933,93 U.A.
• PE	23.801,79 m ² x 1	23.801,79 U.A.
		<u>39.584,28 U.A.</u>

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo todas las plantas”:

• PB	4.400,95 m ² x 1	4.400,95 U.A.
• P1 ^a	4.400,95 m ² x 1	4.400,95 U.A.
• PE	13.202,85 m ² x 1	13.202,85 U.A.
• Espacio libre privado	8.144,79 m ² x 0,2	1.628,96 U.A.
		<u>23.633,71 U.A.</u>

- TOTAL ARS1 63.217,99 U.A.

2.- ARS2:

- En parcelas de uso global “actividad económica”:

• Edificación sobre rasante	90.800 m ² x 1	90.800 U.A.
• Espacio libre privado	27.095 m ² x 0,2	5.419 U.A.
		<u>96.219 U.A.</u>

- TOTAL ARS2 96.219 U.A.

3.- ARS3:

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo con locales en planta baja”:

• PB	70.101,94 m ² x 0,9	63.091,75 U.A.
• P1 ^a	48.397,32 m ² x 1,05	50.817,19 U.A.
• PE	205.746,43 m ² x 1	205.746,43 U.A.
		<u>319.655,37 U.A.</u>

- En parcelas de uso pormenorizado “residencial colectivo todas las plantas”:

· PB	85.521,97 m ² x 1,05	89.798,07 U.A.
· P1 ^a	85.521,97 m ² x 1	85.521,97 U.A.
· PE	256.565,92 m ² x 1	256.565,92 U.A.
· Espacio libre privado	90.604,34 m ² x 0,2	18.120,87 U.A.
		<u>450.006,83 U.A.</u>

- En parcelas de uso pormenorizado “oficinas”:

· PB	20.656,05 m ² x 1,05	21.688,86 U.A.
· P1 ^a	20.656,05 m ² x 1,05	21.688,86 U.A.
· PE	55.003,60 m ² x 1,05	57.753,78 U.A.
		<u>101.131,50 U.A.</u>

- En parcelas de uso pormenorizado “dotacional privado”:

· Edificación sobre rasante	10.682,64 m ² x 1	10.682,64 U.A.
· Espacio libre privado	9.426,98 m ² x 0,2	1.885,40 U.A.
		<u>12.568,04 U.A.</u>

- En parcelas de uso global “actividad económica”:

· Edificación sobre rasante	11.143,20 m ² x 1	11.143,20 U.A.
· Espacio libre privado	7.096 m ² x 0,2	1.419,20 U.A.
		<u>12.562,40 U.A.</u>

- TOTAL ARS3 **895.924,14 U.A.**

4.- ARS4:

- En parcelas de uso pormenorizado “comercial”:

· Edificación sobre rasante	31.200 m ² x 1	31.200 U.A.
· Espacio libre privado	2.224 m ² x 0,2	444,8 U.A.
		<u>31.644,8 U.A.</u>

- TOTAL ARS4 **31.644,8 U.A.**

5.- ARS5:

- En parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en planta baja":

· PB	4.076,5 m ² x 1	4.076,5 U.A.
· P1 ^a	5.060 m ² x 1,05	5.313 U.A.
· PE	18.554 m ² x 1	18.554 U.A.
		27.943,5 U.A.

- TOTAL ARS5 27.943,5 U.A.

6.- ARS6:

- En parcelas de uso global "actividad económica":

· Edificación sobre rasante	7.500 m ² x 1	7.500 U.A.
· Espacio libre privado	6.643 m ² x 0,2	1.328,6 U.A.
		8.828,6 U.A.

- TOTAL ARS6 8.828,6 U.A.

7.- ARS7:

- En parcelas de uso pormenorizado "comercial":

· PB	20.000 m ² x 1	20.000 U.A.
· P1 ^a	20.000 m ² x 1	20.000 U.A.
· Espacio libre privado	8.798 m ² x 0,2	1.759,6 U.A.
		41.759,6 U.A.

- En parcelas de uso pormenorizado "oficinas":

· PB	2.500 m ² x 1,05	2.625 U.A.
· P1 ^a	2.500 m ² x 1,05	2.625 U.A.
· PE	2.500 m ² x 1,05	2.625 U.A.
		7.875 U.A.

- TOTAL ARS7 49.634,6 U.A.

Artículo 61º. Aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto.

(Determinación de carácter estructurante)

Área de Reparto	Aprovechamiento lucrativo total	Superficie	Aprovechamiento tipo
ARS1	63.217,99 U.A.	107.453 m ²	0,58833 U.A. / m ²
ARS2	96.219 U.A.	159.651 m ²	0,60268 U.A. / m ²
ARS3	895.924,14 U.A.	1.545.376 m ²	0,57975 U.A. / m ²
ARS4	31.644,8 U.A.	57.039 m ²	0,55479 U.A. / m ²
ARS5	27.943,5 U.A.	49.416 m ²	0,56548 U.A. / m ²
ARS6	8.828,6 U.A.	14.555 m ²	0,60657 U.A. / m ²
ARS7	49.634,6 U.A.	82.004 m ²	0,60527 U.A. / m ²

Sección Octava: Suelo No Urbanizable.

Artículo 62º. Concepto, delimitación, objetivos y categorización. (carácter estructurante)

Constituyen suelo no urbanizable los siguientes terrenos:

1. Aquellos 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.
2. Aquellos que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.
3. Aquellos que estén amenazados por sus 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.
4. Aquellos terrenos o áreas clasificados como tal por el Plan, en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, arqueológico, cultural, ecológico o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
5. Aquellos que el planeamiento municipal considera necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, e instalaciones públicas o de interés público.

Los suelos incluidos en los supuestos de los puntos 1, 2, y 3 pertenecen a la **Categoría de Protección**. Los incluidos en los puntos 4 y 5 a la **Categoría de Preservación**.

La delimitación de las áreas territoriales clasificadas como suelo no urbanizable se detalla en los planos de propuesta números 2 y 5 y plano particular número 2.

El Plan establece para este tipo de suelo medidas que pretenden asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de uso actuales, de forma que se preserven los valores y potenciales naturalísticos, paisajísticos, recreativos y productivos que existen en cada área. Además se establecen medidas que tienden a potenciar la restauración de los valores medioambientales ya perdidos o

en proceso de desaparición, minimizando la posibilidad degradatoria y adecuando cada zona a sus usos vocacionales.

Artículo 63º. Subcategorías: ámbito y objetivos. (carácter estructurante)

La totalidad del suelo no urbanizable del término municipal se divide en las siguientes subcategorías, y dentro de éstas se señalan los valores predominantes que justifican la clasificación y categorización de los suelos. Debe tenerse en cuenta que una determinada área de Suelo No Urbanizable puede pertenecer a varias subcategorías:

1- Subcategoría de valor ambiental:

1.a) Suelo de valor forestal.

Comprende aquellas áreas del territorio que, por ser soporte actual de masas arbóreas, arbustivas o herbáceas, o por existir previsión de serlo en el futuro, deben protegerse para garantizar su mantenimiento, así como para potenciar las funciones actuales o futuras que se relacionan con ellas, como son entre otras, la preservación de los valores naturales y diversidad ecológica, del potencial recreativo y paisajístico, de control hidrológico, etc.

Dentro de este valor a proteger, se han diferenciado dos tipos de áreas, en función de sus características:

1.a.1.- Suelo forestal Natural.

Comprende las áreas que, por ser soporte actual de masas arbóreas, arbustivas o herbáceas, o por existir previsión de serlo en el futuro, deben protegerse para garantizar su mantenimiento y potencialidad.

Se han incluido también determinadas superficies cultivadas cuya pertenencia a la subcategoría viene determinada por su situación en la cercanía de terrenos de monte, por su importancia paisajística para el conjunto de la ciudad, o por su clara vocación como espacio natural en el futuro, cuando las actividades agrícolas y ganaderas vayan disminuyendo en importancia.

Los objetivos de esta subcategoría son la conservación y el fomento de los usos y valores actuales, así como el mantenimiento y la mejora de las características edáficas y biológicas (cobertura vegetal y diversidad) para asegurar la preservación y promoción de los valores ecológicos, paisajísticos y recreativos que albergan.

En el caso de los terrenos cultivados, se plantea la permanencia de los usos actuales con una tendencia hacia su recuperación como espacios de mayor valor natural, mediante la revegetación con especies autóctonas y procurando siempre la pervivencia de estructuras diversas: bosquetes, pastizales, setos, campos de labor, etc.

1.a.2.- Suelo forestal de especial protección.

Comprende las áreas de gran pendiente situadas en los límites de la terraza de Pamplona y aquellos otros que deben protegerse por sus valores paisajísticos, por el valor actual o potencial de las comunidades florísticas y faunísticas que albergan y por su elevada fragilidad frente a la erosión y difícil recuperación después de cualquier intervención.

Los objetivos de esta subcategoría son la conservación y el fomento de los usos y valores actuales, así como la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de los valores ecológicos y paisajísticos que les son propios.

1.b) Cauce fluvial.

Comprende las áreas correspondientes al cauce, márgenes y riberas de los ríos, que presentan un notable interés y un alto potencial ecológico, paisajístico y recreativo, además de importantes riesgos geomorfológicos de inundación.

El objetivo de esta subcategoría es mantener y mejorar estas áreas, preservándolas de cualquier uso o actividad que pudiera alterar sus condiciones naturales, potenciando sus valores actuales y procurando también minimizar los efectos de las inundaciones. Asimismo, se pretende contribuir a la constitución de una red de corredores naturales o ecológicos, que conecten los diferentes espacios verdes del término municipal, tanto entre sí como con los del exterior.

2- Subcategoría de Explotación Natural:

2.a) Suelo de alto valor para el cultivo.

Comprende aquellas áreas del territorio que, por sus elevadas cualidades agronómicas, deben ser objeto de una especial protección.

Los objetivos de esta categoría son proteger los valores productivos de la tierra, así como los valores paisajísticos y naturales de ciertas áreas de interés.

2.b) Suelo de mediano valor para el cultivo.

Comprende aquellas áreas del territorio que, sin presentar los altos valores naturales o paisajísticos de las forestales o de las de alta productividad agrícola, son espacios libres semi-rurales de interés, con suelos de una calidad agronómica media.

El objetivo de esta categoría es mantener las capacidades productivas agrícolas y ganaderas del suelo, y disponer de suelo libre rústico, que fomente la variedad del mosaico y contribuya a la deseable diversidad de ambientes.

3- Subcategoría de Suelo Destinado a Infraestructuras:

3.a.) Infraestructuras existentes.

Comprende aquellos espacios ocupados o afectados, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia, por las infraestructuras existentes en el término municipal. Se señalan los depósitos de agua de Mendillorri.

El objetivo de esta categoría es permitir el correcto desarrollo y funcionamiento de los elementos que la integran, posibilitando su modernización y adaptación a nuevas normativas, dentro de unos límites razonables. En cualquier caso se tenderá a minimizar los impactos ambientales y paisajísticos que originan.

3.b.)- Infraestructuras previstas.

Comprende aquellos espacios sobre los que existe algún tipo de previsión en relación con la ampliación de las infraestructuras existentes o con la implantación de otras nuevas. Se pueden citar:

-Red de abastecimiento de agua: conexión en alta de los depósitos de Mendillorri con el Canal de Navarra.

-Área de afección del futuro trazado ferroviario.

- Área de reserva viaria en Beloso.

El objetivo de esta categoría es permitir el correcto desarrollo y funcionamiento de los elementos que la integran, posibilitando su modernización, ampliación y adaptación a nuevas normativas. En cualquier caso se tenderá, si es posible a su unificación y/o agrupamiento, de cara a minimizar los impactos ambientales y paisajísticos que originan.

4- Subcategoría de Suelo de Valor Cultural:

4.a) Entorno de bienes inmuebles de interés cultural.

Comprende aquellos terrenos que sean colindantes a bienes inmuebles de interés cultural, bienes declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre patrimonio histórico.

El objetivo de esta categoría es preservar los terrenos que la integran, en orden a no comprometer los valores culturales protegidos, ni su imagen ni perspectivas.

4.b) Itinerarios de interés.

Comprende aquellos espacios ocupados o afectados por las cañadas, el Camino de Santiago u otras rutas de interés.

El objetivo de esta categoría es preservar los terrenos que la integran, en orden a no comprometer sus valores culturales, ni su imagen ni perspectivas.

5- Subcategoría de Suelo de Prevención de Riesgos:

Se consideran suelos de prevención de riesgos naturales los que se incluyan en esta subcategoría como medida de prevención por riesgos de inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación análoga.

Artículo 64º. Régimen de protección: criterio general. (carácter estructurante)

De acuerdo con el artículo 110 de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, las limitaciones establecidas por dicha Ley en el régimen de protección del suelo no urbanizable tienen el carácter de mínimas y básicas,

pudiendo establecerse condiciones de protección superiores, en razón de las específicas condiciones y características del territorio a que se refieran.

Este Plan establece en algunas de las subcategorías limitaciones superiores a las especificadas en la Ley Foral, limitaciones que se consideran necesarias para lograr los objetivos de protección descritos en el artículo anterior y que son las que se detallan en los artículos siguientes.

El régimen de protección de cada una de las categorías y subcategorías del suelo no urbanizable viene recogido, a modo de esquema, en los cuadros anexos (uno para las actividades constructivas y otro para las no constructivas), que tienen valor normativo y son complemento y compendio de las especificaciones de la Ley Foral y de los artículos siguientes.

Artículo 65º. Régimen de protección de los suelos de subcategoría de valor ambiental; suelos de valor forestal. (carácter estructurante)

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

A.- FORESTAL: NATURAL

Actividades no constructivas

SE PROHIBEN:

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- Los abancalamientos.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.
- La roturación y la actividad agrícola, excepto en las tierras ya en cultivo.
- El pastoreo en las zonas plantadas con menos de 10 años de antigüedad.

SON AUTORIZABLES:

- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.

- Los aprovechamientos agropecuarios y la roturación, en áreas ya en cultivo.
- Los aprovechamientos maderero o de leña.
- Las cortas a hecho (sólo en repoblaciones de coníferas) y las mejoras de la masa forestal (entresacas, podas selectivas y tratamientos fitosanitarios), cuando sean compatibles con el mantenimiento y promoción de la diversidad ecológica del área objeto de actuación.
- La introducción de especies arbóreas no autóctonas, siempre que no supongan más de un 5% de las plantaciones a ejecutar y se coloquen en lugares señalados, destinados a estancia, bordes de caminos, barreras visuales, hitos, etc...
- La práctica de deportes organizados, las acampadas prolongadas y las actividades comerciales ambulantes.

SE PERMITEN:

- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Actividades constructivas

SON AUTORIZABLES:

- Las instalaciones apícolas, siempre y cuando su ejecución o actividad no implique riesgos para las personas.
- Las construcciones e instalaciones forestales.
- Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable y las infraestructuras de interés general.
- Las construcciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio, siempre que sean de pequeña envergadura y de uso público.

SE PROHIBEN:

- Los cementerios.
- Las gasolineras.
- El resto de actividades.

B.- FORESTAL DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Actividades no constructivas

SE PROHIBEN:

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.

- Los abancalamientos.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.
- La roturación y la actividad agropecuaria.
- El pastoreo.
- El aprovechamiento maderero o de leña.
- Las cortas a hecho.
- La práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes.

SON AUTORIZABLES:

- La apertura de pistas o caminos.
- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- Los vallados con elementos naturales y los setos.
- Las mejoras de la masa forestal (entresaca, podas selectivas, introducción de especies autóctonas, tratamientos fitosanitarios, etc...), cuando sean compatibles con el mantenimiento y promoción de la diversidad ecológica del área objeto de actuación.
- La introducción de especies arbóreas no autóctonas, siempre que se justifique su idoneidad.
- Las actividades científicas y divulgativas.

Actividades constructivas

SON AUTORIZABLES:

- Las infraestructuras de interés general, así como las derivadas de la iluminación de las murallas, cuyos proyectos deberán tener en consideración y minimizar los impactos sobre la estabilidad del sustrato.

SE PROHIBEN:

- Las instalaciones aéreas de telecomunicación.
- El resto de actividades.

Artículo 66º. Régimen de protección del suelo de Subcategoría de Explotación Natural; Suelo de Alto Valor para el Cultivo. (carácter estructurante)

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto

sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

Actividades no constructivas

SE PROHIBEN:

- La explotación minera y la extracción de tierras, gravas y arenas.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.
- La práctica de deportes organizados y las acampadas prolongadas.

SON AUTORIZABLES:

- Las defensas de orillas, para minimizar los efectos de las inundaciones, en los casos de riesgo de graves afecciones a la productividad.
- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- Los abancalamientos.
- Las cortas a hecho.
- La quema de vegetación.
- Las acampadas de un día.
- Las actividades comerciales ambulantes.

SE PERMITEN:

- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Actividades constructivas

SE PERMITEN:

- Las edificaciones e instalaciones siguientes, vinculadas a la actividad agrícola propia de la categoría: casetas de aperos, invernaderos y cerramientos de parcelas, en las condiciones que se establecen en la normativa correspondiente.

SON AUTORIZABLES:

- Los viveros.
- Las infraestructuras.

SE PROHIBEN:

-El resto de actividades.

Artículo 67º. Régimen de protección del suelo de Subcategoría de Explotación Natural; Suelo de Mediano Valor para el Cultivo. (carácter estructurante)

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

Actividades no constructivas

SE PROHIBEN:

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.

SON AUTORIZABLES:

- Las defensas de orillas, para minimizar los efectos de las inundaciones, en los casos de riesgo de graves afecciones a la productividad.
- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- La práctica de deportes organizados, las acampadas prolongadas y las actividades comerciales ambulantes.

SE PERMITEN:

- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Actividades constructivas

SE PERMITEN:

- Las edificaciones e instalaciones siguientes, vinculadas a la actividad agrícola propia de la categoría: casetas de aperos, invernaderos y cerramientos de parcelas, en las condiciones que se establecen en la normativa particular correspondiente.

SON AUTORIZABLES:

- Los viveros.
- Las instalaciones apícolas, siempre y cuando su ejecución o actividad no implique riesgos para las personas.
- Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable.
- Las infraestructuras.

SE PROHIBEN:

- Las construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería extensiva e intensiva.
- Los cementerios.
- Las gasolineras.
- El resto de actividades.

Artículo 68º. Régimen de protección de la subcategoría de suelo destinado a infraestructuras; infraestructuras existentes. (carácter estructurante)

Dadas las especiales características con que cuentan los suelos ocupados o afectados por las diferentes infraestructuras, deberá preservarse con carácter general a dichos suelos de la edificación e instalación de elementos que puedan alterar de alguna forma la función a desempeñar por cada una de las infraestructuras.

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

Actividades no constructivas

SE PROHIBEN:

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.

SON AUTORIZABLES:

- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- Los aprovechamientos agropecuarios y la roturación.
- La quema de vegetación.
- La práctica de deportes organizados, las acampadas prolongadas y las actividades comerciales ambulantes.

SE PERMITEN:

- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Artículo 69º. Régimen de protección de la subcategoría de suelo destinado a infraestructuras; infraestructuras previstas. (carácter estructurante)

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

Actividades no constructivas**SE PROHIBEN:**

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.

SON AUTORIZABLES:

- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- La quema de vegetación.
- La práctica de deportes organizados, las acampadas prolongadas y las actividades comerciales ambulantes.

SE PERMITEN:

- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Actividades constructivas

SE PROHIBEN:

- Las instalaciones aéreas de telecomunicación.

Artículo 70º. Régimen de protección de los suelos de subcategoría de valor ambiental; Cauces fluviales. (carácter estructurante)

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

Actividades no constructivas**SE PROHIBEN:**

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- Los abancalamientos.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.
- Los aprovechamientos agropecuarios.
- El pastoreo.
- La roturación.
- La desecación.
- La rectificación de cauces.
- Los aprovechamientos madereros y las cortas a hecho, a menos que vayan ligados de forma inmediata a proyectos de mejora de la vegetación y que no afecten a tramos continuos de más de 50 ml de orilla.
- Las acampadas y las actividades comerciales ambulantes.

SON AUTORIZABLES:

- Los dragados y las defensas de orillas, cuando se justifique el riesgo de graves afecciones a infraestructuras, construcciones o tierras de cultivo.
- La apertura de pistas o caminos.
- El vallado con elementos naturales y setos, siempre y cuando no modifiquen las líneas naturales de evacuación de aguas, ni se impida la circulación de la fauna en ambos sentidos.
- La limpieza del cauce y de orillas con eliminación de obstáculos para la libre circulación de las aguas, desbroce y tala selectiva de elementos vegetales, siempre y cuando la forma de realización no implique la alteración de hábitats.

- Las mejoras de las masas forestales de ribera, con introducción de especies autóctonas y tratamientos fitosanitarios, cuando sea compatible con el mantenimiento y promoción de la diversidad biológica.
- La introducción de especies arbóreas no autóctonas, siempre que no supongan más de un 5% de las plantaciones a ejecutar y se coloquen en lugares señalados, destinados a estancia, bordes de caminos, barreras visuales, hitos, etc...
- La práctica de deportes organizados.
- Las actividades científicas y divulgativas.
- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Actividades constructivas

SON AUTORIZABLES:

- Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas, de ocio o de educación ambiental, relacionadas directamente con el medio fluvial.

SE PROHIBEN:

- Las piscifactorías.
- Las construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios, salvo los vinculados directamente con el medio fluvial.
- Las instalaciones aéreas de telecomunicación.
- El resto de actividades.

Artículo 71º. Régimen de protección de la subcategoría de suelo de Valor Cultural; Entorno de bienes inmuebles de interés cultural. (carácter estructurante)

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

Actividades no constructivas

SE PROHIBEN:

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.

-Las acampadas y las actividades comerciales ambulantes.

SON AUTORIZABLES:

- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- Los aprovechamientos agropecuarios.
- La práctica de deportes organizados.
- Las actividades científicas y divulgativas.

SE PERMITEN:

- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Actividades constructivas

SE PROHIBEN:

- Las instalaciones aéreas de telecomunicación.

Artículo 72º. Régimen de protección de la subcategoría de suelo de Valor Cultural; Itinerarios de interés. (carácter estructurante)

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 111 y siguientes de la Ley Foral 35/2.002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial con efecto sobre los suelos no urbanizables de Pamplona. Además, este Plan Municipal impone las siguientes limitaciones, tanto en la categoría de protección como en la de preservación:

Actividades no constructivas

SE PROHIBEN:

- El aporte y depósito de materiales y objetos.
- La roturación.
- Las acampadas prolongadas.

SON AUTORIZABLES:

- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- Los aprovechamientos agropecuarios.
- El aprovechamiento de leña y maderero.
- La quema de vegetación.

- La práctica de deportes organizados.
- Las acampadas de un día y las actividades comerciales ambulantes.

SE PERMITEN:

- El resto de actividades compatibles con el Plan.

Actividades constructivas

SE PROHIBEN:

- Las instalaciones aéreas de telecomunicación.

ESQUEMA DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

A: AUTORIZADO S: AUTORIZABLE P: PROHIBIDO

1. ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS	FORES. NAT.	FORES. ESPEC. PROTE.	ALTA PROD.	MEDIA PROD.	Infra. ^{ab} exist.	Infra. previst.	Aguas ^c proteg.	Entorno bien cultural	Itinera. de interés
	65	65	66	67	68	69	70	71	72
Artículo del PLAN MUNICIPAL	65	65	66	67	68	69	70	71	72
A) ACCIONES SOBRE EL SUELO O SUBSUELO QUE IMPLIQUEN MOVIMIENTOS DE TIERRA									
Explotación minera	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Extracción de gravas, arenas	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Canteras	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Dragados	-	-	-	-	S	S	S	S	S
Defensa de ríos	-	-	S ⁴	S ⁴	S	S	S	S	S
Rectificación de cauces	S ⁹	S ⁹	S ⁹	S ⁹	S ⁹	S ⁹	P	S ⁹	S ⁹
Apertura de pistas o caminos	S	S	S	S	S	S	S	S	S
Abancalamientos	P	P	S	A	S	S	P	S	S
Acopio y Depósito de materiales y objetos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
B) ACCIONES SOBRE EL SUELO O SUBSUELO QUE NO IMPLIQUEN MOVIMIENTOS DE TIERRAS									
Aprovechamientos agropecuarios	S ²	P	A	A	S	A	P	S	S
Pastoreo	S ¹	P	A	A	A	A	P	A	A
Roturación	S ²	P	A	A	S	A	P	S	P
Desecación	S ⁹	S ⁹	S ⁹	S ⁹	S ⁹	S ⁹	P	S ⁹	S ⁹
Vallados con elementos naturales	A	S	A	A	A	A	S	A	A
Setos	A	S	A	A	A	A	S	A	A
C) ACCIONES SOBRE LAS MASAS ARBÓREAS									
Aprovechamiento de leña	S	P	A	A	A	A	S	S	S
Aprovechamiento maderero	S	P	A	A	A	A	P ⁵	S	S
Cortas a hecho	S ³	P	S	A	P ⁸	A	P ⁵	P	P
Mejora de masa forestal	S ³	S ³	A	A	A	A	S	A	A
Otros aprovechamientos forestales	S ³	S ³	A	A	A	A	S	A	A
Introducción de especies autóctonas	A	S ³	A	A	A	A	S	A	A
Introducción especies no autóctonas	S ⁶	S ⁷	A	A	A	A	S ⁶	A	A
Tratamiento fitosanitario	S ³	S ³	A	A	A	A	S	A	A
Quema de vegetación	P	P	S	S	S	S	P	S	S
D) ACTIVIDADES DE OCIO									
Práctica de deportes organizados	S	P	P	S	S	S	S	S	S
Acampada de 1 día	A	P	S	A	A	A	P	P	S
Acampada prolongada	S	P	P	S	S	S	P	P	P
Actividades comerciales ambulantes	S	P	S	S	S	S	P	P	S
E) ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y DIVULGATIVAS									
	A	S	A	A	A	A	S	S	A

a: El régimen de protección se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, sin perjuicio de lo establecido para los caminos públicos.

Las actividades de conservación, entretenimiento y servicio serán permitidas.

b: El esquema de normativa se refiere a los caminos públicos no sujetos al régimen de protección de la Ley Foral de Defensa de las Carreteras o al establecido para los itinerarios de Interés. La zona de servidumbre en la que se aplica la normativa es de 5 m.

c: La zona de servidumbre en las aguas protegidas es para los ríos: en ambas orillas, de anchura igual a la del propio cauce medidos a partir del límite del mismo, nunca inferior a 5 m. ni superior a 50 m.; en las lagunas embalses, terrenos inundados y zonas húmedas, de 50 m. a partir del límite de su lecho.

1.- Prohibido en las zonas plantadas con menos de 10 años de antigüedad y en las zonas señaladas expresamente.

2.- Autorizable en las zonas actualmente cultivadas, prohibido en las zonas con vegetación natural.

3.- Cuando sean compatibles con el mantenimiento y promoción de la diversidad ecológica del área objeto de actuación. Las cortas a hecho serán autorizables sólo en repoblaciones de coníferas.

4.- Autorizables sólo en caso de riesgos de graves afecciones a la productividad.

5.- Autorizables si van ligadas de forma inmediata a la mejora de la vegetación de la orilla, sin afectar a tramos continuos de más de 50 ml. de orilla, y siempre que no impliquen riesgo de erosión inmediata.

6.- Autorizable siempre y cuando dichas especies no supongan más de un 5% de las plantaciones a ejecutar y se dispongan en lugares señalados: destinados a estancia, bordes de camino, hitos, etc...

7.- Autorizable siempre que se justifique su idoneidad frente a especies autóctonas.

8.- Prohibidas en los bordes de caminos, autorizadas en el resto de infraestructuras.

9.- Autorizables sólo si se están incluidos dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.

A: AUTORIZADO S: AUTORIZABLE P: PROHIBIDO

2. ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS	FORES. NAT.	FORES. ESPEC. PROTE.	ALTA PROD.	MEDIA PROD.	AFECCIONES ESPECÍFICAS				
					Infra. ^{ab} exist.	Infra. previs.	Aguas ^c proteg.	Ent. ^d bien cultural	Itiner. de interés
Artículo del PLAN MUNICIPAL	65	65	66	67	68	69	70	71	72
A) VIVIENDA	P	P	P	P	P	P	P	P	P
B) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS									
Las destinadas al apoyo de las explotaciones agrícolas	P	P	A ⁴	A ⁴	P	P	P	P	P
Las destinadas al apoyo de la agricultura de ocio	P	P	P	P*	P	P	P	P	P
Almacenes agrícolas	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Viveros	P	P	S	S	P	P	P	P	P
Invernaderos	P	P	A ⁴	A ⁴	P	P	P	P	P
C) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS CON LA GANADERÍA EXTENSIVA E INTENSIVA									
Las destinadas al apoyo de la ganadería extensiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Las destinadas al apoyo de la ganadería intensiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Granjas	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Corrales domésticos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Piscifactorías	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Instalaciones apícolas	S	P	P	S	P	P	P	P	P
D) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL.	S	P	P	P	P	P	P	P	P
E) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE OBRAS PÚBLICAS.	S	P	P	S	P	P	S	P	P
F) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTO, DOTACIONES O SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN EL SUELO NO URBANIZABLE	S ¹	P	P	S	P	P	P	S ⁶	P
Escuelas agrarias	S	P	P	S	P	P	P	P	P
Centros de investigación	S	P	P	S	P	P	P	P	P
Centros de educación ambiental	S	P	P	S	P	P	S	P	P
Puestos de salvamento y socorrismo	S	P	P	S	P	P	P	P	P
Cementerios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Construcciones e instalaciones deportivas y de ocio	S ²	P	P	S	P	P	S ⁵	P	P
G) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES, QUE DEBAN EMPLAZARSE EN EL S. NO URBANIZABLE O QUE NO SEAN PROPIAS DE LOS SUELOS URBANO O URBANIZABLE.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
H) INFRAESTRUCTURAS	S ¹	S ³	S	S	S ⁷	S	S	S ⁶	S ⁷
I) INSTALACIONES PARA PUBLICIDAD ESTÁTICA	P	P	P	P	P	P	P	P	P

a.- El régimen de protección se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, sin perjuicio de lo establecido para los caminos públicos.

Las actividades de conservación, entretenimiento y servicio serán permitidas.

b.- El esquema de normativa, se refiere a los caminos públicos no sujetos al régimen de protección de la Ley Foral de Defensa de Las Carreteras o al establecido para los Itinerarios de interés.

c.- La zona de servidumbre es las aguas protegidas es: para los ríos, en ambas orillas de anchura igual a la del propio cauce medidos a partir del límite del mismo, nunca inferior a 5 m. ni superior a 50 m; en las lagunas, embalses, terrenos inundados y zonas húmedas, de 50 m. a partir del límite de su lecho. La normativa que establece esta Ley Foral es sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aguas.

d.- El régimen de protección lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre Patrimonio Histórico.

P*: significa que si bien opera en este supuesto la prohibición con carácter general, no obstante se permite la misma para los supuestos en que en la Normativa Urbanística Particular expresamente lo permita y bajo las condiciones que ésta establezca.

1: Autorizables sólo equipamientos, dotaciones e infraestructuras declaradas de interés general.

2: Autorizables sólo las destinadas a uso público y de pequeña envergadura.

3: Sólo conducciones y redes de infraestructuras de interés general, así como las derivadas de la iluminación de las murallas, teniendo en cuenta en proyecto las medidas necesarias para preservar la estabilidad del sustrato.

4: Autorizadas las edificaciones e instalaciones siguientes, vinculadas a la actividad agraria propia de la categoría y cumpliendo la normativa particular correspondiente: casetas de aperos, invernaderos y cerramientos de parcela.

5: Autorizables sólo las relacionadas directamente con el medio fluvial, que deberán ser públicas: embarcaderos, almacenes de material deportivo, etc...

6.- Autorizables sólo las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del propio monumento y su entorno.

7.- Autorizadas las actividades que supongan conservación, entretenimiento y servicio.

Artículo 73º. Condiciones generales para las actividades no constructivas. (carácter estructurante)

Como criterio general quedan prohibidas las actividades que impliquen:

- Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
- Producción de ruidos desproporcionados.
- Destrucción arbitraria de masas de vegetación.
- Destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno.
- Vertidos sólidos o líquidos que puedan degradar o contaminar suelos o acuíferos.
- Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares señalados, así como la quema no autorizada de los mismos.

Los taludes de desmontes, terraplenes y cualquier superficie desnuda de vegetación que puedan resultar de los movimientos de tierras, así como los acúmulos de cualquier tipo de material, serán siempre tratados, de forma que queden integrados en el paisaje, mediante su acomodación a las formas del relieve natural y con tratamientos vegetales.

Artículo 74º. Condiciones generales para las actividades constructivas. (carácter estructurante)

Son de obligado cumplimiento las determinaciones que se especifican a continuación:

- Se incluirán en el proyecto todas las infraestructuras de apoyo necesarias: accesos, redes de energía, etc..., de manera que se tengan en cuenta todos los impactos derivados de las mismas y las correspondientes medidas correctoras.
- Las edificaciones se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitando su ubicación en aquellos que sean elevados o especialmente visibles.
- Ocupación máxima de parcela: se podrá edificar hasta un 5% de la superficie de la parcela (con un máximo de 200 m²), pudiéndose además transformar (pavimentar, etc...) un máximo de la misma cantidad de suelo. No se puede agrupar la edificabilidad de varias parcelas, salvo en los casos en que el propio Ayuntamiento lo considere de utilidad pública e interés social.
- Materiales de fachada: piedra, ladrillo caravista, bloque caravista de hormigón o enfoscados pintados en colores suaves.
- Cubierta: inclinada a una, dos o cuatro aguas y ejecutada en teja cerámica o de hormigón.

- Altura de la edificación hasta cumbre: máximo 8 m.
- Separación a caminos: mínimo 6 m. desde el eje de los mismos.
- Separación al lindero de la parcela: mínimo 3 m.
- Se prohíben las acometidas a redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono, gas, etc.) mediante tendidos aéreos.

Las casetas para aperos cumplirán las condiciones del párrafo anterior, con las limitaciones siguientes: se permite una por parcela, ocupando un máximo de 10 m², con altura exterior máxima de 3 m. entre el suelo y la parte más alta del techado. No podrán transformarse (pavimentarse, etc...) más de 30 m² por parcela, incluidos los ocupados por casetas o edificaciones, ni tampoco podrá habilitarse ninguna instalación de potabilización ni evacuación de aguas.

Los invernaderos, entendiéndose como tales a las estructuras que permanezcan montadas sobre el terreno agrícola más de 9 meses al año, no podrán ocupar más de un 30% de la superficie de cada parcela, en el caso de los que utilicen como sustrato el suelo existente, o de un 15% en el caso de que conlleven aportación de un nuevo sustrato sobre el suelo. En cualquiera de los casos, los plásticos no podrán ser incinerados, debiendo procederse a su recuperación selectiva.

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones siguientes:

- La altura máxima será de 2 m., medidos en la cara más baja del cierre.
- Podrán ser cierres vegetales, procurando utilizar especies autóctonas, o compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón y malla metálica o traviesas de madera.
- Sólo podrán ser cerramientos de obra aquellos constituidos por un zócalo de altura máxima 1 m., con pilares en los mismos materiales que los autorizados para las fachadas.
- Separación a caminos: mínimo 3 m. desde el eje de los mismos.
- No se autorizarán cerramientos que en apariencia supongan que se ha producido una parcelación en contra de lo dispuesto legalmente.
- No podrán suponer una modificación sustancial de las líneas naturales de evacuación de aguas, especialmente en las zonas inundables.
- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos, ni ser electrificados.

Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social y vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se ajustarán únicamente a las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 5% parcela y ≤ 200 m².
- Desde la fachada del edificio o construcción habrá una distancia superior a 9 m. al lindero de la propia parcela, salvo cuando se justifique como imprescindible para el adecuado funcionamiento de las mismas una distancia menor.
- La altura de las edificaciones no será superior a 8 m. hasta la cumbrera y únicamente se podrá superar dicha altura cuando sea imprescindible para el adecuado funcionamiento de las mismas.
- Deberán resolverse adecuadamente los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc..., garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a cada parcela en su perímetro de una zona verde con tratamiento de césped y especies arbóreas y arbustivas.

Las instalaciones aéreas de telecomunicación se podrán autorizar allí donde no estén expresamente prohibidas, siempre que no conlleven un impacto visual inadmisibles.

Artículo 75º. Régimen de obras en edificios en suelo no urbanizable.

(carácter estructurante)

- 1.- Se consolidan las edificaciones existentes en su actual superficie, volumen y, actividad específica que se ejerza en las mismas que estén legalizadas.
- 2.- Régimen De Obras Para Edificios Residenciales en tanto mantengan la actividad específica que se ejerce en los mismos.

Podrán realizar obras cuya finalidad sea la de obtener o mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas o, suprimir total o parcialmente las barreras físicas o, mejorar de las condiciones de accesibilidad a las viviendas. En todo caso las obras que se realicen no podrán suponer un incremento o modificación del volumen del edificio salvo que resultaran imprescindibles para la consecución de las finalidades expuestas.

- 3.- Régimen de obras para Edificios no Residenciales (industriales, comerciales, etc...) en tanto mantengan la actividad específica que se ejerce en los mismos.

Podrán realizar obras cuya finalidad sea la adaptación, modernización de las instalaciones existentes o su adecuación a las medidas de seguridad que le sean de aplicación. En todo caso las obras que se realicen no podrán suponer un incremento o modificación del volumen existente.

4.- Cesada de hecho la actividad específica que se ejerza en estas edificaciones será de aplicación el régimen previsto en esta sección y normativa concordante del plan.

Sección Novena: Normas de Diseño y Calidad.

De aplicación al Suelo Urbano y Urbanizable en defecto de regulación contenida en la Normativa Urbanística Particular correspondiente, planeamiento pormenorizado y Ordenanzas

Artículo 76º. Cuestiones generales.

(Determinación de carácter pormenorizado)

1. En la ordenación de cualquier zona se debe buscar la configuración de espacios urbanos con entidad propia (plazas, paseos, jardines, etc. etc.), y evitar que los espacios libres y zonas verdes se sitúen en zonas residuales. Se tendrá en cuenta también la relación entre los distintos espacios libres y la creación de secuencias entre ellos.

2. La urbanización de las vías públicas principales y de los espacios libres incluirá la plantación de arbolado frondoso de tamaño medio o grande. Se buscará la creación de espacios ajardinados.

3. La altura máxima de los cierres de parcela será de 2 metros. En los cierres hacia suelo de uso público la altura se medirá desde la rasante del suelo de uso público, mientras que en los cierres entre parcelas se medirá en el lado del cierre que tenga la rasante más alta. Hasta una altura de 1,10 metros podrán construirse con obras de fábrica o elementos opacos. El resto se levantará con cierres no opacos, como setos, verjas o mallas metálicas, aunque por encima de 1,10 metros podrán existir pilares con obras de fábrica o elementos opacos. Estas normas se aplicarán a parcelas de cualquier uso.

1. En los suelos en los que pueda actuarse directamente no podrán concederse licencias de demolición de edificios si no se solicita al mismo tiempo licencia para la nueva edificación en la parcela, bien sea dentro del mismo expediente con un único proyecto, bien con dos solicitudes y dos proyectos presentados simultáneamente.

Artículo 77º. Normas referentes a los usos pormenorizados.

(Determinación de carácter pormenorizado)

1. Residencial colectivo.

Cuando existan viviendas en la planta baja de un edificio de uso residencial colectivo, no podrá haber vistas directas sobre el interior de las mismas desde las zonas de suelo de uso público al que las viviendas den fachada.

Se distinguen las siguientes modalidades:

a) Manzana compacta.

Son manzanas compactas aquellas que, o no tienen señaladas por el planeamiento alineaciones interiores, o no cuentan con un patio de manzana que cumpla las dimensiones mínimas señaladas en este artículo. En ellas la edificación puede ocupar la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen.

En la edificación existente se entiende que las alineaciones exteriores actuales son obligatorias. La altura máxima de la edificación será de planta baja y cinco alturas (B+5) y siempre menor o igual a 20 metros.

b) Manzana con patio.

Son manzanas con patio aquellas en las que se cumple al menos una de estas dos condiciones:

-El planeamiento urbanístico aplicable establece alineaciones interiores y exteriores.

-Cuentan en su interior con un patio libre de edificación como mínimo en plantas elevadas, y cuya forma permite la inclusión en él de un círculo de 16 m de diámetro

En la edificación existente se entiende que las alineaciones exteriores actuales son obligatorias, y las alineaciones interiores actuales son máximas; en todo caso, aunque la alineación interior actual permita fondos mayores, la profundidad máxima de edificación será de 20 m en planta baja y 15 m en plantas elevadas, excepto cuando el planeamiento vigente indique expresamente otra cosa.

La altura máxima de la edificación será de planta baja y cinco alturas (B+5) y siempre menor o igual a 20 metros.

Sin perjuicio de que el planeamiento permita mantener la edificación existente:

-no se permiten en los patios de manzana construcciones de ningún tipo por encima de la rasante de planta baja de la edificación

-los espacios libres interiores de manzana deberán estar ajardinados en un 25% de su superficie como mínimo.

Se prohíbe cualquier tipo de almacenamiento al aire libre en los patios de manzana.

c) Bloques aislados.

Se entiende por bloques aislados aquellos edificios separados entre sí por espacios libres de uso público.

En la edificación existente, se entiende que las alineaciones exteriores actuales son obligatorias. La altura máxima de la edificación será de planta baja y cinco alturas (B+5) y siempre menor o igual a 20 metros.

2. Residencial unifamiliar.

Es la que desarrolla una vivienda en una parcela, pudiendo ser aisladas, pareadas o adosadas.

La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas (B+2) o bien 10 metros.

Salvo en el caso de que se adose a la de una parcela contigua, la edificación deberá retirarse como mínimo 3 metros de los límites con las parcelas vecinas.

La superficie de cada parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín. De esta superficie, sólo se podrá pavimentar un 30% como máximo; el resto deberá estar plantado con césped y otras especies vegetales.

3. Uso industrial

La edificación se situará libremente en cada parcela, retirándose un mínimo de 10 metros de los límites de aquella con la calle. El espacio libre que resulte de ese retranqueo podrá utilizarse para aparcamiento; una banda de 2 metros como mínimo junto al límite se acondicionará con ajardinamiento; en ella deberá plantarse como mínimo un seto o una fila de árboles

Las alturas de la edificación no sobrepasarán lo correspondiente a planta baja y una altura (B+1), con una dimensión máxima de 10 metros, permitiéndose mayor altura únicamente para los elementos singulares vinculados al proceso productivo. Dentro de la limitación de 10 metros podrá admitirse la existencia de una parte de la edificación con planta baja y dos alturas (B + 2), siempre que se destine a oficinas auxiliares del uso industrial y que la superficie que ocupe no supere el 25% de la ocupación total en planta del edificio.

La edificación no sobrepasará una ocupación máxima de un 70% de la parcela neta.

La parcela deberá quedar cerrada en su totalidad.

Los aparcamientos, zonas de maniobra y zonas de carga y descarga serán interiores a la parcela. No se permite el almacenamiento de materiales de ningún tipo al aire libre.

4. Comercial

Las alturas de la edificación no superarán la correspondiente a planta baja y dos alturas (B+2), con una dimensión máxima de 12 metros.

En la edificación existente se entiende que las alineaciones exteriores actuales son obligatorias.

La edificación no sobrepasará una ocupación máxima de un setenta (70%) por ciento de la parcela neta.

Los aparcamientos, zonas de maniobra y zonas de carga y descarga necesarios serán interiores a la parcela. Se prohíbe cualquier tipo de almacenamiento al aire libre.

5. Oficinas

Las alturas de la edificación no sobrepasarán lo correspondiente a planta baja y dos alturas (B+2), con una dimensión máxima de 12 metros.

En la edificación existente se entiende que las alineaciones exteriores actuales son obligatorias.

Artículo 78º. Áreas de actividad económica.

(Determinación de carácter pormenorizado)

La edificación se situará libremente en cada parcela, retirándose un mínimo de 10 metros de los límites de aquélla con la calle. El espacio libre que resulte de ese retranqueo podrá utilizarse para aparcamiento; una banda de 2 metros como mínimo junto al límite se acondicionará con ajardinamiento; en ella deberá plantarse como mínimo un seto o una fila de árboles

Las alturas de la edificación no sobrepasarán lo correspondiente a planta baja y una alturas (B+1), con una dimensión máxima de 8 metros.

La edificación no sobrepasará una ocupación máxima de un 50% de la parcela neta. Se deberá tratar con ajardinamiento y arbolado el 25% de la superficie de la parcela como mínimo.

Los aparcamientos, zonas de maniobra y zonas de carga y descarga serán interiores a la parcela. No se permite el almacenamiento de materiales de ningún tipo al aire libre.

Artículo 79º. Equipamientos.

(Determinación de carácter pormenorizado)

Las alineaciones de la edificación destinada a equipamientos son libres dentro de la parcela correspondiente. La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas (B+2) ≤ 12 metros, medidos hasta el arranque de estructura de cubierta.

Los equipamientos polivalentes, culturales, sanitarios, administrativos y religiosos pueden ocupar la totalidad de las parcelas que les corresponden.

La ocupación máxima de parcela en el caso de los equipamientos docentes será del 60%.

Los equipamientos asistenciales con espacio libre privado tendrán una ocupación máxima del 50% de parcela. El resto de asistenciales compactos podrán tener una ocupación total de la parcela.

En los equipamientos deportivos, el límite de ocupación máxima será del 40% de la parcela si ésta es menor de 25.000 m², y en parcelas mayores de 25.000 m² la ocupación será la suma del 40% de los primeros 25.000 m² y del 25% para el resto de superficie.

En las parcelas destinadas a equipamiento deportivo, un 33% de su superficie como mínimo será ajardinada y arbolada. La altura máxima de la edificación será de $(PB + 1) \leq 12m$.

A efectos de ocupación y ajardinamiento, la superficie de parcela de los equipamientos deportivos incluirá los sistemas generales que utilicen.

Los polideportivos de barrio, frontones y otros pequeños equipamientos deportivos municipales no tendrán limitación de ocupación.

Los solares de equipamiento ya existentes que tengan condiciones definidas por el planeamiento o reparcelación del que provienen, cumplirán dichas condiciones.

Las necesidades de aparcamiento propias de cada uso dotacional se resolverán dentro de la parcela.