

Índice.

PRELIMINARES

Artículo 1. OBJETO DEL PLAN.	Pag 1
Artículo 2. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.	Pag 1
Artículo 3. EJECUTORIEDAD DEL PLAN.	Pag 1
Artículo 4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.	Pag 1
Artículo 5. VIGENCIA DEL PLAN.	Pag 1
Artículo 6. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN.	Pag 1

NORMATIVA DE CARACTER GENERAL. Determinaciones estructurantes.

Artículo 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	Pag 2
Artículo 8. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES.	Pag 3
Artículo 9. USO GLOBAL - CALIFICACIÓN DEL SUELO.	Pag 3
Artículo 10. VIVIENDAS PROTEGIDAS.	Pag 3
Artículo 11. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y MEDIO.	Pag 4
Artículo 12. SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA.	Pag 4
Artículo 13. SUELO NO URBANIZABLE.	Pag 4
Artículo 14. SUELOS AFECTADOS POR RIESGO DE INUNDACION.	Pag 4

NORMATIVA DE CARACTER GENERAL. Determinaciones pormenorizadas para el Suelo Urbano, Suelo urbanizable y no urbanizable.

Artículo 15. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA Y EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.	Pag 5
Artículo 16. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EXISTENTE.	Pag 5
Artículo 17. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.	Pag 13
Artículo 18. CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.	Pag 14
Artículo 19. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.	Pag 19
Artículo 20. DEFINICIÓN FORMAL DE LA CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.	Pag 23
Artículo 21. MATERIALES DE FACHADA, CARPINTERÍAS EXTERIORES Y CUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.	Pag 24
Artículo 22. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES.	Pag 26
Artículo 23. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.	Pag 26
Artículo 24. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL EN ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y ESPECIALES.	Pag 32

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE. Determinaciones estructurantes.

Artículo 25. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.	Pag 33
Artículo 26. ACTIVIDADES PERMITIDAS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDAS.	Pag 38
Artículo 27. NORMATIVA DE USOS PARA CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.	Pag 39
Artículo 28. CONDICIONES DE USO SOBRE LA FORMA EN QUE SON PERMITIDAS O AUTORIZADAS LAS ACTIVIDADES QUE EN EL SUELO NO URBANIZABLE SE DESARROLLEN.	Pag 41

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL. Determinaciones pormenorizadas.

Artículo 29. SUELOS AFECTADO POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN.	Pag 49
Artículo 30. USOS PERMITIDOS EN EL SUELO RESIDENCIAL.	Pag 49
Artículo 31. DEFINICIÓN DE LAS CALLES Y DEL ESPACIO PÚBLICO.	Pag 50
Artículo 32. DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO.	Pag 51
Artículo 33. PARCELACIÓN, NÚMERO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS POR PARCELA.	Pag 52
Artículo 34. NÚMERO DE VIVIENDAS POR EDIFICIO.	Pag 52
Artículo 35. DEFINICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN RELACIÓN A LA PARCELA.	Pag 53
Artículo 36. NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LOS EDIFICIOS.	Pag 54
Artículo 37. NORMATIVA PARTICULAR DE LA PARCELA 22 POLÍGONO 11 DE BELZUNCE.	Pag 55
Artículo 38. NORMATIVA DE GESTIÓN.	Pag 55

PRELIMINARES

Artículo 1. OBJETO DEL PLAN.

Las presentes Normas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico del Territorio afectado por el Plan Municipal del Ayuntamiento del Valle de Juslapeña, para regular la actividad sobre la naturaleza y el medio habitado, a través del uso del suelo y de la edificación. Los preceptos que incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentos de rango superior.

Artículo 2. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.

Las presentes Normas serán de aplicación en todo el término municipal de Juslapeña.

Artículo 3. EJECUTORIEDAD DEL PLAN.

Las presentes Normas a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, serán inmediatamente ejecutivas en todo el término municipal de Juslapeña.

Artículo 4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.

Las determinaciones del Plan serán de aplicación obligatoria y obligarán tanto a particulares como a la Administración.

Los casos previstos en este Plan, así como la interpretación y aplicación serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento, previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones de las Administraciones locales.

Artículo 5. VIGENCIA DEL PLAN.

El presente Plan tendrá vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico que los sustituya.

Artículo 6. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN.

1. Se entiende por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General Municipal.

NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL. Determinaciones estructurantes.

Artículo 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo del Territorio afectado por las presentes Normas se clasifica en:

- Suelo no Urbanizable.
- Suelo Urbano consolidado.
- Suelo Urbano no consolidado.
- Suelo Urbanizable.

1 Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable, lo constituye el conjunto del Territorio afectado por las presentes Normas, a excepción del suelo clasificado como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

1.1 Categorías de Suelo No Urbanizable

También se consideran una determinación estructurante y se definen en la Normativa particular.

2 Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable.

Cada clase las constituyen los terrenos clasificados como tales en la documentación gráfica que en cualquier caso se delimitan a una distancia superior a 50 metros desde el perímetro exterior de los cementerios.

2.1 Suelo Urbano.

2.1.1 Solar.

El artículo 93 de la L.F. 35/2002, define los requisitos que deben cumplir los suelos para alcanzar la consideración de solar otorgando al Planeamiento Municipal la competencia de establecer la normas mínimas de urbanización.

En este sentido para que una parcela tenga consideración de solar contará en todo su frente con:

Calzada con espacio pavimentado con adoquín de piedra, hormigón o asfalto para el paso al menos en un sentido de vehículos

Encintado de aceras cuando se trate de travesías, anchura mínima 2 metros.

También contará a una distancia inferior a la anchura de la calle con:

Red de agua con sección superior a 63 mm.

Red de fecales. Se podrán admitir redes que trascurran de modo paralelo a los viales a una cota inferior. El diámetro mínimo 200 mm.

Red de pluviales que transcurrirá por conductos subterráneos o acondicionados a tal fin sin afectar al uso de otras parcelas.

Red eléctrica general ,no se considerará el servicio que se obtenga de una acometida particular a otra parcela.

En general. Todos los requisitos exigidos al frente de cada parcela formarán una red general continua con los depósitos, depuradoras y centros de transformación capaces, que esté en servicio, es decir, contará con suministros y funcionalidad.

2.1.2 Categorías del Suelo urbano. Determinación Pormenorizada

Suelo urbano consolidado lo constituyen los solares que cumplen con los puntos a, b y e del artículo 92.1 de la LF 35/2002, entendiéndose por obras accesorias las necesarias para realizar las acometidas de infraestructuras desde la red general que transcurre por el espacio público urbano que da frente a las parcelas, al interior de las mismas .

Por espacio público urbano se entiende aquel que forma parte de la trama urbana del núcleo.

Suelo urbano no consolidado lo constituyen las parcelas, sin edificación, que cumplen con los puntos c y d del artículo 92.1 de la LF 35/2002, y el enganche de las infraestructuras se sitúe a menos de 50 metros.

3 Suelo urbanizable

Se considerará suelo urbanizable aquella superficie de suelo que carezca de frente a espacio público en donde es precisa la construcción previa del vial de acceso y todas sus infraestructuras.

3.1 Categorías del Suelo urbanizable. Determinación Pormenorizada

Suelo Urbanizable Sectorizado Es el integrado por aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano por sectores esté prevista en el Plan General Municipal. El Plan podrá establecer directamente la ordenación pormenorizada o bien establecer una ordenación estructurante y remitir a un Plan Parcial , la ordenación pormenorizada.

Artículo 8. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES.

El Plan delimita un sector por cada núcleo de población con la forma y ordenación establecida en la documentación gráfica.

Artículo 9. USO GLOBAL - CALIFICACIÓN DEL SUELO.

En el suelo urbano y urbanizable se establece la calificación de suelo Residencial para el conjunto de los núcleos de población.

Los usos pormenorizados se definen dentro de la Normativa Particular de cada Clasificación de Suelo.

Con carácter general para todas las clasificaciones de suelos se definen los siguientes:

Apartamentos turísticos son el conjunto de apartamentos gestionados por una empresa. Este número no podrá ser inferior a dos apartamentos.

Viviendas colectivas es el conjunto de viviendas que están bajo un régimen de división horizontal en relación solo a elementos comunes de los edificios.

Artículo 10. VIVIENDAS PROTEGIDAS.- El Valle de Juslapeña, ha obtenido mediante Resolución 1208/2014, del Director de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda, la autorización para reducir el estándar mínimo de vivienda protegida a un 19% del incremento de su capacidad Residencial. No obstante el nuevo Plan prevé las siguientes viviendas protegidas en estos núcleos:

Nºviviendas	V.P.O propuestas por el Plan
Marcalain	14
Belzunce	28
Ollacarizqueta	20

Artículo 11. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y MEDIO.

En el siguiente cuadro se señalan las diferentes Áreas de Reparto con su aprovechamiento tipo.

	0,52 ua/ m ²
AR- Belzunce	0,52 ua/ m ²
AR- Beorburu	0,52 ua/ m ²
AR- Garciriáin	0,52 ua/ m ²
AR- Larráyo	0,52 ua/ m ²
AR- Marcaláin	0,52 ua/ m ²
AR- Navaz	0,52 ua/ m ²
AR- Nuin	0,52 ua/ m ²
AR- Ollacarizqueta	0,52 ua/ m ²
AR- Osácar	0,52 ua/ m ²
AR- Unzu	0,52 ua/ m ²

El Aprovechamiento Medio y Tipo, son aprovechamientos máximos y se ha calculado multiplicando las superficies de los diferentes usos por los correspondientes coeficientes de homogeneización que se detallan a continuación.

Parcela privada.- **0,2 ua/ m²**

Vivienda libre unifamiliar, viv.libre de precio limitado, de dotación privada, comercio, industrial, hoteles, restaurantes.- **1 ua/ m²**

Vivienda libre colectiva.- **0,8 ua/ m²**

Vivienda de protección oficial .- **0,7 ua/ m²**

Sótanos será el **0,1 ua/ m²**

El Aprovechamiento Medio es de 0,52 ua/ m² de la superficie de cada una de las unidades de ejecución.

La edificabilidad del suelo urbano consolidado se ha establecido en la Normativa Particular. Este aprovechamiento se considera máximo.

Artículo 12. SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA.

La superficie construida máxima está establecida en la ficha urbanística de cada unidad de ejecución.

Artículo 13. SUELO NO URBANIZABLE.

En la Normativa Particular se establecen las categorías y la regulación de los usos autorizables en el Suelo no Urbanizable.

Artículo 14. SUELOS AFECTADOS POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN.

Ante el previsible riesgo de inundaciones en algunas parcelas del suelo urbano consolidado, será necesario obtener autorización previa de la CHE, para la ejecución de cualquier obra ,en las siguientes parcelas :

Belzunce: Parcelas 175,20,19,142,11,182 del polígono 11

Ollacarizqueta: Parcelas 50 del polígono 13

Unzu: Parcelas 45,16,17,47 del polígono 14

Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la parcela en cuestión.

NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL determinaciones pormenorizadas para el Suelo Urbano, Suelo urbanizable y no urbanizable.

Artículo 15. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA Y EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.-

1 Edificación consolidada es la representada en la documentación gráfica como tal y, se entiende a todos los efectos como un volumen consolidado por sus características volumétricas, estéticas, sistemas constructivos y materiales.

Si se produjese el derribo del edificio, sin documentar mediante un proyecto de derribo, o incluso si documentándolas, pasase el plazo de tres años sin haber reconstruido el edificio se perderá la condición de edificación consolidada, y el aprovechamiento urbanístico quedará reducido al que le sea propio de la zona en la que se encuentra la parcela.

Este punto no es de aplicación para la edificación protegida.

2 Edificación fuera de ordenación. Aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la promulgación o aprobación de estas Normas, disconformes con sus determinaciones, estarán fuera de ordenación.

El fuera de ordenación puede estar relacionado con el uso, el tamaño o el diseño y materiales del edificio.

Cuando el fuera de ordenación esté relacionado con el uso autorizado en la licencia municipal se clausurara dicho uso y se impondrá la sanción que corresponda.

Al efecto del uso de edificios como vivienda solo se permiten los que hubiesen obtenido licencia con ese uso, o se trate de viviendas tradicionales de mas de 60 años.

Cuando el fuera de ordenación del uso esté relacionado con casetas de horticultura o con casetas de horticultura de ocio se podrá mantener el uso que se recoja en el catastro.

Cuando el fuera de ordenación esté relacionado con el tamaño o con el diseño y materiales del edificio sus efectos cesarán en el momento que se regularicen las medidas u otras características conforme a la presente normativa.

Estar fuera de ordenación, en cualquiera de los casos significa que el edificio no podrá tener ningún aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble según se recoge en el **Artículo 207** de la Ley Foral 35/2002.

A los efectos del control de las ampliaciones se tendrá por estado actual la superficie que se recoja en el Catastro en el momento de la aprobación del presente Plan.

A los efectos de definición del espacio público, quedan fuera de ordenación todas aquellas construcciones e instalaciones que contravengan la realización de las calzadas y aceras señalados en el presente Plan.

Artículo 16. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EXISTENTE.

1 Ámbito de aplicación.

El ámbito temporal de aplicación de edificios antiguos se extiende a todos aquellos que fueron construidos antes del 1950, edificios que cuentan con un empleo generalizado de sistemas constructivos antiguos como, muros de piedra y pilares y vigas de madera, construidos con tipologías de edificación que asignan a cada una de las plantas de la edificación usos tradicionales.

El ámbito de aplicación espacial se refiere obviamente a los siguientes Enclaves Históricos:

Arístregui, Belzunce, Beorburu, Garciriáin, Larráyoiz, Marcaláin, Navaz, Nuin, Ollacarizqueta, Osácar, Osinaga, Unzu, Usi

Las medidas de protección se refieren tanto a los edificios antiguos existentes como a la huertas y jardines privados, así como a los espacios públicos que se deban poner en valor como complemento de los edificios, ya que se trata de la protección de un medio y un modelo urbano.

Independientemente de lo expuesto se podrá proteger otros edificios fuera de este ámbito espacial por tratarse de edificios modernos, representativos de sistemas constructivos y de tipologías contemporáneas.

2 Catalogación.

Se establece una Catalogación del patrimonio protegido en relación a la calidad e importancia de los mismos. En dicho Catálogo se recogen las diferentes fichas de los bienes protegidos.

Entre los elementos catalogados señalar que solo existe un BIC en el valle, que se trata del escudo de la fachada principal del inmueble de la parcela 5 del polígono 12 de Navaz.

El resto de los bienes catalogados, una vez que se apruebe definitivamente el presente Plan General los inmuebles catalogados de Juslapeña quedarán declarados Bienes de Relevancia Local.

3 Normativa Particular para los bienes catalogados:

3.1 Normativa para los conjuntos religiosos

Estos conjuntos cumplirán las siguientes condiciones además de las que le correspondan por su grado de protección:

Usos permitidos: en estos edificios, elementos y parcelas se prohíbe la transformación del uso dotacional o residencial original y representativo de la memoria histórica social del edificio, tanto en el edificio singular representativo, iglesia, ermita, cementerio, como en el de las viviendas o edificios complementarios relacionadas con él.

En todo caso el Ayuntamiento podrá permitir los cambios de uso que representen una necesidad colectiva de interés general para todos los vecinos de la localidad.

Actuaciones permitidas: Los edificios, elementos y espacios libres incluidos en el ámbito señalado quedan protegidos y por lo tanto deberán conservarse íntegramente, autorizándose únicamente actuaciones de consolidación y salvaguarda con vistas a su permanencia.

Sólo se autorizan modificaciones a través de los métodos de restauración.

La restauración debe tender a la conservación del edificio en toda su indivisible unidad formal y estructural y a la valoración de los caracteres arquitectónico-decorativos, al restablecimiento de las partes alteradas y a la eliminación de incorporaciones degradantes.

Deberán conservarse las superposiciones y añadidos que hayan adquirido una entidad conjunta con la estructura original integrándose en su proceso histórico, contribuyendo a reforzar la identidad y carácter del edificio.

Se prohíben las reconstrucciones imitativas de materiales o elementos constructivos.

Se prohíben las divisiones horizontales y verticales de los espacios de los edificios que alteren la cantidad o calidad del uso característico del edificio, salvo que dicho cambio sea una necesidad colectiva de interés general para todos los vecinos de la localidad, permitido por el Ayuntamiento.

Estos edificios y elementos han de conservar todos los elementos característicos, el volumen, la composición de las fachadas, la estructura, la situación de la escalera y los materiales con sus colores, texturas, calidades, tamaños y sistemas constructivos.

También quedan protegidos todos aquellos aspectos que definen al modelo de la edificación y sus propias características de huecos, elementos adheridos volúmenes interiores, definición de la cubierta, materiales y cierres de fincas.

Las parcelas contenidas en el ámbito conservarán los cierres, elementos constructivos y vegetación con las características propias de la memoria histórica.

Servicios urbanísticos: el Ayuntamiento podrá limitar el incremento de la infraestructura de pavimento, agua, electricidad y saneamiento en la medida que de ello se presuma una alteración del uso actual.

Se consideran conjuntos religiosos los situados en las siguientes parcelas:

Aristregui San Juan Bautista / Pol. 5 Parc. 5
Belzunce Santa Eulalia/ Pol. 5 Parc. 5
Beorburu Pol. 5 Parc. 5
Garciriain Pol. 5 Parc. 5
Larrayoz Nuestra Señora del Rosario/ Pol. 5 Parc. 5
Marcalain San Miguel / Pol. 5 Parc. 5
Navaz San Martín / Pol. 5 Parc. 5
Nuin San Martín/ Pol. 5 Parc. 5
Ollacarizqueta La Inmaculada / Pol. 5 Parc. 5
Osacar San Cristóbal / Pol. 5 Parc. 5
Osinaga San Lorenzo / Pol. 5 Parc. 5
Unzu La Asunción / Pol. 5 Parc. 5
Usi San Andrés / Pol. 5 Parc. 5
Todas las ermitas del municipio.

3.2 Protección con Estricta Conservación o Intervención mínima. Grado I:

Patrimonio que solo precisa de obras cuya finalidad es atender y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Tipo de intervenciones permitidas:

Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

- **Mantenimiento o conservación** son en general las obras periódicas tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.

- **Consolidación**, son las obras necesarias para evitar el desplome o la ruina del edificio protegido.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas para lo cual se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, de forma que no entre en contradicción con el funcionamiento mecánico cuyo problema se intenta resolver, se justificará la introducción de diferentes materiales y sistemas estructurales cuando esto fuera necesario. También se llevará a cabo la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, elementos ornamentales, etc.) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de minimización o diferenciación que se les imponga.

En el caso de conservación de los espacios públicos urbanos y de los privados de las parcelas, son trasladables los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto a los elementos de obra como a los de jardinería mobiliario e instalaciones.

3.3 Protección con necesidad de Restauración. Grado II:

Patrimonio que solo precise de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y / o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de la estricta conservación, definidas en el apartado anterior, que sean necesarias.

Tipo de intervenciones permitidas:

Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

- **Restauración arqueológica:** que comprende el descubrimiento de los elementos ocultos o alterados y la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo, tal y como se definen en estas Ordenanzas, sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándose estéticamente al conjunto del edificio o construcción.

- **Restauración con recuperación:** que además de las precedentes comprenden la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca es demostrable, o presumible, científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

En supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio (tales como casetones, porches trasteros, sobre elevaciones en cubierta, zaguanes y cajas de escaleras, marquesinas disonantes, sustituciones inadecuadas de carpinterías, tratamientos y revestimientos de fachada en bajos y pisos, cartelones y reclamos publicitarios, etc.) de aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan cierta o presumiblemente a otros de mayor interés, o simplemente desfiguran un conjunto o perturban su lectura. Esta distinción de alcance y contenido implicará correlativamente un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación y argumentación.

En los casos de reposición conviene puntualizar que la restauración en su caso, repone basándose en hipótesis, o descubre elementos ocultos de interés arquitectónico, con el objeto de devolver al edificio sus características originales.

- **En los dos casos precedentes** se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico u ornamental, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

3.4 Protección con posibilidad de rehabilitación. Grado III.

Obras cuya finalidad es adecuar la habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su estructura interna básica, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta, definidas en los puntos anteriores, que sean necesarias.

Tipo de intervenciones permitidas:

Se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no-alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o aperturas de huecos (como en el caso de los caserones de ascensor, o la toma de aire para los sistemas de climatización, etc.).

Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por plana).

Pueden distinguirse tres niveles de rehabilitación:

- **Modernización:** que comprende la ejecución de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones mayores o menores, la redistribución horizontal de locales, (**alterando la tabiquería o particiones interiores**), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

Se mantendrán los elementos definitorios del proyecto arquitectónico: espacios libres interiores, alturas de forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes, y demás elementos propios.

- **Reforma:** Que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales tanto por ejecución **intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes** para conformar espacios de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distintas plantas mediante escaleras, rampas, pozos etc. y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios etc.) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

- **Reconstrucción.** Es el tipo de obra excepcional cuya finalidad es la construcción de nueva edificación o parte de la misma que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en el lugar, de cuya demolición se preserva parte de los elementos del edificio por estar expresamente protegidos.

4 Normativa General para el patrimonio existente.

4.1 Usos permitidos. Se aplicarán los usos previstos con carácter general por el presente Plan para el suelo residencial, siempre que los usos que se pretendan implantar no entren en contradicción con los valores patrimoniales que dieron origen a la catalogación del bien, lo que se manifestará en su ficha.

También la normativa general para el suelo residencial detalla la intensidad de usos previstos para los edificios protegidos y para los que se reconstruyan o construyan dentro del Casco Urbano Histórico.

4.2 Aumento de edificabilidad, ampliación y disminución de edificios.

Tratándose de edificios consolidados en cuanto a la edificabilidad, solo se permitirá el incremento de estos parámetros cuando sea la consecuencia de:

- La necesaria restauración para devolver al edificio a su estado original.
- Cuando tratándose de edificios públicos sea necesario parar realizar la reforma.
- Cuando siendo un edificio privado pueda aportar los aprovechamientos necesarios del exterior.

En todos los casos siempre que no afecte negativamente al aspecto general del edificio y no suponga la destrucción de elementos protegidos.

En estos casos se permitirán las ampliaciones y disminuciones de la superficie en planta de la edificación principal siempre que no afecten a fachadas protegidas ni a las alineaciones de la edificación y en cada caso particular de acuerdo a lo que se especifique en cada Ficha del catálogo, en función de la tipología del edificio.

También se permitirán ampliaciones en altura, si lo admite la Ficha correspondiente en función de la tipología del edificio.

No se permite la colocación de anexos en la fachada protegida, pero sí en las otras cuando lo permita la normativa del suelo residencial.

4.3 Apuntalamientos y protección de obras protegidas.

Las obras protegidas dispondrán desde el momento de su protección de las medidas de apuntalamiento necesarias para conservarlas en buen estado y sobre todo que impidan la demolición voluntaria o involuntaria del bien protegido.

4.4 Sótanos.

Los sótanos consumen el aprovechamiento que la normativa general establezca.

En cualquier caso la construcción de sótanos llevará consigo el establecimiento de las medidas de soporte de la obra protegida necesarias para que las excavaciones no provoquen su derribo involuntario.

4.5 Canalizaciones subterráneas

Toda nueva instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza deberá canalizarse subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

4.6 Rótulos, marquesinas, instalaciones exteriores al edificio, urbanización y jardinería.

Las antenas de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del Conjunto.

Con carácter general queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial, marquesinas, toldos, chimeneas, aparatos de aire acondicionado o similar, insertos en la fachada del inmueble, excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizarlos cuando a su criterio no perjudique el carácter del edificio.

De la prohibición anterior, se exceptúan los que se adapten a los huecos de planta baja, cuando su superficie no exceda de 1m² ni su altura de 60 cm, o los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

La protección se extiende a la totalidad (o parte en su caso, según se indica en las fichas del Catálogo), de la parcela que se grafía como protegida, en la que se encuentre el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en la misma, si ésta fuera de interés.

4.7 Fuera de ordenación de elementos discordantes.

La realización de cualquier obra que, suponga cambios sustanciales, en edificios protegidos queda condicionada a la previa desaparición de los elementos discordantes que se entenderán como elementos fuera de ordenación.

Se entenderán obras que supongan cambios sustanciales aquellas que generen cambios globales o casi globales en la distribución de la vivienda o en la composición y tamaño de huecos en alguna de las fachadas.

En los elementos discordantes no se permite ninguna otra actuación que la eliminación de los mismos y su sustitución por obras acordes con la normativa del Plan.

4.8 Sanciones por irregularidades en la protección del patrimonio.

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave.

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido derribado clandestinamente, además de las sanciones que procediesen, los responsables del derribo quedan obligados a reedificarlo de acuerdo al sistema constructivo que le caracterice según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso también será de aplicación el **Art.214 Ley Foral 35/2002, Demolición de edificaciones protegidas**, de 20 de Diciembre, que dice que el derribo, desmonte o demolición total o parcial de edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con arreglo a la legislación sobre patrimonio histórico.

4.9 Obras ilegales.

Las obras realizadas con infracción de lo dispuesto anteriormente se considerarán ilegales y el Ayuntamiento requerirá al promotor de las mismas a la restitución de los valores afectados. Si no fuera atendido el requerimiento, la administración realizará aquella restitución con cargo al responsable de la infracción.

En cualquier caso también será de aplicación el Art.200 Ley Foral 35/2002 Actividades ejecutadas ilegalmente de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, en el que se dice que, si se hubiera concluido unas obras sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Entidad Local, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo 199 de la Ley Foral 35/2002, según proceda.

4.10 Documentación exigida para la solicitud de licencias de obra.

Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y solares comprendidos en el entorno de protección, se ajustarán al siguiente procedimiento:

Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretenda darle con las obras e intervenciones propuestas que se pretendan realizar.

Los documentos que podrán exigirse variaran con arreglo al siguiente listado:

Planos de información del estado actual de la edificación o bien protegido:

- 1- Plantas acotadas de los distintos niveles, sótanos (cimientos y muros), solados, forjados y cubiertas.
- 2- Planos acotados de fachada, alzados interiores y de los patios. Marcando alturas de ventana.
- 3- Secciones. Secciones acotadas de los distintos niveles, sótanos (cimientos y muros), solados, forjados y cubiertas. También alturas de ventanas.
- 4- Descripción de la estructura del edificio.
- 5- Descripción de los sistemas constructivos empleados, arcos, dinteles, bóvedas.
- 6- Descripción de los materiales exteriores especificando:
 - Tipo de piedra, de ladrillo, de maderas, etc...origen de fabricación o extracción
 - Tamaño
 - Color
 - Acabados y texturas
 - Tipos de llagas y juntas
 - Características del material de agarre
 - Alféizares...etc
 - Ventanas
 - Barandillas
- 7- Detalles de acabados interiores:
 - Indicaciones de pavimentación

- Revestimientos

- Barandillas

- Escaleras

8- Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio.

- Planos de evolución y transformación de la edificación, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de usos posteriores. Planos de evolución de la edificación.

9- Documentación histórica del edificio. Fecha de edificación y todas aquellas circunstancias que puedan conocerse.

10- Documentación fotográfica del edificio y su estado actual, tanto interior como exterior, incluyendo en este caso como mínimo los edificios colindantes.

11- Documentación que pueda encontrarse sobre la posible existencia de restos arqueológicos o que pueda preverse su existencia.

12- Planos de zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fabrica y vegetales.

13- Señalamiento sobre los planos de las zonas afectadas por las obras solicitadas.

A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto de obra propuesto, se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales de conjunto urbano perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración o mantenimiento de fachadas –aún cuando se consideren obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. En cualquier caso se entregarán los planos necesarios para definir el proyecto debidamente.

4.11 Dictamen del Ayuntamiento e informe previo de la Sección de Patrimonio Arquitectónico

Previo dictamen del Ayuntamiento podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre el bien protegido, la demolición de alguno de sus elementos cuando no gocen de protección específica en el Catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio del proyecto original del edificio, o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación de conjunto protegido.

Los proyectos de obras que se comentan en las Iglesias parroquiales y ermitas de cada localidad (anteriormente indicados) y en los inmuebles catalogados de las fichas BEL.3-G.III, BEL.4-G.III, LA.2-G.III, NA.6-G.III, NA.9-G.III, OSI.1-G.III y OSI.2-G.III deberán contar con informe favorables de la Sección de Patrimonio Arquitectónico previo a la concesión de la licencia de obras municipal.

4.12 Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras:

Toda licencia de obras implica para su titular, la obligación de comunicar al Ayuntamiento todo hallazgo arqueológico detectado o descubierto en el transcurso de las mencionadas obras hasta que los servicios competentes de la Administración comprueben el hallazgo y den permiso para la continuación de las obras.

El régimen de protección de los yacimientos arqueológicos deberán cumplir lo establecido en la Ley 16/1985 de 25 de junio sobre Patrimonio Histórico Español, en especial el Título IX y el régimen de protección de la Ley Foral 14/2005, de 22 de Noviembre.

El patrimonio arqueológico consiste en los siguientes yacimientos

Las UTM's de La Cueva de Navaz y del yacimiento son los siguientes:

Cueva de Navaz

608402-4750157

Nevera de Navaz

608.717-4.749.941

Yacimiento de Arriaundi/ San Gregorio

602.030-4.751.856

602.072-4.751.855

602.098-4.751.872

602.115-4.751.906

602.132-4.751.941

602.103-4.751.951

602.075-4.751.937

602.035-4.751.916

602.021-4.751.885

602.028-4.751.865

Nevera de Osakar

608.816 -4.750.000

Yacimiento de Angaitza I

603.387-4.753.634

Yacimiento de Auzolar

602.022-4.752.380

Yacimiento de Angaitza II (menhir)

603.408-4.753.697

Yacimiento de Soiaondi

604.050-4.748.770

Los espacios que ocupan estos yacimientos serán incluidos en la categoría de **Suelo de Protección con Valor Cultural**.

Su relación se recoge en un Catálogo de “**Yacimientos Arqueológicos**” dentro del Articulado del Plan en esta clasificación de suelo, donde se recogerá el régimen de protección aplicable a los mismos y las pautas de actuación en los espacios que ocupan y su entorno de protección.

Artículo 17. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

1 Características estéticas para los edificios dotacionales o de uso públicos, distinto al de viviendas, podrán tener características estéticas distintas a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características de uso para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa deberán ser consultadas, aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle.

2 Las características constructivas y estéticas para los edificios que albergan actividades como granjas, almacenes, agrícolas, talleres...etc, se definen en la Normativa particular del suelo no urbanizable.

3 Características volumétricas para el suelo urbanizable. Las características estéticas para el suelo urbanizable serán las mismas que las que se establecen para el suelo urbano salvo que se desarrolle un Estudio de Detalle para el conjunto de la unidad definiendo un modelo urbanístico alternativo que mejore lo previsto por el Plan y que siendo del interés del Ayuntamiento cumpla las siguientes condiciones:

- a- No modifique con los cambios de alineaciones la ordenación de los viales públicos aunque respetando las superficies de cesión en zonas verdes, dotaciones y aparcamientos modifique las alineaciones de edificación.
- b- La definición estética de las fachadas colindantes con el espacio público alcanzarán la definición de un anteproyecto de arquitectura.

4 Características estéticas para el suelo urbano y para el suelo no urbanizable.

En el suelo urbano y en el suelo no urbanizable se aplicarán las condiciones estéticas previstas en el siguiente artículo:

Artículo 18. CARACTERÍSTICA VOLUMÉTRICA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE

Cada edificio estará constituido por un paralelepípedo puro de planta rectangular, es decir, sin retranqueos y sin salientes del que podrá sobresalir sólo el volumen de la cubierta.

Por edificación principal se entiende el volumen que tiene mayor tamaño de la parcela y por complementarias el resto.

1 Edificación principal y complementaria de la parcela.

Varios edificios pueden constituir un conjunto por parcela compuesto por un edificio principal y por edificios complementarios, adosados o aislados al principal.

Dicha composición volumétrica cumplirá las siguientes características:

- a- Para que un edificio principal pueda disponer de edificios complementarios tendrá un volumen mínimo de 300 m³ y por lo menos dos plantas.
- b- La edificación complementaria, nunca tendrá más altura que la edificación principal y estará constituida por porches o por cuerpos de una planta rematados con una cubierta plana o inclinada o galerías elevadas.
- c- La suma de las superficies construidas de la edificación complementaria será inferior al 25% de la superficie construida de la edificación principal.
- d- Los edificios complementarios no se podrán adosar al edificio principal por su fachada principal.
- e- El adosamiento de los edificios se realizará mediante muros y no montando un volumen sobre otro.
- f- Cada edificio ha de ser independiente de los demás desde la cubierta hasta su encuentro con el terreno, esto quiere decir que no podrán existir huecos de ventanas, porches, solanas, galerías, miradores ni ningún otro elemento común a dos paralelepípedos, ni se podrán juntar ni unir compositivamente los elementos de un volumen a los del colindante.
- g- La separación de los volúmenes de una misma parcela debe ser muy clara de modo tal que los planos de las fachadas y cubiertas de los diferentes volúmenes se diferencien con claridad. En muros esta diferenciación puede ser mediante una bajante de pluviales pero en cubierta la diferencia será mediante un cambio en el plano de la misma.

2 En el conjunto de los edificios de varias parcelas se evitará las repeticiones monótonas de sus fachadas. Se entiende por repetición monótona aquella en la que existan fachadas o parte de fachadas que se repiten indefinidamente.

Se permiten:

- Repeticiones alternas de cuatro modelos.
- Repeticiones de un mismo modelo con hitos de otro tipo como torres,

Por fachadas distintas se entienden las que se diferencian al menos en uno de los siguientes aspectos:

- Forma general de la fachada procedente de una composición distinta, es decir, modelos distintos.
- Cuando las fachadas correspondan al mismo modelo estas se diferenciarán por la presencia de elementos nuevos como balcón, mirador, porche, solana, galería, etc.

No se considerarán fachadas distintas aquellas que se basen en la misma composición a la cual se le ha invertido el orden de sus volúmenes o elementos, de izquierda a derecha, o de arriba a abajo.

3 Modelos de volumen de edificio principal

A continuación se adjuntan los modelos volumétricos tradicionales de Juslapeña a las que se verán obligadas las obras de rehabilitación y de nueva planta.

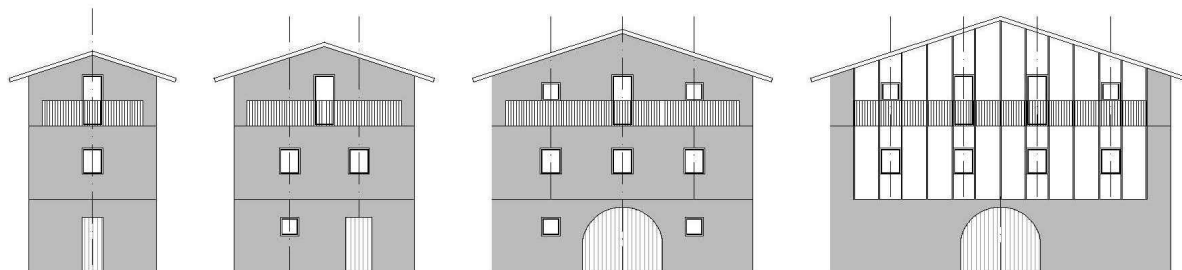
Estos modelos volumétricos tradicionales se ven representados por sus fachadas principales que se orientarán al espacio público salvo cuando la rasante de la calle sea superior a la de la parcela, en cuyo caso la fachada principal se coloca de forma perpendicular a la calle.

También cuando la rasante de la calle se sitúa a una rasante superior al de la parcela se podrá aplicar los modelos F y G como fachadas orientadas al espacio público permitiéndose en estos casos la construcción de una planta computable bajo rasante de calle a nivel con la parcela.

Modelo A

Los edificios de este modelo, cuya fachada principal se representa, cumplirán las siguientes condiciones:

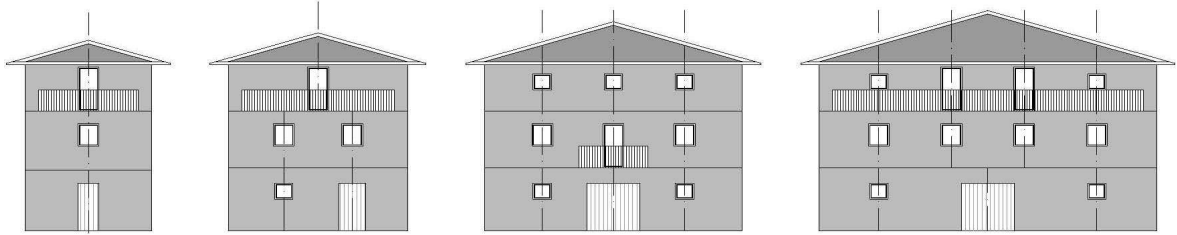
TIPOLOGIA A 2,5 PLANTA X 1,2,3,4 CRUJIAS



- a- La composición de la fachada será simétrica.
- b- Será obligatorio descomponer el pentágono que forma la fachada en un triángulo y un rectángulo diferenciando el triángulo con la diferenciación de materiales o con las carpinterías o con un balcón.
- c- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- d- La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal
- e- Este modelo estará compuesta de dos plantas y bajo cubierta.
- f- La altura máxima será de 7,80 m.
- g- La altura libre de la planta bajo cubierta en el interior de los muros laterales será mayor que 1,50 m y menor que 2,20 m.
- h- La anchura del edificio será mayor que 5 m y menor que 15 m.
- i- La fachada constará de un número máximo de 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.
- j- La fachada contará con una puerta representativa y proporcionada con su tamaño.
- k- En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

Modelo B

TIPOLOGIA B 3 PLANTAS X 1,2,3,4 CRUJÍAS

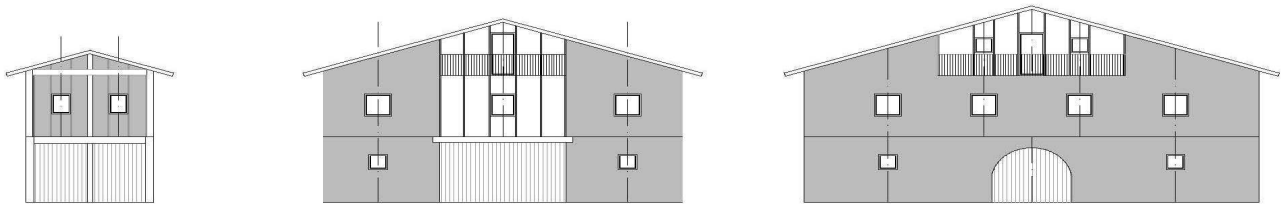


Los edificios de este modelo, cuya fachada principal se representa, cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La composición de la fachada será simétrica.
- b- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- c- La cubierta será a cuatro aguas.
- d- El edificio será de tres plantas completas y una planta bajo cubierta.
- e- La altura del edificio será inferior a 8 m.
- f- El plano de la cubierta arrancará del mismo plano del suelo de la planta bajo cubierta.
- g- La fachada principal constará de un número máximo de 8 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.
- h- La fachada contará con una puerta representativa y proporcionada con su tamaño.
- i- En la planta primera se permiten balcones si existe en la última planta completa un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

Modelo C

TIPOLOGIA C 2 PLANTAS X 1,2,3,4 CRUJÍAS

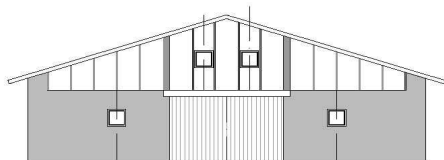


Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La composición de la fachada será simétrica.
- b- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- c- La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal.
- d- El edificio estará compuesto de dos plantas completas y de planta bajo cubierta de altura libre inferior a 1 m en el interior del muro lateral.
- e- La altura máxima del edificio será de 6 m. (en el alero horizontal)
- f- El edificio en la fachada principal y en la posterior tendrá de dos a cuatro crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.
- g- La anchura de la fachada será mayor que 6 m y menor que 15 m .
- h- La fachada contará con una puerta representativa y proporcionada con su tamaño.
- i- Se permiten balcones en el cuerpo central.

Modelo D

TIPOLOGIA D 1 PLANTA X 3 CRUJIAS

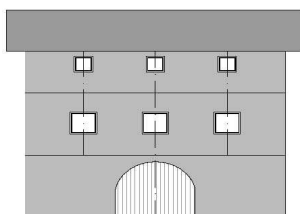


Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a-** La composición de la fachada será simétrica o asimétrica.
- b-** Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- c-** La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal.
- d-** El edificio estará compuesto de una planta completa y de planta bajo cubierta.
- e-** La altura del edificio será inferior a 4,50 m.
- f-** La anchura de la fachada será mayor que 12 m y menor que 18 m.
- g-** La fachada principal constará de 3 ó 4 crujiás. Cada crujiá será mayor de 3 metros.
- h-** La fachada contará con una puerta representativa y proporcionada con su tamaño.

Modelo E

TIPOLOGIA E 2,5 X 3 CRUJIAS

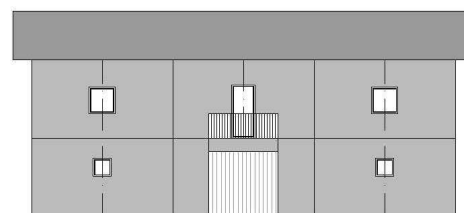
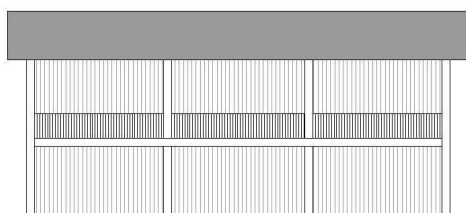
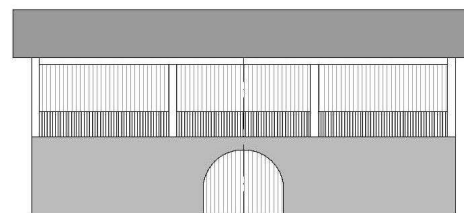
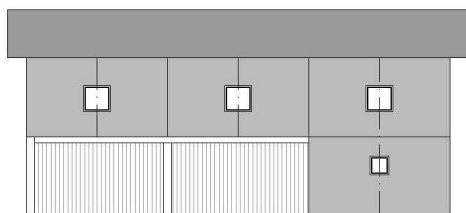


Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a-** La composición de la fachada será simétrica o asimétrica.
- b-** Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- c-** La cubierta será a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.
- d-** El edificio estará compuesto de dos plantas completas y otra bajo cubierta.
- e-** La altura máxima del edificio será de 7,80 m.
- f-** La anchura de la fachada será superior a 8.5 m e inferior a 25 m.
- g-** La fachada principal constará de 3 hasta 6 crujiás. Cada crujiá será mayor de 3 metros.
- h-** La fachada contará con una puerta representativa y proporcionada con su tamaño.
- i-** En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

Modelo F

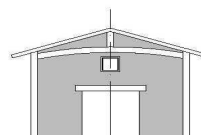
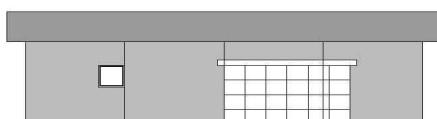
TIPOLOGIA F 2 PLANTAS X 3 CRUJIAS



- b-** La cubierta será a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.
- c-** El edificio estará compuesto de dos plantas completas.
- d-** La altura máxima del edificio será de 6,00 m.
- e-** La anchura de la fachada será superior a 9m e inferior a 15 m.
- f-** La fachada principal constará de 3 ó 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.
- g-** La fachada contará con una puerta representativa y proporcionada con su tamaño.

Modelo G

TIPOLOGIA G 1 PLANTA X 4 CRUJIAS



Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a-** Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- b-** La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada de menor anchura.
- c-** El edificio estará compuesto de una planta o de una planta y bajo cubierta.
- d-** La planta bajo cubierta tendrá una altura libre mínima superior a 1.20 m e inferior a 1,80 m en el caso de existir como planta diferenciada.
- e-** La altura máxima de estos edificios será de 4,50 m.
- f-** La altura de la cubierta será inferior a la mitad de la altura del edificio.
- g-** El lado menor de la planta será inferior a los 7 m, y el mayor a 15
- h-** La fachada principal constará de 1, 2, 3 ó 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.
- i-** La fachada contará con una puerta representativa y proporcionada con su tamaño.

Artículo 19. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE

Por fachadas principal de los edificios principales se entiende aquella que representa el modelo volumétrico tradicional.

1 Accesos.-

1.1 En las fachadas principales, sólo se permitirán dos accesos en los siguientes casos:

- Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.
- Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería o en una banda de diferente revestimiento que abarque a todo el frente de la planta baja.
- Cuando pertenezcan a volúmenes distintos del edificio.

En la edificación existente protegida no se permite acceder más que por los accesos actuales manteniendo las características formales y materiales de los mismos.

En la edificación pareada los accesos solo podrán ser a través de un porche que unifique los dos accesos a las viviendas y a los garajes.

1.2 En el resto de las fachadas no se establecen limitaciones en los accesos.

1.3 Características de los accesos. Las puertas de acceso en las fachadas principales cuando se sitúen en el mismo plano de la fachada podrán ser de una anchura máxima de 2,50 metros y mínima de 1,20 metros. La altura máxima será de 2,30 metros. El Ayuntamiento podrá autorizar excepciones a estas medidas cuando se soliciten justificadamente, en función del uso concreto.

En el resto de las fachadas la anchura de las puertas incluidas las de garaje será libre y la altura no superara los 2,40 metros-. Excepcionalmente y siempre que esté justificado para el uso por maquinaria agropecuaria ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada, como su inclusión en un porche o ser de la altura de un porche inmediato en la misma fachada del edificio. Estos tratamientos se someterán en consulta previa al Ayuntamiento, antes de la presentación del proyecto.

En general todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento.

2 Huecos de puertas y de ventanas.-

En general no se permiten las fachadas ciegas que no cuenten al menos con una superficie de huecos superior al 2% de la superficie de la fachada.

2.1 En la fachada principal.-

En cada crujía de la fachada principal se situará un eje de ventanas en todas las plantas excepto las plantas bajas y bajo cubierta cuando cambien de tratamiento de materiales

- Los huecos de la fachada se centrarán en todos los ejes previstos en la tipología del edificio de modo tal que en cada eje exista un hueco por planta.
- Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.

En las plantas elevadas la anchura de los paramentos entre huecos y de entre estos y los extremos de las fachadas será mayor que la anchura de cualquiera de los huecos.

En la planta primera la superficie de los huecos no superará el 25 % de la superficie total de la fachada de la planta.

Se mantendrá constante el nivel de los forjados por planta en el conjunto de la fachada.

No se permitirán los huecos de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches o solanas.

Tampoco se permiten los huecos compuestos ni los especiales.

2.2 En todas las fachadas colindantes con el espacio público.-

- En estas fachadas las composiciones asimétricas solo se aceptarán, en fachadas con alero horizontal si a juicio del Ayuntamiento son equilibradas en el conjunto de la fachada, para lo cual se realizará una consulta urbanística previa a la redacción del proyecto.

- En la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo, se permitirán los huecos rasgados y forros del mismo material que la carpintería, que alcanzarán a toda la anchura de la fachada con una altura inferior a 70 cm incluido el cabezal.

- En la planta bajo cubierta en el triangulo formado por los aleros inclinados se permitirán pegando al alero huecos de ventanas o forros del mismo material que la carpintería que ocupen toda la anchura de la fachada.

- Cuando el tratamiento de los huecos en la planta baja no siga el orden compositivo según ejes verticales con el de las plantas elevadas, toda la franja correspondiente a la altura y anchura de la planta baja tendrá un tratamiento unitario en materiales diferente al resto de la fachada con el que limitará con una línea recta constituida por algún material de remate o encuadre que no superará un vuelo de 10 cm o una medida aproximada si se justifica adecuadamente.

2.3 En el resto de las fachadas la composición, tamaño y forma será libre.

2.4 En las fachadas de la edificación complementaria. En las fachadas de la edificación complementaria orientada al mismo espacio público que la fachada principal no se permiten los huecos especiales ni los compuestos.

2.5 Características de los huecos de ventanas y de puertas.

Huecos sencillos. Serán los constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La proporción de los huecos será mas alto que ancho. La anchura máxima será de 1,20 metros.

Huecos compuestos: los huecos compuestos estarán formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.

Huecos especiales son los que no cumplen con las características de los sencillos ni de los compuestos.

3 Elementos y volúmenes adheridos a las fachadas y edificación complementaria.

Los elementos y volúmenes adheridos a las fachadas serán completamente exterior, nunca semi-exterior, semi-interior

3.1 En la fachada principal.- Se podrán realizar balcones, cuando el modelo elegido lo permita, manteniendo la simetría, cuando la ordenación del modelo elegida sea simétrica.

No se podrán realizar marquesinas, antenas, instalar aparatos de aire acondicionado, adosar terrazas, miradores, porches, cuerpos volados ni galerías exteriores en la fachada principal.

3.2 En todas las fachadas.- Se podrán realizar balcones sencillos o corridos, marquesinas, terrazas, miradores, porches, cuerpos volados y galerías exteriores.

Los balcones corridos que albergan a más de un hueco de ventana balconera se situarán en la planta bajo cubierta. También se podrán situar en la planta primera siempre y cuando exista balcón de análogas características en la planta inmediatamente superior o este balcón de planta primera esté cubierto por un tejado de teja cerámica con los correspondientes pilaretes que descansen en el suelo del balcón, con o sin tornapuntas.

3.3 En el resto de las fachadas distintas de la principal. Se permiten las escaleras exteriores cubiertas y descubiertas.

3.4 En las fachadas orientadas al espacio público. No se podrán colocar antenas, aparatos de aire acondicionado, paneles solares... etc en las fachadas orientadas al espacio público.

3.5 En las resaltes en fachadas. Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores.

Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional en esta arquitectura rural, que imponga la necesidad de combinar varios materiales. En estos casos se permitirán pequeños resaltes para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.

3.6 Condiciones para los elementos volados. Los elementos que sobresalgan de la fachada hacia el espacio público dejarán siempre una altura libre bajo los mismos superior a 2,20 metros.

No se permitirá adosar en el plano horizontal varios de estos elementos, sumando sus vuelos perpendicularmente a la fachada del edificio principal.

3.7 Balcones. Los balcones serán exteriores al paralelepípedo del edificio y su vuelo no superará el del alero.

Los balcones situados en la planta primera elevada tendrán un vuelo inferior a una décima parte de la anchura de la calle, cuando esta sea superior a 4 metros. En las calles de menos de 4 metros, los balcones no superarán el vuelo máximo de 15 cm.

La anchura del balcón individual no superará en 2,5 veces la anchura de la puerta de la que sirve de acceso, la cual estará situada en el centro del balcón. Si estas medidas lo permiten se podrán generar balcones corridos cuando exista una sucesión de puertas balconeras.

Se consideran balcones corridos aquellos que abarcan toda la anchura de la fachada en el edificio principal, hasta dejar 50cms a los extremos de las fachadas.

Las losas de los balcones tendrán un canto que no superará los 10 centímetros de espesor y su forma será rectangular.

No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo. Los antepechos serán de barrotes de hierro o de barrotes de madera, también podrán ser del PVC y aluminio imitación madera.

3.8 Marquesinas.- Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se cubrirán con teja cerámica plana u otro material ligero.

Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones de vuelo que los balcones y su anchura se limitará a cubrir un solo hueco.

La estructura de las marquesinas será de hierro, madera y su cubierta podrá ser de chapa metálica, cristal o teja plana.

3.9 Miradores y cuerpos volados.-

Por mirador se entiende un volumen formado por una losa para el suelo, un techo y cierres verticales de carpintería que se adosa a la fachada del paralelepípedo del edificio, creándose de este modo un doble cierre al exterior.

Por cuerpo sobresaliente se entiende el volumen de una habitación o de un conjunto de ellas que sobresale de la fachada de un edificio, volando hacia el exterior. Los cuerpos sobresalientes solo se permiten cuando su aspecto exterior sea igual al de los miradores, es decir, todo el cierre exterior sea de carpintería, y en toda la altura de la planta.

Los miradores y cuerpos sobresalientes tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La planta de la parte sobresaliente podrá ser rectangular o de forma triangular cuando sea la expresión de un volumen interior girado, que abarque al conjunto de una habitación o de varias. Dicho volumen solo podrá sobresalir en dos fachadas y será el único volumen que sobresalga del edificio.

La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán de los materiales permitidos para las carpinterías exteriores.

3.10 Galerías, porches exteriores y terrazas:

- Los porches y galerías exteriores al edificio podrán ser abiertos o cerrados y tendrán una anchura que será superior a 2 metros. El fondo mínimo de las galerías y porches exteriores será de 2 metros.

- Las galerías exteriores y terrazas se situarán a la altura de la primera planta elevada del edificio deberán apoyarse sobre un porche, galería o cuerpo cerrado de obra.

- Las terrazas tendrán una barandilla de la misma forma y materiales que los balcones.

Materiales: Las estructuras y los cierres verticales de las galerías, los porches, serán de los materiales permitidos para las carpintería.

3.11 Escaleras exteriores.-

- Cuando la escalera esté situada perpendicularmente a la fachada, esta será de un tramo y tanto la escalera como la puerta de acceso deben estar alineadas en un mismo eje.

- En otras fachadas, no vistas desde la vía pública, las escaleras podrán acceder hasta la última planta.

- Las escaleras exteriores no podrán ocupar suelo de propiedad pública.

Materiales: Las estructuras y los cierres verticales de las galerías, los porches, serán de los materiales permitidos para las carpinterías.

3.12 Faroles, rótulos perpendiculares a la calle y otros letreros o anuncios.-

- El saliente máximo, será igual al permitido en balcones, siempre que queden a una altura mínima de 2,20 metros sobre las rasantes de las aceras. Estos rótulos se harán en chapa o madera.

- No se permiten los letreros luminosos ni ningún otro tipo de anuncio o letrero que esté en las fachadas de los edificios.

3.13 Evacuación de aguas.- Las aguas pluviales se recogerán mediante canalón y bajantes antes de su vertido cuando la fachada se sitúe en la alineación oficial.

3.14 Chimeneas.- Se prohíbe lanzar los humos procedentes de la combustión de sólidos o líquidos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la cubierta del edificio más alto de la parcela. Los conductos no se manifestarán en las fachadas vistas desde el espacio público.

Se permiten las salidas de ventilación de aire viciado, siempre que se sitúen a una altura superior a 2,20 metros y no se instalen en las fachadas principales. Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

3.15 Contadores y llaves.- Se prohíbe instalación de contadores sobre la fachada de los edificios, sin embargo se permiten los empotrados que dispongan de una puerta forrada con el mismo material de la fachada, o que sustituya a una ventana en la composición de la fachada.

4 Volúmenes interiores.- Por volúmenes interior se entiende la detracción de volúmenes en forma de paralelepípedo al edificio principal. El paralelepípedo que se detrae del edificio principal siempre será completamente interior, nunca semi-exterior, semi-interior. Todos los volúmenes detraídos interiores se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.

No se permiten retranqueos de la alineación de fachada salvo para la formación de porches y galerías abiertas.

4.1 En la fachada principal.- Se podrán realizar porches completamente interiores manteniendo la simetría de la fachada o de forma asimétrica en modelos de facha de alero horizontal, cuando se autorice por el Ayuntamiento. No se permiten las galerías interiores.

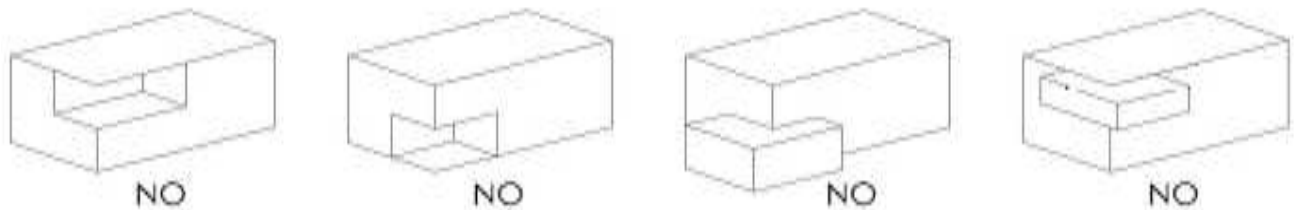
4.2 En todas las fachadas.- Las galerías serán tipo solana colocadas en la última planta y podrán ocupar toda la anchura de la planta bajo cubierta, cuando se trate de la segunda planta elevada, en modelos de alero horizontal. Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

4.3 En las fachadas colindantes con el espacio público. La detracción de volumetría interior no romperá esquinas del edificio principal que estén orientadas a espacio público.

4.4 Galerías y porches interiores:

- Los porches y galerías interiores al edificio principal podrán ser abiertos o cerrados y tendrán una anchura que será superior a 2 metros salvo en las excepciones ya expuestas. El fondo mínimo de las galerías y porches interiores será de 1,5 metros.

- Los porches y galerías interiores, abiertas o cerradas, solo podrán estar abiertas al exterior por el lado mayor de su propia planta.
- Cuando en las fachadas de un edificio se pretenda hacer galerías interiores, abiertas o cerradas en varias de sus plantas serán de las mismas dimensiones de fondo y de anchura.
- Se permiten las solanas (las galerías interiores de planta bajo cubierta), situadas bajo un alero horizontal pero no las situadas bajo aleros inclinados, salvo si ocupa toda la anchura de la planta bajo cubierta.



Artículo 20. DEFINICIÓN FORMAL DE LA CUBIERTA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.-

1 Forma de la cubierta.-

- La planta de la cubierta será de forma rectangular o cuadrada salvo cuando el Ayuntamiento acepte mediante consulta previa otra forma por causa justificada. La forma de la cubierta se obtendrá del punto que define el tratamiento de la fachada principal.

- La cubierta de los volúmenes de altura superior a 3 metros será a dos, cuatro o más aguas de acuerdo a las características del modelo volumétrico.

Se entiende por cubierta a dos aguas la formada por dos planos inclinados que se cortan en una cumbre o arista horizontal.

- Los volúmenes de planta baja de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener cubierta a dos aguas o a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen de la misma propiedad. Los tejados de las galerías y porches serán de las mismas características que las señaladas para los de los volúmenes de menos de 3 metros de altura.

2 Pendientes.-

- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30 % y el 45 %, solo se permite la utilización de pendientes inferiores en cubiertas de cinc, o de cobre, o de pavimento de miradores, galerías, o marquesinas.

- Todas las vertientes tendrán la misma pendiente excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

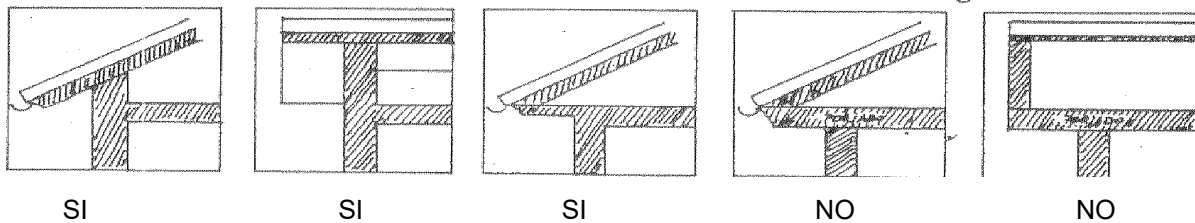
3 Aleros.-

- Los planos de la cubierta de cada volumen no se podrán prolongar para formar la cubierta de volúmenes diferenciados en planta ni sufrir retranqueos ni prolongaciones injustificables en relación al volumen que cubren.

- El alero a dos aguas no superará un vuelo de 1,2 metros, el vuelo del alero horizontal no superará los 0,90 metros incluido el canalón y el canto no excederá de 15 centímetros descontados los canchillos.

- Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos, tres o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista. Así mismo, los aleros contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público.

- Las soluciones de encuentro del alero con la fachada admitidas son las siguientes:



4 Elementos de la cubierta.-

- No se podrá sobrepasar el plano de la cubierta salvo para construir ventanas cenitales, lucernarios, ventanas tipo buhardilla, y placas solares y chimeneas.

No se podrán realizar volúmenes detraídos por la cubierta para patios descubiertos o terrazas. Se permitirán patios cerrados en cubierta por un lucernario ventilado.

- Conforme a la resolución 301/2007 de 17 de mayo de la Directora General de Cultura los inmuebles de los Cascos Urbanos de Juslapeña, con excepción de las áreas urbanas de uso industrial quedan excluidos del ámbito de aplicación de los documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación.

4.1 Las ventanas de buhardilla tendrán la cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general y la superficie de su frente será inferior a 1,50 m². Las ventanas de buhardilla no podrán romper el alero de la fachada principal y el de otras fachadas solo en una ocasión. No se autorizarán las buhardas en los edificios catalogados.

4.2 Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios.- Las ventanas cenitales y los lucernarios ocuparán cada uno, una superficie inferior a 1 m². Los lucernarios de cumbrera, es decir, los que no están rodeados de teja por la parte superior, podrán ser de dimensiones superiores pero serán únicos. Las placas solares se situarán junto a la cumbrera de la cubierta asemejándose a un lucernario de cumbrera. Las placas solares distarán de los aleros 2 metros. Además la superficie ocupada con las placas solares no será mayor al 10% de la superficie del faldón de la cubierta en el Casco Antiguo.

No se autorizará la instalación de placas solares en los edificios catalogados.

Las placas solares se situarán en el plano de la cubierta no pudiendo separarse de ningún modo de la misma.

El material de la placa no emitirá brillos y será oscuro.

Artículo 21. MATERIALES DE FACHADA, CARPINTERIAS EXTERIORES Y CUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.

1 Tratamiento y materiales de los muros.-

1.1 Fuera de los Cascos Antiguos los materiales vistos de las fachadas serán los siguientes:

- Piedra de mampostería del lugar o similar de 7 a 20cm de altura, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. Las juntas no se podrán repintar.

- No se permitirán las plaquetas de piedra simulando piezas de mampostería aunque se podrán simular las piezas de sillar, estas piezas serán de un tamaño superior a 30 x 40 cm. Cuando se empleen en las esquinas del edificio y en las mochetas de las ventanas esta plaqueta, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivos que den un aspecto artificial y postizo.

- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será blanco. No se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera empotradas en los muros, perrotos de aleros, mochetas y esquinales de los edificios, paños pintados de distinto color dentro

de la fachada, imitaciones de revestimientos de madera, etc. Tampoco se permitirá que se subrayen las juntas de las piedras con pintura.

- Se podrán realizar estructuras y revestimientos de fachadas en madera, como muro aligerado.

En las fachadas situadas en la alineación oficial solo se permiten en el interior de porches, galerías y en la franja situada bajo el alero horizontal de 70cm de altura máxima.

- No se permiten muros de pavés en las fachadas orientadas al espacio público.

1.2 En los Cascos Antiguos los materiales se reducirán a la piedra en mampostería o en sillar y el revoco, en nueva edificación no será obligatorio el recercado de huecos, ni esquinas de fachada con piezas de sillería, los cabezales podrán ser de madera o de cualquier material estructural forrado de mampostería o de revoco. También se permite la estructura vista y el forrado de madera. La piedra que se utilice será similar a la del lugar.

2 Combinación de materiales.- El tratamiento de las fachadas de un mismo edificio será homogéneo incluso para los medianiles que queden vistos. Sin embargo, se podrán utilizar distintos materiales en los siguientes casos:

- En todas las fachadas, cuando la parte de la planta baja sea de piedra y en las plantas elevadas un tratamiento que se derive de la expresión de un sistema constructivo de muros aligerados con estructura de vigas y pilares, o simplemente muro enfoscado o forrado de madera.

- En una fachada completa cuando cuando sea la expresión de la apertura del volumen interior hacia ella.

3 Carpintería exterior.- Las carpinterías de puertas, ventanas y contraventanas deberán ser de madera pintada teñida o barnizada o de aluminio o de hierro o PVC, pero siempre del mismo color, e imagen incluidas las puertas de garaje.

- Los colores que se podrán emplear serán marrón tabaco o en tonos oscuros (el negro constituya más del 25 %). Se permiten las imitaciones a madera.

Como protección exterior se autorizan contraventanas de lamas o tablas, o persianas enrollables con la caja al interior del mismo material que la carpintería.

En los Cascos Antiguos solo se realizarán contraventanas.

4 Medianiles.-

- El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.

- En caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares.

- Todas las fachadas o partes de las mismas que queden vistas no podrán ser ciegas. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 3 % de la superficie de la fachada.

5 Materiales de la cubierta.-

- El material que se utilizará en todas las cubiertas inclinadas incluidas las galerías será teja cerámica tipo árabe o de forma similar, del color tabaco oscuro, ni rojizo, ni rosáceo ni naranja, no deberá ser uniforme, ni excesivamente jaspeado en donde puedan aparecer tonos pajizos y marrones que se sitúen entre los siguientes modelos:

- Marca → LAFARGE COUVERTURE Modelo → Silvacane Xahara O SIMILAR

- Marca → TEJAS BORJA Modelo → Panoramia Fosca o SIMILAR

- El material de cubierta podrá ser, pavimento, cristal, plomo, cinc o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones u otros volúmenes diferenciados del edificio principal que no exceda de una superficie de planta de 15 m²

- **En el Casco Antiguo** Todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.

Artículo 22. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES.-

1 Cierres de parcela en suelo urbano y urbanizable

No es obligatoria la construcción de cierres de parcela.

Los cierres de finca exteriores tendrán una altura máxima de 1,80 metros medidos desde el exterior. La altura mínima de la parte opaca será de 1 metro de mampostería o fábrica revocada y el resto podrá ser de malla metálica.

Los cierres entre parcelas serán de mampostería, también podrán ser de malla.

Los cierres interiores a cada parcela serán de malla con o sin seto. Si tiene una altura superior a 1,80 metros el cierre se retranqueará por lo menos 3 metros de los lindes de las parcelas contiguas.

En el caso de los edificios de viviendas pareadas no se podrá dividir el espacio de acceso a las viviendas desde la calle hasta las puertas de las viviendas.

Los cierres se podrán complementar con cualquier seto vivo que no crezca más de 2 metros. Se recomienda el uso de setos autóctonos como Avellano, Bardaguera, Sauce caprino, Grosellero, Espirea, Rosal silvestre, Peral silvestre, Espino albar, Ciruelo silvestre, Endrino, Cornejo, Bonetero, Acebo, Aladierno, Espino cerval, Arce menor, Arce de Montpellier, Aligustre, Boj, Sauco y Viburno. En ningún caso podrán plantarse setos en los cierres de las parcelas de cipreses.

Quedan prohibidos los cierres de mallas plásticas, setos muertos y cualquier complemento del cierre tipo artificial.

Los cierres de parcela del suelo no urbanizable se regulan en la Normativa Particular de Suelo no Urbanizable.

2 Explanaciones y modificaciones de las rasantes interiores de la parcela.-

Los taludes y muros paralelos a las calles no sobrepasarán los 3 metros de altura cada uno y si se produce una sucesión de estos estarán separados por una distancia superior al doble de la media de sus alturas. Cuando los taludes y muros sean perpendiculares a la calle serán de 2 metros.

El encuentro de la parcela con la calle situada a una cota inferior deberá producir mediante un muro de contención.

Cuando por la sección transversal o longitudinal de la calle de lugar a una sucesión de muros en diferentes parcelas se realizará un Estudio de Detalle para establecer la definición formal y de la estética de estos muros y taludes.

Cuando el cierre de finca sea un muro de contención, éste deberá ser completamente de piedra o forrado de mampostería o enfoscado y pintado, así como los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser vistos desde el espacio público. La altura máxima de estos muros será de 3 metros.

Las escolleras sólo se podrán construir en los lugares especiales admitidos por el Ayuntamiento, y ocultos por la edificación.

Artículo 23. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

1 Espacio público y espacio privado.

En el Suelo Urbano, los espacios públicos y privados son los representados en la documentación gráfica, dicha definición se refiere a los que pasarán a ser de propiedad y de uso público tras la aplicación de las normas.

En la zona urbana, las redes de abastecimiento y saneamiento han de discurrir por zona pública, accesible permanentemente para su mantenimiento. Por su parte, las acometidas, discurrirán por su propia parcela o por zona pública, sin afectar a ninguna otra parcela.

Las redes de abastecimiento deberán ser malladas, para entre otras ventajas, posibilitar el abastecimiento por más de un punto.

En ningún caso está permitida la apertura de más calles de las definidas en el Plano de Ordenación, que sirvan de acceso a varios edificios.

En el Suelo Rural (no urbanizable) se mantienen los que figuran en el catastro de rústica, salvo las modificaciones puntuales señaladas en la documentación gráfica.

Cesiones. En la documentación gráfica se señala la superficie correspondiente a las cesiones para suelo público que se ha de entender de uso y dominio público, definida como toda aquella superficie existente entre las alineaciones oficiales.

Alineación oficial es aquella que separa el espacio público y el espacio privado en el Plano de Ordenación del presente Plan.

Requisitos del Informe de la Mancomunidad. Los nuevos desarrollos previstos deberá tener en cuenta la necesidad de prever espacio para los puntos de recogida y una buena accesibilidad a los mismos con los camiones de recogida tal y como se señala en el informe de fecha 18 de Abril de 2017.

“A nivel general, se aconseja que se tenga en cuenta en el diseño de la propiedad la necesidad de accesibilidad a los contenedores de los camiones de residuos y las distancias máximas de las viviendas a dichos contenedores. Es decir, hay que tener especial cuidado con los fondos de saco, radios de giro e incluso alineaciones, decisiones más fáciles de tomar en suelo urbano no consolidado que en el consolidado. Para poder realizar el servicio de recogida con contenedores, se deberán cumplir las siguientes condiciones y medidas:

a) Los viales han de permitir el tránsito de los vehículos de recogida con unas dimensiones de:

- Longitud: 10,25metros
- Anchura:2,55metros
- Altura:4,00metros

b) Las ubicaciones de los contenedores son siempre en el lado derecho del sentido de circulación y estarán el mismo nivel de la calzada.

c) El radio de giro interior de las rotondas, tendrá un mínimo de 10 metros

d) En cualquier caso se deberá cumplir con la Ordenanza Reguladora de la Gestión de Residuos Urbanos

A nivel particular, cuando se desarrolle cada una de las unidades de ejecución se deberán tener en cuenta las anteriores indicaciones. Para cada unidad se decidirá si es necesario nuevas ubicaciones de contenedores o, por el contrario, el servicio se prestará desde las ubicaciones existentes.”

2 Proyecto de Obras de Urbanización.

En las calles públicas que contengan todos los servicios urbanísticos, el Ayuntamiento realizará por cuenta propia Proyectos de Obras de Urbanización de Mantenimiento y de Mejora de las infraestructuras existentes.

En las calles sin infraestructuras, sin pavimentar o sin la anchura exigida en las Normas, el Ayuntamiento podrá realizar Proyectos de Obras de Urbanización y exigir el pago de los mismos a los propietarios de las parcelas beneficiadas. En su ausencia el promotor de la licencia deberá presentar conjuntamente con el Proyecto de edificación la definición de las obras de urbanización con expresión de las infraestructuras, de las rasantes de la calzada, de los muros de contención y de los taludes que fueran necesarios realizar.

Las redes de distribución y demás instalaciones necesarias para el correcto abastecimiento de agua y saneamiento irán incluidas en el proyecto de urbanización conforme con los criterios técnicos que en cada momento tengan establecidos SCPSA. Dichas redes e instalaciones deberán quedar definidas y dimensionadas en el proyecto redactado por técnico competente e informado favorablemente por SCPSA, con sujeción a la legislación aplicable y a la normativa de la Mancomunidad.

Las determinaciones de las Normas referidas a las obras de urbanización son las siguientes:

- Rasantes de ejes de calles.
- Usos detallados de las diferentes partes del espacio público.

Estas determinaciones son obligatorias, salvo error constatado ante el Ayuntamiento.

3 Obras de urbanización.

Serán de iniciativa municipal, todas las obras de mantenimiento y de mejora de las infraestructuras existentes.

Cuando las obras afecten a nuevas infraestructuras, corresponderá su ejecución a la iniciativa particular. Estas obras de urbanización se realizarán conforme a lo establecido en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, de modo que se garantice al menos la terminación de las obras de urbanización antes de la ocupación de la edificación, bien mediante una fianza en metálico o aval bancario, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afectan al frente o frentes del terreno sobre el que se pretende construir, incluidas dentro de la unidad, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

En Las obras de urbanización se debe alcanzar el punto de enlace con las redes generales que tengan capacidad suficiente para asumir el servicio previsto.

Las obras de urbanización se constituirán de las partidas y secciones que se determina en los planos y en las Ordenanzas.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá realizar inspecciones, de cuyo resultado informará al promotor, dándole las oportunas órdenes.

Una vez finalizadas las obras, se solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de la urbanización, la que se llevará a cabo si han sido cumplidas las órdenes dadas durante su ejecución y ha sido ejecutada conforme al proyecto de urbanización aprobado.

De la recepción provisional se levantará acta que será firmada por el representante y técnico del Ayuntamiento, así como por el promotor y el técnico director de las obras.

Durante el plazo de garantía de un año serán de cargo del promotor los costos consecuencia de los defectos derivados de deficiencias en la ejecución, con arreglo a las previsiones del proyecto y a las instrucciones que reciba del Ayuntamiento.

Transcurrido el periodo de garantía, el promotor solicitará del Ayuntamiento la recepción definitiva.

Tanto la recepción provisional como la definitiva se entenderán producidas si transcurriesen tres meses desde la solicitud del promotor sin que el Ayuntamiento se pronuncie.

Dado el engorro que puede suponer el cumplimiento de enlazar las infraestructuras fuera del frente de la propia parcela, los particulares podrán llegar a ciertos acuerdos con el Ayuntamiento a fin de agilizarlas mediante la intervención municipal.

En estos casos el Ayuntamiento podrá hacerlas por iniciativa municipal, sustituyendo la obligación del solicitante de la licencia, de ejecutar las obras, por una cuota de urbanización que deberá abonarse en el momento de la solicitud de la licencia o mediante contribuciones especiales.

3.1 Las obras de urbanización estarán constituidas de las siguientes partidas:

Apertura de caja para calle hasta lograr las rasantes exigidas.

Excavación de zanjas para infraestructuras.

Red separativa de saneamiento de aguas residuales y de pluviales, fosa séptica.

Red de distribución de agua.

Conducción de energía eléctrica y transformación eléctrica.

Conducción de energía eléctrica para alumbrado.

Conducción de red de teléfono.

Bocas de riego cada 25 metros.

Puntos de luz cada 25 metros modelo seleccionado por el Ayuntamiento.

Césped y plantado de árboles.

Calzada según la sección prevista en la documentación gráfica de la ordenación.

Los proyectos de urbanización o de obras de urbanización contendrán:

Topografía del estado actual de espacios públicos y privados con referencias a construcciones existentes y con UTM's.

El proyecto de las obras de urbanización deberá ajustarse a todas las normativas y exigencias que las empresas suministradoras exijan para la puesta en funcionamiento de las distintas instalaciones.

Se presentará plano de instalaciones superpuestas para comprobar que los trazados planteados para cada red transcurren por zanjas diferentes.

El proyecto contendrá secciones longitudinales del saneamiento

Se demostrará en el plano de pavimentación que los armarios de instalaciones, farolas, transformadores, contadores de agua, tapas de arquetas, contadores de electricidad y de gas, bocas de riego, hidrantes no estorban en relación a fachadas, accesos, dibujo de la pavimentación, zonas verdes.

Se garantizará que los diferentes servicios y elementos tienen sección y capacidad suficiente para las necesidades presentes y futuras.

Todas las canalizaciones correspondientes al cableado, electricidad, alumbrado, telefonía, telecomunicaciones...etc, serán subterráneas.

Se prohíben los transformadores aéreos. Solamente se permitirán instalados en cámaras subterráneas. El alumbrado público (farolas), se acordará con el Ayuntamiento.

Las arquetas tienen que ser de hormigón.

Las obras se señalarán a cargo de sus promotores adecuadamente incluyendo las señales de circulación de vehículos necesarias.

El proyecto contendrá la documentación digitalizada en formato de AUTOCAD.

3.2 Acometidas a redes generales.

Las obras de acometida al alcantarillado oficial, el rompimiento y colocación del primer tubo de desagüe del ramal principal se hará exclusivamente por personal municipal o bajo su inspección, para lo cual deberá comunicarse al Ayuntamiento el comienzo de los trabajos, requisito sin el cual no podrá iniciarse.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y hasta que el mismo haya dado su aprobación o conformidad respecto a la calidad de los materiales y colocación del ramal a cuyo efecto se harán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilidad y un fácil funcionamiento.

Los propietarios que realicen las obras de acometida sin comunicarlo previamente al Ayuntamiento, o sin licencia, vendrán obligadas a descubrirlas nuevamente, para la inspección municipal siendo responsable de los daños y perjuicios que con estas obras de apertura puedan ocasionarse.

El empalme de las acometidas al colector general de sección circular se efectuará a media altura del tubo.

Los propietarios de las acometidas serán los únicos responsables de los imprevistos que se generen por la incompatibilidad entre la altura de las acometidas y la de la red de saneamiento general.

Los trabajos de empalmes de la tubería al colector se harán con todo esmero sin resaltes ni defectos interiores que dificulten la libre circulación de las aguas.

Las acometidas de saneamiento de las viviendas al alcantarillado oficial una vez ejecutadas las acometidas y obtenida la conformidad de SCPSA, pasan a ser propiedad de la Mancomunidad, considerándose como bien de dominio público en tanto se encuentren en la vía pública. La pendiente de estas acometidas será como mínimo de 1,50%.

Por su carácter de bien afecto al servicio público de abastecimiento y saneamiento de agua, las acometidas se instalarán en dominio público. No obstante en aquellos casos en los que los registros o arquetas se encuentren ya instalados o no sea posible ubicarlos más que en dominio privado, esto no implicará que los mismos pierdan aquel carácter, conllevando para el usuario beneficiario del servicio la obligación de mantenerlos accesibles.

Las acometidas desde las viviendas a la red de fecales y de pluviales tienen que contener un pozo de registro. La red general de fecales deberá transcurrir por el espacio público.

Cuando la altura del colector esté mas alta que las infraestructuras de las parcela el propietario de la parcela construirá y mantendrá el bombeo a su costa.

El diámetro de la red de saneamiento debe ser como mínimo de 300 mm y el de las acometidas de 200 mm.

Las obras de abastecimiento y saneamiento deberán ejecutarse según criterio establecidos en las Ordenanzas de la Mancomunidad.

Las aguas pluviales de la calle se recogerán en un caz y en un sumidero cada 25 metros o serán vertidas a la parcela privada propia.

Las aguas pluviales de los tejados serán conducidas mediante canalones y bajantes a la red públicas de pluviales con exista sistema separativo.

Sólo se admitirá una acometida de agua por edificio principal en cada parcela.

La red de telecomunicaciones cumplirá la normativa sobre accesos a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios RD-L 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, su reglamento aprobado mediante RD 346/2011, de 11 de marzo y la ITC/ 1644/2011 de 10 de junio , normativa que remite a la Ley 3871999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley. Se adjunta informe de la Secretaria de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria donde se ilustra sobre estas normativas.

Los pavimentos que se realicen en el interior de las parcelas, dentro del espacio de uso privado, recogerán el agua a sumideros que se conducirán a la red pública de pluviales, en aquellos casos donde exista.

Respecto a los **Residuos**, decir que los proyectos de urbanización que desarrollen las diferentes unidades de ejecución , deberán tener en cuenta la ubicación de los puntos de recogida y la accesibilidad a los mismos.

3.3 Medidas contra incendios.

En los desarrollos urbanísticos en el suelo no urbanizable que se sitúen a menos de 90 metros de masas forestales La Dirección de Protección Civil del Gobierno de Navarra recomienda que en los 30 metros mas cercanos a la actividad debe permanecer sin vegetación, así como tener algún tipo de tratamiento que

permita el paso de vehículos en caso de incendio y que además, puede servir como cortafuegos en su momento. Sería muy conveniente que en esta zona existiera una red de hidrantes.

La segunda zona de unos 30 metros debe tener plantas de poca altura, de baja combustión.

El resto de zona unos 30 metros (la mas cercana a las zonas arbóreas) debe procurarse que los árboles tengan algún tratamiento que dificulte la progresión del fuego .

3.4 Diseño de pavimentos y zonas ajardinadas.

Las carreteras y caminos a su paso por núcleos urbanos han de tener el carácter de calle para lo cual deberán adoptar diseños preferentemente adecuados a la función que se dé a este espacio público por los habitantes del núcleo.

En los caminos y calles con un tratamiento de materiales de piedra como adoquines, cantos rodados y losas que se encuentren en mal estado, se realizará la nivelación y resolución de las deficiencias con estos mismos materiales.

Así mismo, se buscarán fórmulas de diseño sustitutorias para las aceras elevadas evitando el escalón, mediante la utilización de diferentes materiales colocados al mismo nivel que diferencien el espacio de calzada y las aceras, utilizando pavimentos bastos en calzadas y pavimentos lisos en aceras.

En las nuevas calles se adoptarán las medidas y formas previstas en la documentación gráfica, las superficies de los diferentes pavimentos y jardines indicados en las fichas urbanísticas, y la calidad de materiales de piezas de hormigón de la marca Breinco o similar.

Dado que las nuevas calles son todas de tipo vecinal y de coexistencia tendrán un carácter de parque donde el vial será transitable en un único sentido.

En estas calles se adoptarán los siguientes materiales:

- Adoquín tipo regla/terana/art en viales
Colocación aleatoria por hiladas de las 3 medidas, donde las juntas no coincidan, en proporción: 50% 24x16x7, 44% 16x16x7, 6% 12x16x7 y con sus piezas 24x16x7 en los bordes.
- Adoquín-celosía para hierba tipo "Llosa illa" en las zonas de jardines y de acceso a los garajes en un frente que no supere los 5 metros por vivienda o similar.
- Losa tipo gran Llosa Vulcano 80x60x12 en los accesos peatonales colocadas en un ahilada con junta de hierba o similar.

Las zonas ajardinadas contarán con una planta de arbolado cada 50m² de alguna de las siguientes especies: Pino rojo, Pino laricio, Olmo campestre, Olmo de montaña, Higuera, Nogal, Haya, Encina carrasca, Roble pubescente, Roble quejigo, Avellano, Tilo, Alamo blanco, Chopo, Sauce blanco, Peral Silvestre, Manzano silvestre, Pomo, Serbal de cazadores, Serbal blanco, Mostajo, Ciruelo silvestre, Arce menor, Arce de Montpellier, Fresno común, Fresno de hoja estrecha.

Los jardines contarán con sistema de riego.



Se garantizará la resistencia al peso de los vehículos de tapas, pavimentos, etc.

Todos los materiales y colores se pactarán con el Ayuntamiento en el Proyecto de Urbanización. Los aparcamientos se harán en batería cuando el fondo del espacio lateral a la calzada sea superior a 5 metros.

El proyecto contemplará los ensayos necesarios para determinar la adecuación de las explanadas para las pavimentaciones, ensayos de compactación de bases y ensayos de aglomerados asfálticos.

Se comprobará que la explanada es del tipo E-1, es decir, que los materiales que componen el desmonte y el terraplén son adecuados y que índice CBR sea mayor a 10, de acuerdo al Catálogo del M.O.P.U. sobre firmes urbanos o similares.

En compactación de explanadas o rellenos se exigirá un próctor normal 95 %, en bases un próctor modificado del 100 % y en su base 95 %.

Artículo 24. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL EN ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y ESPECIALES.

En los equipamientos sociales y de Servicios al público; en los edificios relacionados con la transformación de Productos Naturales, su almacenamiento y su distribución, la documentación que acompañe al proyecto contendrá:

- a) Justificación de la idoneidad del emplazamiento por razones del uso o de la actividad a desarrollar y de las características del suelo en que se pretende ubicar.
- b) Descripción del régimen de uso, servicio y mantenimiento.
- c) Justificación de la imposibilidad de producir impactos negativos en el medio físico, paisaje, red de transporte y otras infraestructuras básicas, o en su caso de la forma de corregirlos.
- d) Justificación de la vinculación directa de todas las edificaciones e instalaciones incluidas en el proyecto como complementarias del uso principal.

Para que las construcciones o instalaciones puedan ser autorizadas deberán resultar satisfactorias para la administración competente las justificaciones y descripciones de los párrafos anteriores.

En las construcciones e instalaciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras el expediente de solicitud de licencia deberá incluir un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en la red de transporte, en el medio físico y en las redes de infraestructuras básicas.

Cuando las construcciones o instalaciones tengan carácter provisional deberá establecerse en las Memorias de los Proyectos el plazo máximo para el desmantelamiento y las acciones necesarias para la restitución del medio original, debiéndose presupuestar estas acciones.

La Administración Competente para otorgar la licencia podrá asegurar el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, mediante la exigencia de las garantías oportunas a través de los cauces reglamentarios.

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE. Determinaciones estructurantes.

Artículo 25. Categorías del suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguirán las dos siguientes categorías de acuerdo al artículo 94 de la L.F. 35/2002:

a) Suelo no urbanizable de protección. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable:

- 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.
- 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.
- Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural. También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

b) Suelo no urbanizable de preservación. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable:

- Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.
- Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

c) En el suelo no urbanizable, tanto de protección como de preservación, el planeamiento podrá distinguir las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

Suelo de valor paisajístico.

Suelo de valor ambiental.

Suelo de valor para su explotación natural (forestal y agropecuario)

Suelo de valor cultural.

Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.

Suelo de prevención de riesgos.

Suelo destinado a infraestructuras.

CATEGORÍA de SNU	SUBCATEGORÍA establecida por la LFOTU	SUB-SUB CATEGORÍA Adecuada a los POT
PROTECCIÓN	VALOR AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
		HUMEDALES
		CONECTIVIDAD TERRITORIAL
		ZONA FLUVIAL. SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS

	EXPLOTACION NATURAL	MONTES DE UTILIDA PÚBLICA
	INFRAESTRUCTURAS	CARRETERAS
	PREVENCION DE RIESGOS	ZONAS INDUNDABLES
		PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS
	VALOR CULTURAL	RESTOS ARQUEOLOGICOS
VIAS PECUARIAS		
PRESERVACIÓN	SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO	
	EXPLOTACION NATURAL	SUELO AGRICOLA
		SUELO GANADERO
	VALOR PAISAJÍSTIC	
SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS LOCALES CAMINOS TRADICIONALES		

1 SUBCATEGORIAS DEL SUELO DE PROTECCIÓN.

1.1 Suelo de protección de valor ambiental

a) Conectividad Territorial

En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que sirven como soporte de masas forestales, aquellas áreas en las que se considera deseable su reforestación así como las áreas que son ambientalmente representativas de Navarra. Las unidades ambientales incluidas en esta sub-subcategoría son: bosques con valor ambiental y productor, formaciones arboladas con valor ambiental y protector y formaciones arbustivas y herbáceas. En este sentido se aplicará el siguiente régimen de protección:

1. Las construcciones e instalaciones o actividades no constructivas, permitidas autorizables y prohibidas quedan definidas en la tabla que se adjunta.
2. En los Montes de utilidad pública será de aplicación además de esta Normativa, el régimen establecido por la Ley Foral 13/1992, de 17 de Febrero, Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra.

b) Zonas fluviales: rios, regatas, sistema de cauces y riberas, llanuras de inundación...

El régimen de protección de las zonas contiguas a los ríos y arroyos, cauces y vegetación de ribera queda determinado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

El sistema fluvial del Río Juslapeña, y las regatas existentes quedan incluidos dentro de esta categoría de suelo, con su sistema de cauce y riberas.

Actuaciones permitidas son las que supongan una mejora de la calidad de las aguas, el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio y las que supongan conservar y mejorar su función conectora.

Serán prohibidas las construcciones, las actividades que supongan una pérdida sustancial de la vegetación riparia y aquellas que alteren la dinámica y calidad del Sistema de Cauces y riberas.

Serán autorizables aquellas actividades relacionadas con el buen funcionamiento y aprovechamiento coherente de los cauces y riberas.

La autorización de las actividades se someterá a lo determinado en la vigente legislación en materia de aguas.

El RD 9/2008 establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Las construcciones e instalaciones o actividades no constructivas, permitidas, autorizables y prohibidas quedan definidas en la tabla que se adjunta.

1.2 Suelo de protección para su explotación natural.

Montes de Utilidad Pública

Quedan incluidos en esta sub-subcategoría los Montes de Utilidad Pública según el Catalogo de la Orden Foral 926/1996 de 6 de Septiembre.

En los Montes de utilidad pública será de aplicación además de esta Normativa, la siguiente:

Ley Foral 13/199, de 17 de Febrero, Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra.

Decreto Foral 59/1992

Ordena Foral 926/1996

Decreto Foral 322/1997

Ley Foral 30/2007

Al tratarse de una protección por legislación sectorial, se deberá consultar la normativa vigente al órgano responsable en la materia.

Las construcciones e instalaciones o actividades no constructivas, permitidas, autorizables y prohibidas quedan definidas en la tabla que se adjunta.

1.3 Suelo de protección prevención de riesgos. Zonas inundables. Periodo de retorno hasta los 500 años.

Estas subcategorías quedan constituidas por aquellos terrenos que son inundables.

El régimen de protección de las zonas contiguas a los ríos y arroyos queda determinado por el Reglamento de Dominio Hidráulico, aprobado por el Decreto Real 849/1986.

En consecuencia queda prohibida cualquier construcción en la zona de servidumbre: una banda de 5 metros a contar desde el límite del cauce de los ríos y arroyos del término municipal.

Se establece como zona de prevención de riesgos, la zona de policía prevista de un fondo de 100 metros a partir del límite del cauce. Será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para cualquier actividad constructiva que se desee realizar; esa misma autorización será necesaria para introducir plantaciones en la banda de servidumbre.

El área que abarca en cada zona de este tipo de suelo es aproximada ya que no se cuenta con estudio de inundabilidad del río Juslapeña. Si se demuestra que una zona es potencialmente inundable, aunque no esté clasificado, el suelo en cuestión, como suelo de prevención de riesgos, así se considerará a efectos de la concesión de la licencia.

La autorización en este tipo de suelo incluirá en el procedimiento un Estudio de Inundabilidad ejecutado por parte de la parte promotora de la actuación.

A este suelo se le aplicará el régimen establecido en el Anexo PN-4 del POT.

El régimen de protección varía en función de la zona de riesgo de que se trate (bajo, medio y alto) según calado y periodo de retorno.

Los usos o actividades que sean autorizables en las zonas inundables, lo serán si simultáneamente lo son en la subcategoría de suelo no urbanizable que subyace a la zona inundable.

1.4 Suelo de protección destinado a infraestructuras.

Esta subcategoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización de infraestructuras básica o de transporte ya existentes.

El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes se ajustará a lo establecido en la Formativa sectorial vigente, y en concreto por la Ley Foral 5/2007, de 23 de Marzo, de Carreteras de Navarra o aquella que la sustituya.

En consecuencia y de acuerdo con el Artículo 36 de la citada Ley se establece una línea de edificación de 25 metros para la N-121 y 18 metros para las demás carreteras locales.

En la banda delimitada por esa línea se prohíbe cualquier obra de construcción, de reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, excepción de las que resulten imprescindibles por higiene, ornato y mera conservación, que deberán ser previamente autorizadas por el órgano foral competente.

1.5 Suelo de protección de valor cultural.

A) Restos Arqueológicos

1.-Se incluye en esta categoría de Valor cultural los restos Arqueológicos que pueden existir en el municipio del Valle de Jusalpeña.

2.-En estas áreas queda prohibida cualquier actividad constructiva salvo las instalaciones e infraestructuras ligadas a la investigación, conservación, ocio y educación de este patrimonio y su entorno natural, que deberán ser autorizadas por la autoridad foral competente en la protección del patrimonio histórico y cultural. Las actividades no constructivas podrán permitirse o autorizarse, según establece con carácter general en la Ley Foral 35/2002 para el suelo no urbanizable de preservación, en la medida en que no dañen el valor que posee el entorno de estos lugares.

3.-En todo caso, cualquier actividad constructiva o no constructiva que suponga movimiento de tierras, exige su autorización por parte de la autoridad foral competente en la protección del patrimonio histórico y cultural. Bien entendido que esas autorizaciones son previas a la licencia municipal y , en su caso, a la autorización del Departamento de Medio Ambiente, Territorio y vivienda, que pueda ser exigible por imperativo de la Ley Foral 35/2002.

4.-En el caso de los restos arqueológicos esta protección se establecerá en 50metros alrededor del bien arqueológico que se contemple.

B) Vías Pecuarias

Dentro de esta subcategoría de suelo se incluye también la Cañada Real que pasa por Aristregui, Osinaga y Osacar.

La normativa que le es de aplicación es la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de régimen jurídico de las vías pecuarias de Navarra.

2 SUBCATEGORIAS DEL SUELO DE PRESERVACIÓN.

En estos suelos se aplicará el régimen mínimo establecido en el Artículo 114 de la Ley Foral 35/2002.

2.1 Suelo de valor para su explotación natural.

Se incluye en esta categoría los suelos que por sus características naturales son adecuadas para su explotación agropecuaria.

Esta subcategoría se subdivide en uso ganadero y uso agrícola.

Se consideran suelos ganaderos los comunales en los que conste en su usufructo este uso, el resto de los suelos de valor para su explotación natural se consideran de uso agrícola.

Se priorizará la instalación de actividades agrícolas en zonas que no sean arbolados, pastizales, etc, con objeto de preservar los recintos con presencia de arbolado, vegetación natural etc, que pudieran estar inmersos en la matriz agrícola.

En general en este tipo de suelo se deberá cumplir:

a) Dentro de este suelo quedan protegidos todos los robledales de fondo de valle que queden en su interior, así como arbustos y setos. Para este tipo de zonas será de aplicación la Normativa del suelo de protección por su valor ambiental.

b) Sobre los setos existentes en las parcela propuestas como suelo urbanizable, se propone respetar los existentes y en todo caso si son eliminados por las obras será necesario reponerlos.

Las especies a utilizar para la reposición de setos serán fundamentalmente arbustivas aunque también se pueden plantar árboles.

c) Además por aplicación de la Ordenanza de urbanización se va a llevar a cabo la plantación de arbolado en espacio público que compensará con creces las posibles afecciones causadas durante las obras.

En general en esta categoría de suelo se protegerán todas las zonas arboladas, matorrales y setos que hayan quedado incluidas su ámbito.

2.2 Suelo de valor paisajístico.

En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que, con independencia de su calidad agrícola, por su cercanía los núcleos urbanos pueden comprometer su imagen y la percepción del paisaje desde y hacia el núcleo urbano, con la delimitación que se refleja en los planos de categorías.

Las actividades admitidas para este tipo de suelo se establecen en la tabla correspondiente.

El resto de actividades no constructivas podrán permitirse o autorizarse, según establece con carácter general la Ley Foral 35/2002 para el suelo no urbanizable de preservación.

2.3 Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.

Este tipo de suelo es el que se prevé desarrollar una vez se haya consumido en cada núcleo el suelo incluido en el Plan como urbano y urbanizable.

Se procederá a su reclasificación como urbanizable cuando, debido al interés de la iniciativa, el Ayuntamiento decida el momento y la cantidad de suelo a incluir en el modelo de desarrollo preexistente. Esta reclasificación no podrá desarrollarse para la promoción de un número inferior a seis viviendas, salvo que el área de reserva tenga una capacidad inferior.

Ante el previsible riesgo de inundaciones en algunas parcelas del **suelo no urbanizable**, será necesario obtener autorización previa de la CHE, presentado el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico en caso de que no existiera, para la ejecución de cualquier obra, en las siguientes parcelas:

Aristregui. Terrenos situados en la margen derecha de la regata de Zuasti.

Belzunce. Terrenos situados en la zona de policía de la regata de Zubiaga.

Garciriain. Terrenos situados en la zona de policía de la margen derecha del Río Pequeño.

Larrayoz. Terrenos situados en la zona oeste del núcleo, entre la carretera y la regata.

Marcalain. Los terrenos colindantes al cauce existente al oeste del pueblo deberán respetar el mismo y su zona de servidumbre de 5 metros.

Navaz. Los terrenos colindantes a cauces existentes deberán respetar el mismo y su zona de servidumbre de 5 metros.

Nuin. Terrenos situados en la zona de policía del barranco al oeste del núcleo, añadiendo que los barrancos que cruzan estos suelos tienen carácter demanial que han de destinarse obligatoriamente al uso o servicio público, salvo por razones de interés público debidamente justificado.

Ollacarizqueta. Terrenos situados en la zona de policía del cauce.

Unzu. Terrenos colindantes al río en su margen derecha, entre la carretera y el propio cauce.

2.4 Suelo destinado a infraestructuras locales.

Camino rurales locales. Son los recogidos en el Catalogo Municipal de caminos que se adjunta y de los que se deberá retranquear 3 metros cualquier construcción incluidos los cierres de obra.

Zonas de reserva para nuevos depósitos y depuradoras o ampliación de los existentes. Estas zonas comprenden un radio mínimo de 100 metros en los que cualquier licencia de obra precisa el informe de la Mancomunidad.

Artículo 26. ACTIVIDADES PERMITIDAS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDAS.

- 1** A los efectos de lo previsto en la Ley Foral, artículo 111, las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.
- 2** Serán consideradas actividades permitidas aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.
- 3** A efectos de lo dispuesto en este artículo, se consideran actuaciones permitidas las siguientes:
 - a) Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requieran nueva demanda de servicios.
 - b) La construcción o implantación de instalaciones o edificaciones menores destinadas a la guarda de aperos o cobijo de animales domésticos, que en su conjunto no superen los 15 metros cuadrados de superficie.
 - c) Los cierres de parcela.
 - d) Las ampliaciones de las instalaciones agrícolas o ganaderas preexistentes que, en su conjunto, no impliquen aumento del 20 por 100 de la superficie construida con autorización del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y no requieran nueva demanda de servicios.
 - e) La contención, movimientos de tierras y la apertura de pistas o caminos siempre que no estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.
 - f) Instalaciones de riego o de drenaje de apoyo a las explotaciones agrícolas reguladas por la normativa en materia de infraestructuras agrícolas. Las actividades y usos permitidos no precisarán la autorización de actividad autorizable en suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.
- 4** Serán consideradas actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza, en determinadas condiciones, puedan ser compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.
- 5** Tendrán la consideración de actuaciones autorizables:
 - a) Las constructivas, salvo aquellas señaladas como permitidas en el apartado 2 de este artículo.
 - b) Los cambios de uso o actividad en edificaciones preexistentes.
 - c) Aquellas otras expresamente reguladas por la legislación sectorial

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley Foral 35/2002 y teniéndose en cuenta la circular de criterios del Servicio de Ordenación del Territorio y

Urbanismo, de fecha 14 de mayo de 2013, en relación a la tramitación de autorizaciones en suelo no urbanizable y de actividades consideradas permitidas., sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

- 6** A los efectos previstos en este artículo las construcciones, instalaciones y edificaciones preexistentes deberán estar en situación legal. En caso contrario, la solicitud de nueva actuación sobre las mismas deberá incluir la solicitud de legalización de los usos y actividades y edificaciones preexistentes.
- 7** Serán consideradas actividades prohibidas, además de las señaladas en el artículo siguiente, aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 27. NORMATIVA DE USOS PARA CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

En el suelo no urbanizable cualquier actividad, uso o incremento de intensidad que necesite los servicios de abastecimiento y saneamiento, deberá tener informe favorable de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, en cuanto a la capacidad de las infraestructuras y en caso de no contar con capacidad suficiente deberán realizar las obras de ampliación necesarias.

Además de ser de aplicación lo previsto en los artículos 112, 113 y 114 de la Ley Foral 35/2002 los usos en el suelo no urbanizable se regularán por la siguiente normativa:

NORMATIVA PARA CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	SNU DE PROTECCION										SNU DE PRESERVACION				
	SUELO DE VALOR AMBIENTAL-espacios naturales protegidos	SUELO DE VALOR AMBIENTAL-humedales	SUELO DE VALOR AMBIENTAL-conectividad territorial	SUELO DE VALOR AMBIENTAL-zona fluvial-sistema de cauces y riberas	SUELO PARA SU EXPLOTACION NATURAL -montes de utilidad pública	SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS -carreteras ...	SUELO DE PREVENCIÓN DE RIESGO S-zonas inundables	SUELO DE PREVENCIÓN DE RIESGO S-periodo de retorno hasta 500años	VALOR CULTURAL -restos arqueológicos	VALOR CULTURAL -vias pecuarias	S.DE SALVAGUARDA DEL MOD. DE DESARROLLO	SUELO PARA SU EXPLOTACION NATURAL AGRÍCOLA (*)	SUELO PARA SU EXPLOTACION NATURAL GANADERA (*)	SUELO DE VALOR PAISAJISTICO	DESTINADO A INFRAES.LOCALES-Caminos tradicionales
<p>PERM Permitido.-Sin Autorización del Departamento de Ordenación del Territorio</p> <p>AUTO Autorizable.- Autorización del Departamento de del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra + licencia del Ayuntamiento + Otras entidades (Con Federacion Hidrográfica del Norte, ...)</p> <p>X Prohibido</p> <p>(*) Las autorizaciones constructivas quedan prohibidas en las zonas ocupadas por mosaicos y robledales de fondo de valle.</p> <p>En general en todas los tipos de suelo no se podrá construir en pendientes iniciales superiores al 30%,</p>															
ACTIVIDADES FORESTALES Y CAZA															
Corta del arbolado 1	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Reforestacion con frondosas 2	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Reforestacion con coníferas 2	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Corta de matorral no arbolado	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	PERM	PERM	AUTO	PERM	PERM
Caza	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Nuevos refugios para cazadores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ACTIVIDADES AGRICOLAS															
Quema de vegetacion	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO
Almacenes agricolas-viveros de cenamiento rigido 3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	AUTO	X	X
Casetas de aperos 4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Refugios de horticultura de ocio y otros 5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Viveros e Invernaderos 6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	AUTO	AUTO	X	X	X
ACTIVIDADES GANADERAS - AGROPECUARIAS															
Cierres de fincas 7	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Explotaciones ganaderas 8	AUTO	AUTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	AUTO	AUTO	X
Bordas 9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Piscifactorias	AUTO	AUTO	X	AUTO	X	AUTO	X	AUTO	X	X	X	AUTO	AUTO	X	X
Construcciones apícolas	AUTO	AUTO	X	X	AUTO	X	AUTO	AUTO	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
EQUIPAMENTOS Y DOTACIONES															
Dotaciones públicas 10	AUTO	AUTO	X	X	X	AUTO	X	X	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	X	X
Dotaciones privadas 11	AUTO	AUTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Parques rurales y equipamientos fluviales públicos. 12	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	X	X	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Información, Centros de Interpretación y Protección Civil	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Areas descanso de carreteras, construcc medio fluvial	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Acampada libre, Deportes motorizados 13	AUTO	AUTO	X	X	AUTO	X	X	X	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Restaurantes,bares, sidrerías...14	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Perreras 15	AUTO	AUTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	AUTO	AUTO	X	X
Publicidad Estática	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
ACTIVIDADES INDUSTRIALES															
Minas, canteras y graveras	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gasolinera,	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	X	X
Comercio e industria derivada del SNU local. 16	AUTO	AUTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comercios e industrias no derivada del SNU local 17	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Huertas de produccion de enegías renovables 18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	X	X
Central Hidroeléctrica.	AUTO	AUTO	X	AUTO	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	X	X
INFRAESTRUCTURAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.															
Roturaciones y movimientos de tierra 19	AUTO	AUTO	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Infraestructuras 20	AUTO	AUTO	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Pistas y caminos	AUTO	AUTO	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Instalaciones para la ejecución,entretenimiento y servicios de las obras públicas.	AUTO	AUTO	X	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO
Vertederos y escombreras 21	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	AUTO	AUTO	AUTO	X	X

Artículo 28. CONDICIONES DE USO SOBRE LA FORMA EN QUE SON PERMITIDAS O AUTORIZADAS LAS ACTIVIDADES QUE EN EL SUELO NO URBANIZABLE SE DESARROLLEN.

En este artículo se definen y se regulan los usos que han sido autorizados en el cuadro del artículo anterior.

[1] Corta del arbolado. Se procurará, donde el aprovechamiento maderero sea propio, permitido o autorizable, que siempre quede más del 50% de los árboles del área en el que se interviene, el resto se cortará cuando se haya reforestado la zona talada anteriormente.

En el suelo forestal la corta a hecho será autorizable en el caso de los pinares.

Cuando se realicen labores de entresaca no será necesaria la reforestación.

No se autorizarán las obras, instalaciones, movimientos de tierra o modificaciones de la parcela que impliquen impacto paisajístico o ecológico. La construcción procurará respetar al máximo el arbolado preexistente, debiendo incorporar en el Proyecto correspondiente las medidas de preservación adecuada a tal fin, y quedando prohibida la corta a hecho.

[2] Reforestación con frondosas. En las nuevas reforestaciones se realizará un plan de medidas contra incendios.

[3] Almacenes agrícolas. Son aquellas construcciones cuya finalidad prioritaria constituye el almacenamiento de las producciones procedentes de la actividad agropecuaria.

-Se justificará la existencia de la explotación agropecuaria a la que se vincula y la relación a los efectos del tamaño entre el almacén agrícola y los medios productivos y la producción que alberga de esa explotación. Deberá obtener para su instalación la correspondiente licencia de actividad.

-Superficie de parcela mínima: será 1.500 m² salvo en las edificaciones existentes donde se podrá mantener la existente incluso en los casos de ampliación.

-Superficie construida máxima se justificará por las necesidades de la actividad, en cualquier caso no superara los 1.500 m² incluidas las posibles ampliaciones de la edificación existente.

-Superficie construida mínima será 200 m² incluidos los edificios anexos con los que cuente el almacén agrícola en la parcela.

-Altura de la edificación será de Planta baja.

-Altura máxima al alero será 6 m.

-Los almacenes estarán constituidos por la suma de edificios de planta cuadrada o rectangular.

-Las ventanas se situarán a una altura superior a 1,60 metros y la puerta será opaca.

-Las fachadas se terminarán al exterior con enfoscado blanco, chapa de color gris, con madera o piedra. Las cubiertas se terminarán en teja o chapa de color gris o rojo teja.

-Estas instalaciones carecerán de servicios como el agua, la luz...etc, que no son necesarios para el desarrollo de la actividad.

-Se adoptarán medidas correctoras del impacto paisajístico mediante la plantación de especies arbóreas caducas y perennes en una franja de 6 metros alrededor del edificio.

-No se permitirá la construcción de viviendas ligadas a la actividad.

-El estado actual de estos edificios se recoge en el catálogo de edificación diseminada.

-Las actuaciones de ampliación o de reforma sobre los almacenes agrícolas existentes quedan sujetas a las mismas limitaciones que las de nueva construcción.

-De acuerdo al artículo 30 del DF 84/1990 se prohíbe el cambio de uso de instalaciones agropecuarias ubicadas en suelo no urbanizable para la habilitación de usos industriales.

[4] Casetas de aperos de huerta. Son aquellas edificaciones sin ventanas cuyo destino es el almacenamiento de aperos y herramientas necesarias para la actividad de horticultura.

Se prohíben casetas de aperos de huerta de nueva construcción. Los existentes quedan fuera de ordenación, según se recoge en el catalogo de construcciones en el suelo no urbanizable.

[5] Refugios de horticultura y de otro tipo de ocio. Por refugio de ocio se entiende cualquier construcción habitable cuyo uso sea equiparable a alguno de los usos de la vivienda, comer dormir y asearse en donde excepto el aseo el resto de funciones se realizan en un único espacio.

Se prohíben los refugios de ocio de nueva construcción sea de horticultura o de otro tipo y por lo tanto se considerarán fuera de ordenación los existentes, según se recoge en el catálogo de construcciones en el suelo no urbanizable.

[6] Viveros e invernaderos. Por vivero se entiende las construcciones de cerramientos plásticos rígidos o cristal.

-Se justificará la existencia de la explotación agraria a la que se vincula.

Por invernadero se entiende las construcciones de cerramientos plásticos no rígidos.

Ambos casos deberán ser obligatoriamente estructuras desmontables, su impacto deberá ser en todo caso fácilmente reversible.

No se permitirá la construcción de viviendas ligadas a la actividad.

[7] Cierre de fincas. Cuando se trate del cierre de pequeñas fincas no será necesario medidas correctoras para el impacto ambiental.

En Suelo No Urbanizable los cierres de fincas respetarán las zonas de servidumbre de carreteras, caminos públicos y otras servidumbres. Para estos últimos, la Ley Foral 35/2002 establece una zona de servidumbre de 3 metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos, en la que no podrán realizar cierres de obra.

Los cierres podrán estar compuestos de cierres de alambre de espino, lajas de piedra, o, en casos justificados, podrán ser de malla de cuadrícula 20 x 20 cm soportados por perfiles metálicos o estacas de madera. En ningún caso podrán plantarse setos en los cierres de las parcelas de cipreses. Se admitirán setos de otras especies como: Avellano, Bardaguera, Sauce caprino, Grosellero, Espirea, Rosal silvestre, Peral silvestre, Espino albar, Ciruelo silvestre, Endrino, Cornejo, Bonetero, Acebo, Aladierno, Espino cerval, Arce menor, Arce de Montpellier, Aligustre, Boj, Sauco y Viburno.

Los casos justificados serían aquellas parcelas que contengan una vivienda o sean de alta productividad.

La altura máxima de cierre para todos estos casos es de 1,50 metros.

Como excepción se admitirá un cierre de 2 metros de altura cuando se trate de actividades que así lo necesiten para su correcto desarrollo.

También se permiten vallados de madera, con una altura máxima de 1,20 metros en éste caso.

En las parcelas mixtas, con suelo urbano y suelo no urbanizable, en cada parte se realizará el cierre de acuerdo con la clasificación de suelo correspondiente.

[8] Explotaciones ganaderas intensivas. Por explotaciones ganadera intensivas se entienden las recogidas en la legislación relacionada con las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en la Comunidad Foral Navarra.

-Las distancias de las granjas al suelo urbano se regirán de acuerdo a lo dispuesto en la Normativa Sectorial aplicable en este momento.

-También quedan sometidas al mismo régimen las instalaciones complementarias como estercoleros, depuraciones, etc.

-La ocupación máxima será del 30% de la superficie de la parcela en la que se emplace el edificio. La altura máxima será de 6m hasta la horizontal del alero, medido desde la cara superior de la cimentación.

-Se adoptarán medidas correctoras del impacto paisajístico mediante la plantación de especies arbóreas caducas y perennes en una franja de 6 metros alrededor del edificio.

-La superficie mínima cada uno de los edificios que constituyen la explotación será de 200 m².

-Las granjas estarán constituidos por la suma de edificios de planta cuadrada o rectangular.

-El propietario estará obligado a mantener la limpieza del entorno, en particular la de los caminos.

-Deberán pavimentarse tanto los accesos como las zonas de maniobra.

-Las fachadas se terminarán al exterior con bloque caravista blanco, enfoscado blanco o chapa de color gris. Las cubiertas en chapa de color gris o color rojo oscuro. En las ampliaciones y el edificio existente se unificarán los materiales.

-Las ventanas se situarán a una altura superior a 1,60metros y la puerta será opaca.

-Se permite un refugio ligado a la actividad de un máximo de 50 m² construidos. Este refugio deberá situarse dentro de la nave ganadera o adosada a la misma nunca aislada. La construcción de estos refugios se realizará con los mismos materiales de cierres y cubierta utilizados en la granja. Por refugio se entiende lo definido en esta misma normativa.

-Las actuaciones de ampliación o de reforma sobre los almacenes agrícolas existentes quedan sujetas a las mismas limitaciones que las de nueva construcción.

-De acuerdo al artículo 30 del DF 84/1990 se prohíbe el cambio de uso de instalaciones agropecuarias ubicadas en suelo no urbanizable para la habilitación de usos industriales.

-Los edificios existentes que en la actualidad albergan una granja o corral doméstico con licencia de apertura son los que se recogen en los listados del Gobierno de Navarra, parte se encuentran en suelo urbano y parte en suelo no urbanizable, son los siguientes polígonos y parcelas:

ARISTREGUI

5/2
5/114
5/90
5/132

BELZUNCE

11/39
11/149
11/34
11/28
15/14
11/87

BEORBURU

1/128
1/65
1/108
1/96

USI

15/12
15/143
15/3

NAVAZ

12/83

NUIN

7 / 29
2/308
7/144

OSACAR

2/2
2/13

OSINAGA

4/106
4/112
4/17

MARCALAIN

8/25

UNZU

14/33

14/29

LARRAYOZ

6/20

6/2

IGUZZKUN

9/33

[9] Bordas y corrales domésticos. Son aquellas edificaciones tradicionales que se destinen a la actividad clasificada como ganadera de acuerdo a la LF 5/2004 y legislación que la desarrolle o sustituya.

Los corrales domésticos estarán constituidos por las UGMs máximas que determine la legislación sectorial aplicable, la construcción vinculada no podrá tener más de 15 m² y solo se podrá desarrollar uno por parcela.

En las bordas existentes, sólo se permitirán obras de rehabilitación, y de ampliación hasta un 30% mas de la superficie existente, manteniendo los materiales de piedra, madera y teja tradicionales, quedando prohibida la apertura de nuevos huecos, y su único uso permitido será el pecuario.

[10] Dotaciones primordiales públicas. Se refiere a construcciones e instalaciones destinadas a cubrir las necesidades de la población en materia de instalaciones ganaderas, cementerios y otras.

En los cementerios se establecerá una zona de protección de 50metros desde el perímetro exterior de los Cementerios

[11] Dotaciones y servicios privados. Se refiere a todo tipo de dotaciones y equipamientos residenciales, deportivas, culturales y de ocio.

Este tipo de actividades privadas no se prevén en el presente Plan y su introducción en el municipio de Juslapeña deberá se objeto de una Modificación del Plan con su correspondiente regulación que contendrá como mínimo:

- 1 Justificación por la que se deba situar la actividad es suelo no urbanizable y por la que no puede desarrollarse en el suelo urbano y urbanizable, valorando las ventajas y desventajas de hacerlo en uno u otro suelo.
- 2 Justificación de que la actividad que se propone tiene un interés económico o social general para los habitantes del valle.
- 3 Previsión del número de puestos de trabajo que puede generar.
- 4 Ofrecer algún servicio para el conjunto de los vecinos del Valle.
- 5 Recoger documentalmente los usos permitidos y la ordenación pormenorizada de la zona sobre la que se pretende actuar.
- 6 Realizar un Estudio de Afecciones Medioambientales previo a la obtención de la autorización.
- 7 Presentar un aval que se ejecutará para el derribo de la construcción en el caso de que se produzca el cese de la actividad.

No existen en la actualidad edificios que alberguen una dotación de este tipo.

[12] Parques rurales y equipamientos fluviales públicos. Se refiere a las áreas de descanso en carreteras, merenderos públicos y construcciones relacionadas con el medio fluvial como embarcaderos, playas o piscinas fluviales...

Los materiales de estas construcciones y las composiciones de las mismas serán los mismos previstos en la Normativa Estética de la edificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Las excepciones deberán ser acordadas con el Ayuntamiento.

[13] Acampada libre y deportes motorizados. Se regulará de acuerdo a la normativa del Gobierno de Navarra.

[14] Restaurantes, bares, sidrerías y otras actividades hosteleras. Este tipo de actividades privadas no se prevén en el presente Plan y su introducción en el municipio de Juslapeña deberá ser objeto de una Modificación del Plan con su correspondiente regulación que contendrá como mínimo las condiciones establecidas en esta normativa para las dotaciones y servicios privados.

La actividad de este tipo existente legalmente en la actualidad en el valle, Bar la Estrella situado en la parcela 136 del polígono 10, podrá crecer con todas sus instalaciones hasta un máximo de 500 m² de superficie construida. En cualquier caso será necesaria la autorización, de acuerdo con la Ley Foral 35/2002, del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

[15] Perreras y guarderías caninas. Por perrera se entiende todo establecimiento que albergue a más de diez perros.

Se permitirá una perrera por parcela siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) El edificio no excederá de 3m² por perro y una altura media de 2 metros. También existirá un espacio exterior, con pavimento impermeable, como parque de los perros, que se justificará también como 3 m²/perro.

b) La construcción se inscribirá en una superficie con cerramiento de altura máxima de 2,5 metros con seto o con muros que hagan de pantalla acústica ocultos por seto. A su vez, la parcela podrá tener un cerramiento de una altura máxima de 1,5 metros sin seto.

c) La distancia libre desde el suelo urbano o urbanizable a la caseta o perrera deberá ser de 150 metros lineales y la distancia desde caminos públicos a caseta será de 20 metros. La distancia mínima entre perrerías será de 100 metros.

d) Será obligatorio realizar la recogida de las heces, por parte de una empresa autorizada para su gestión.

e) También será necesario realizar la recogida de los residuos líquidos a un depósito o fosa séptica para su tratamiento previo al vertido.

f) Se deberá garantizar el abastecimiento de agua en la instalación.

g) Se presentará el contrato con la empresa correspondiente para la recogida de los animales muertos.

En el caso de instalaciones en el suelo no urbanizable con más de 2 perros pero que no alberguen los 10 perros necesarios para ser considerados como actividad de perrera, el Ayuntamiento exigirá las mismas medidas constructivas, acústicas, de saneamiento y de gestión indicadas anteriormente cuando:

- No se trate de parcelas de viviendas permanentes.
- La distancia de la parcela a los núcleos de población u otras viviendas sea inferior a 300 metros.

[16] Comercios e industrias artesanales relacionados con la producción del suelo no urbanizable local. Este tipo de actividades privadas no se prevén en el presente Plan y su introducción en el municipio de Juslapeña deberá ser objeto de una Modificación del Plan, si el Ayuntamiento la considera adecuada, con su correspondiente regulación que contendrá como mínimo las condiciones establecidas en esta normativa para las dotaciones y servicios privados, y en el Decreto Foral 84/1990 de 5 de Abril, o la legislación que lo sustituya, por el que se regula la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra.

Los edificios existentes que en la actualidad cuentan con licencia de apertura son los siguientes:

Polígono 10 Parcela 14

Polígono 11 Parcela 91

Valenzuela Hnos. Garciraiain

La edificación existente se regulará por el artículo 30 del Decreto Foral 84/1990.

ARTÍCULO 30. INDUSTRIAS EXISTENTES

1. Podrá autorizarse la ampliación de las construcciones e instalaciones industriales existentes, no incursas en período de prescripción de infracción urbanística grave y que no hayan sido declaradas de forma expresa por el planeamiento local como fuera de ordenación, con arreglo a las condiciones previstas en este Decreto Foral. El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá excepcionar la exigencia de alguna de las condiciones establecidas cuando se justifique, desde el punto de vista estrictamente urbanístico, la imposibilidad material de su cumplimiento.

Las ampliaciones deberán justificarse en sus procesos productivos.

2. Se prohíbe el cambio de uso de instalaciones agropecuarias ubicadas en suelo no urbanizable para la habilitación de usos industriales.

3. Podrá autorizarse el cambio de actividades industriales en edificaciones situadas en suelo no urbanizable cuando permanezca la unicidad empresarial y, por tanto, no se dé lugar a fraccionamientos en nuevas industrias dentro o fuera de la edificación, ni siquiera con carácter de pro-indiviso, y, además, no se encuentre la propia instalación o la nueva actividad industrial declarada fuera de ordenación por el planeamiento local. El cambio de actividades se autorizará siempre que la nueva actividad cumpla las condiciones previstas en este Decreto Foral. El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá excepcionar la exigencia de alguna de las condiciones establecidas cuando se justifique, desde el punto de vista estrictamente urbanístico, la imposibilidad material de su cumplimiento.

4. Las construcciones e instalaciones industriales declaradas específicamente fuera de ordenación por el planeamiento local quedarán sujetas al régimen urbanístico establecido en los artículos 9 de la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio, y 60 y 61 de la Ley del Suelo

[17] Almacenes de gremios y de industrias no relacionadas con el suelo no urbanizable local. Este tipo de actividades privadas no se prevén en el presente Plan y su introducción en el municipio de Juslapeña deberá ser objeto de una Modificación del Plan, si el Ayuntamiento la considera adecuada, con su correspondiente regulación que contendrá como mínimo las condiciones establecidas en esta normativa para las dotaciones y servicios privados.

[18] Huertas de producción de energías renovables. Para obtener la autorización para el desarrollo de esta actividad se deberá presentar un Estudio de Afecciones Medioambientales y aplicar además las medidas correctoras oportunas que exija la actividad en cuestión.

[19] Roturaciones y movimientos de tierra. En ningún caso se podrá construir en pendientes superiores al 30%.

En cualquier pendiente, la explanación de la parcela, allí donde se permita, estará constituida por más excavación que relleno. Los edificios situados en estas explanaciones deberán tener parcial o totalmente empotradas en el terreno tres fachadas.

No estarán permitidas ni las escolleras ni los muros de hormigón salvo para infraestructuras públicas.

Se permite como única variación de la pendiente inicial la del talud emergente, con un 50 % de pendiente máxima. Se permitirá aumentar ésta pendiente hasta un máximo de un 100 % , siendo obligada en éste caso la presentación previa de un Certificado de Estabilidad del talud proyectado redactado por un técnico competente en la materia.

El talud emergente no podrá superar, en ningún caso, los 3m de altura total, medida dicha distancia desde cualquiera de sus puntos de encuentro con el terreno y hasta la rasante de la plataforma resultante.

Queda terminantemente prohibida la explanación de espacios libres de edificación de parcela.

Excepciones contempladas en las que se podría permitir explanación de espacios libres de edificación de parcela:

1. Que sea necesario habilitar una vía de acceso, en cuyo caso la anchura máxima permitida para dicho acceso será de 4 m.

2. Que sea necesario habilitar una explanación para aparcamientos en los siguientes casos:

- Nueva Edificación de Uso Hostelero:
- Restaurantes, bares y sidrerías.
- Dotaciones deportivas privadas y públicas.

El número de plazas permitido y exigido en la parcela será el de una plaza de aparcamiento por cada tres personas que constituyan el cálculo de ocupación del edificio según los criterios recogidos en la DBSI.

Se podrán acordar con el Ayuntamiento emplazamientos alternativos que cumplan la misma función.

[20] Infraestructuras de la edificación emplazada en el suelo no urbanizable.

Los nuevos viales que se creen se deberán pavimentar hasta alcanzar otro vial pavimentado.

No podrán conectarse a la red de servicios generales (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc.) correspondientes a Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

Se pretende evitar que las nuevas infraestructuras puedan generar suelo urbano consolidado.

En el caso de que existiera una red de abastecimiento específica para Edificaciones en Suelo No Urbanizable, los contadores de los nuevos ramales que den servicio a la Nueva Edificación de Uso Residencial y Uso Hostelero en Suelo No Urbanizable se colocarán obligatoriamente al comienzo de la derivación.

El dimensionamiento y el diseño de estas instalaciones deben presentar un carácter doméstico; en ningún caso se permitirá que lleguen a adoptar dimensiones o carácter correspondientes a servicios urbanísticos. Por instalaciones domésticas se entiende en saneamiento un diámetro máximo interior de 160mm y en abastecimiento un diámetro máximo de 32mm exteriores y 25mm interiores.

[21] Vertederos y Escombreras. Los vertederos y escombreras quedan sometidos a las condiciones establecidas en el cuadro y cumpliendo la legislación foral existente sobre estos espacios.

[22] Acopios de Materiales. Por acopios de materiales se entiende cualquier tipo de material, desde los propios de la construcción hasta chatarrerías, pasando por cualquier tipo de almacenaje, aparcamiento de vehículos y depósito de objetos al aire libre sea cual sea su tiempo de estancia. Se permiten cargaderos de madera.

Las pajareras se adecuarán a la Normativa municipal específica existente.

[23] Normativa para Nuevas Edificaciones de uso Residencial .

Conforme a lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002, no son autorizables nuevas viviendas en el Suelo No Urbanizable del Valle de Juslapeña.

Las ampliaciones de uso vivienda, por sus posibles afecciones, requerirán de la autorización de la Sección de Suelo No Urbanizable del Gobierno de Navarra.

Algunos de los edificios de vivienda existentes en el suelo no urbanizable que cuentan con autorización en Suelo No Urbanizable son:

ARÍSTREGUI

Parcela 17, polígono 5

Parcela 18, polígono 5

BELZUNCE

Parcela 21, polígono 11

Parcela 22, polígono 11

GARCIRIAIN

Parcela 18, polígono 10

OSINAGA

Parcela 18, polígono 4

Parcela 23 polígono 4

USI

Parcela 22 polígono 15

[24] Casa rural. No se permitirán casas rurales de nueva planta ya que esta actuación iría contra el propio concepto de la misma. Sólo se permite la actividad de casa rural en los edificios que alberguen una vivienda actualmente.

- El número de alojamientos mínimo será de 12 personas.
- El propietario de la casa rural podrá tener su vivienda junto con la actividad, en este caso ésta no tendrá más de 100 m² construidos y se realizará en el mismo volumen en el que se desarrolle la actividad.

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL.

Determinaciones pormenorizadas.

La Normativa Particular completa la general.

ARTÍCULO 29. SUELOS AFECTADOS POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN.

Ante el previsible riesgo de inundaciones en algunas parcelas del **suelo urbano consolidado**, será necesario obtener autorización previa de la CHE, presentado el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico en caso de que no existiera, para la ejecución de cualquier obra, en las siguientes parcelas :

Aristregui. Parcelas situadas entre la carretera NA 4109 y la regata Zuasti.

Belzunce. Parcelas situadas entre la carretera NA 4102 y el cauce de la regata Zubiaga, así como en la zona de policía de su margen derecha.

Parcelas con construcción actualmente existentes en la zona de policía de la Regata Zubiaga ante posibles actuaciones constructivas en las mismas.

Marcalain. Las parcelas colindantes con barrancos deberán respetar una zona de servidumbre de 5 metros.

Navaz. Las parcelas colindantes con barrancos deberán respetar una zona de servidumbre de 5 metros.

Ollacarizqueta. Parcelas situadas entre la carretera NA 4100 y el cauce del río Juslapeña.

Parcelas con construcción actualmente existentes en la zona de policía de la Regata Zubiaga ante posibles actuaciones constructivas en las mismas.

Unzu. Parcelas situadas entre la carretera NA 4210 y el cauce del.

Parcelas con construcción actualmente existentes en la zona de policía del Río Unzu ante posibles actuaciones constructivas en las mismas.

Las fichas urbanísticas contienen las parcelas de **suelo urbano no consolidado y urbanizable** que tienen la obligatoriedad de conseguir autorización de la CHE, previo a su desarrollo.

ARTÍCULO 30. USOS PERMITIDOS EN EL SUELO RESIDENCIAL.

Los edificios principales de la parcela podrán contener como usos principales viviendas, oficinas, dotaciones, comercios o las actividades turísticas como: hoteles, albergues, casas rurales, bares y restaurantes en su planta baja además de los usos expuestos, usos complementarios como garajes, trasteros, almacenes agrícolas, talleres artesanales e instalaciones deportivas. También fuera del Casco Antiguo en las plantas bajas usos complementarios en superficies industriales o de talleres no artesanales que no superen los 100 m².

La edificación residencial puede estar formado por una sola vivienda, por el adosamiento de varias viviendas o por un conjunto de vivienda en división de propiedad horizontal.

En todos los tipos de suelo en plantas bajo cubierta además de los usos principales se permite el uso como trastero.

La edificación colectiva albergará 3 m² de superficie comercial por cada vivienda de acuerdo al artículo 18.2 de la LF 17/2001.

En la edificación complementaria de la principal se permiten los mismos usos descritos para los edificios principales y además los corrales domésticos.

Se admite el uso de corral doméstico, al tratarse de una actividad inocua con las limitaciones de UGMs descritas en la Normativa sectorial. Para la gestión de los residuos generados por estos corrales será necesario justificar el terreno suficiente donde esparcirlos proporcionalmente a lo que disponga la Ley Sectorial al respecto. Sólo se admiten un máximo de 2 perros/por vivienda.

Los pequeños almacenes de paja u otros materiales deberán justificar sus medidas contra incendios dependiendo de su carga de fuego.

1 El suelo libre de la parcela se podrá destinar exclusivamente a jardines, huertas o a otros usos directamente vinculados con el uso de la edificación e instalaciones que no superen el nivel del terreno.

Se admiten las piscinas siempre que cuenten con la autorización de la Mancomunidad de Pamplona.

También se permite en el espacio libre de la parcela la construcción de aparcamientos, garajes subterráneos y sus rampas.

No se permite el estacionamiento de caravanas u otros vehículos que puedan ser utilizados como lugar de refugio, de residencia o de almacén. Así mismo se prohíbe el almacenamiento a cielo abierto de chatarra, objetos reciclados, materias primas o materiales industriales o de obra.

2 Plazas de aparcamiento.-

3.1 En el suelo urbano consolidado dispondrá de una plaza de aparcamiento en su parcela por cada 50 m² de nueva construcción, que no sea garaje, que no podrán ser transformada en ningún otro uso posteriormente.

Las plazas que se sitúen en el interior del edificio principal todas ellas tendrán un acceso único desde el exterior.

Las plaza que no se sitúen en el interior de la edificación se situarán en suelo privado de uso público.

3.2 En las unidades de ejecución el número de aparcamientos privados, previsto en las fichas, se regula por el **Artículo 53** de la Ley Foral 35/2002 habiendo deducido el número de aparcamientos previsto en el espacio público.

3.3 En general en cualquier clasificación de suelo cuando se trate de usos dotacionales privados o de servicios, comercios, restaurantes, hoteles, casas rurales o de oficinas, el número de plazas de aparcamiento exigido en suelo privado de uso público, en la parcela, será el de una plaza de aparcamiento por cada tres personas, que constituyan según la DBSI el calculo de ocupación del edificio.

El cálculo de estas plazas de aparcamiento en suelo privado es independiente de las plazas situadas en el espacio público.

También en los casos de dotaciones y de interés general para los vecinos del municipio, constatado en el proceso de participación ciudadana desarrollado para el caso, se permitirán otros emplazamientos alternativos acordados con el Ayuntamiento, que cumplan la misma funcionalidad.

El tamaño y demás características de las plazas de garaje cuando se sitúen dentro de las parcelas y de los edificios de cualquier uso se regulará con las características establecidas en el Decreto de Habitabilidad del Gobierno de Navarra y por el Código Técnico de la Edificación.

ARTÍCULO 31. DEFINICIÓN DE LAS CALLES Y DEL ESPACIO PÚBLICO.-

En el Plano de Ordenación se describe el espacio público previsto, acotado y con rasantes referenciado al catastro vigente en el momento de la aprobación del Plan, para el Suelo urbano y para el Urbanizable.

En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable, en las parcelas colindantes con las carreteras si se realizan nuevos edificios, sólo podrán acceder directamente a las mismas si la travesía cuenta con ralentizadores de velocidad, o si cuenta con informe favorable del Gobierno de Navarra. En caso contrario deberá acceder a través de una calle que unifique los accesos de los nuevos edificios y cuente con un encuentro seguro con la travesía.

No se permite la realización de nuevas calles privadas que den acceso a más de un edificio principal o a varias parcelas.

1 Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian la calzada en el espacio central y los aparcamientos y zonas verdes a ambos lados de la misma, estas zonas laterales se dedicarán, como ya se ha dicho, a aparcamientos y estancia de personas.

2 Las características técnicas de estos espacios serán las expuestas en la Normativa General sobre las características de las obras de urbanización, y en los planos de infraestructuras se definen los esquemas de estos servicios urbanísticos.

Artículo 32. DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO

1 Aprovechamiento en edificios protegidos. El aprovechamiento en los edificios protegidos estará limitado por el respeto a lo previsto en el catalogo de cada edificio y en su normativa general.

2 Aprovechamiento.

El **aprovechamiento** definido en superficie construida se medirán en cada proyecto, al objeto de evitar interpretaciones contradictorias, como la superficie resultante de dividir el volumen del edificio por 3 metros.

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Los espacios abiertos cubiertos contabilizan la mitad de su volumen.

En todas las parcelas la edificación existente consume volumen del mismo modo que la nueva edificación.

Por suelo perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural del terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos. El terreno perimetral puede ser previsto en este Plan por rasantes o por secciones, o si no estuviese previsto se considerará suelo perimetral al edificio el plano alabeado generado por las rasantes del perímetro del suelo privado de la manzana en al que se inscriba la parcela.

2.1 En el Suelo Urbano Consolidado.

El aprovechamiento, (edificabilidad) máxima se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad m^2 de superficie construida por m^2 de la superficie bruta computable de cada parcela, resultante de la ordenación del Plan.

La superficie computable de cada parcela es la porción de la parcela existente entre el frente de esa parcela al espacio público y su paralela a 30 metros trazada en el interior de la parcela. El frente de la parcela es la línea que separa la parcela de la vía pública, quedando excluidos los demás tipos de espacios públicos.

En el caso de las urbanizaciones privadas compuestas por una o varias parcelas la edificación existente queda consolidada pero sin posibilidad de ampliación hasta que se transformen los viales privados en públicos y se realicen las actuaciones que la legislación contemple para estos casos.

El coeficiente de edificabilidad máxima para todo el Valle es de **0,4 m^2/m^2** de suelo de parcela bruta computable incluidas cesiones.

2.2 En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable. El aprovechamiento en metros cuadrados construidos y el aprovechamiento medio y tipo del suelo urbano no consolidado y urbanizable se ha establecido en la Normativa General Determinaciones Estructurantes y en el **Anexo 1, Fichas urbanísticas**.

Artículo 33. PARCELACIÓN, NÚMERO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS POR PARCELA

Cada parcela contendrá un único edificio principal, tal y como se define edificio principal en la normativa referida a las características volumétricas de la edificación de este Plan. Cada edificio principal podrá albergar a una o más viviendas y usos.

En el suelo urbano no consolidado y urbanizable se ha previsto una densidad aproximada a 15 viviendas por hectárea de suelo bruto y en el suelo urbano consolidado la misma densidad para el suelo neto.

No se permite que la primera construcción en la parcela sea otro edificio que distinto del principal.

1 En el Suelo Urbano Consolidado.

La parcelación representada en el Plano de Ordenación se podrá cambiar mediante un Proyecto de Parcelación de agregación o de segregación, debidamente acotado y medido siempre que se respeten el resto de las determinaciones de la edificación contenidas en estas normas, en especial el aprovechamiento total de la parcela y la densidad máxima de viviendas por hectárea.

En artículo siguiente se regula el número de viviendas en parcelas, con edificio principal existente, que por la amplitud de los edificios puede albergar una densidad superior de viviendas a las previstas en este artículo.

2 En el Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado.

En estos suelos se realizará el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Las parcelas se podrán agregar o segregar acumulando o distribuyendo el número de viviendas previsto para ellas en el Proyecto de Reparcelación.

3 En general.

Las segregaciones y los proyectos de reparcelación repartirán la superficie construida, el número de viviendas, de aparcamientos privados y de otros usos entre las diferentes parcelas resultantes. Si no lo hiciesen se entenderá que el reparto es proporcional y en cuyo caso los decimales en el número de viviendas y aparcamientos no computarán.

Cuando se realicen segregaciones, o reparcelaciones, las parcelas sin frente mínimo de parcela a vial público quedarán como parcelas no edificables.

Artículo 34. NÚMERO DE VIVIENDAS POR EDIFICIO

1 En el suelo urbano consolidado la rehabilitación de los edificios principales, que superan la superficie construida permitida por parcela en este Plan cumplirá las siguientes condiciones:

En los edificios protegidos el número de viviendas estará limitado por el mantenimiento del número de huecos de las fachadas protegidas y por condiciones que se establecen para los edificios no protegidos.

En los edificios no protegidos el número de viviendas estará limitado por las siguientes condiciones.

1.1 En el caso de viviendas libres:

- Cuando la rehabilitación implique albergar dentro de la edificación hasta cuatro viviendas, la superficie media útil mínima de estas viviendas será de 70 m² sin computar trasteros ni garajes.
- Cuando la rehabilitación implique albergar dentro de la edificación más de cuatro viviendas, la superficie media útil mínima de estas viviendas será 90 m² sin computar trasteros ni garajes.
- En ambos casos cada vivienda nueva contará con otros 25 m² útiles de garaje y trastero.

1.2 En el caso de viviendas en cualquier régimen de protección socioeconómica:

- Cuando la rehabilitación implique albergar dentro de la edificación hasta cuatro viviendas, la superficie media útil mínima de estas viviendas será de 60 m² sin computar trasteros ni garajes.

- Cuando la rehabilitación implique albergar dentro de la edificación más de cuatro viviendas, la superficie media útil mínima de estas viviendas será 80 m² sin computar trasteros ni garajes.

- En ambos casos cada vivienda nueva contará con otros 25 m² útiles de garaje y trastero.

2 En el suelo urbano consolidado la rehabilitación de los edificios principales, que no superan la superficie construida permitida por parcela por este Plan, y en general la nueva edificación no tiene límite en el número de vivienda por edificio, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas y estéticas establecidas en las normas de este Plan.

Artículo 35. DEFINICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN RELACIÓN A LA PARCELA

1 Emplazamiento de la edificación.- En el Plano de Ordenación se señala el emplazamiento orientativo de los nuevos edificios principales.

La tipología de la edificación principal podrá ser aislada o adosada según lo permita la tipología de la edificación principal elegida de acuerdo a la normativa sobre la volumétrica y estética de los edificios de este Plan.

Cuando el edificio sea aislado se separará del linde de la parcela contigua en relación al vial público 1/3 de su altura medida desde el punto mas alto de la fachada lateral a suelo perimetral de edificio.

Cuando el edificio se adose a otro deberá realizarse un Estudio de Detalle que abarque a todo el sistema de edificios adosados hasta que los extremos respeten la distancia requerida a la edificación aislada.

Este Estudio de Detalle incluirá las condiciones volumétricas y estéticas que garanticen la calidad del conjunto e impidan la repetición de edificios.

El emplazamiento para los edificios principales será la edificación situada en la alineación oficial de viales públicos.

Solo se permite el retranqueo de la alineación de la edificación con respecto a la alineación oficial en la edificación aislada, en cuyo caso ese retranqueo en todo el frente de la edificación pasará a ser de uso público y no superará los 5 metros.

En las parcelas colindantes con las travesías de carreteras la alineación máxima de la edificación se situará a los 10 metros de la línea blanca de la carretera cuando esta distancia no se haya señalado en la documentación gráfica.

Las edificaciones complementarias podrán ir situadas en la misma alineación de edificación que la principal en el interior de la parcela, aisladas o adosadas a la edificación principal, pero nunca en el espacio limitado entre la alineación oficial y la fachada principal orientada al espacio público del edificio principal. Las fachadas principales son las representativas de las tipologías previstas en esta normativa.

Toda edificación de planta baja se separará 5 metros de la Fachada principal de cualquier otro edificio, siempre que entre esos edificios medie un espacio público, y los de más de una planta 10 metros.

Cuando existan medianiles vistos en los edificios contiguos, bien por que siempre se ha dado esta circunstancia o porque se produjeron con el derribo de algún edificio de la propia parcela, se deberán tapar la parte del medianil situada junto a la alineación de edificación exterior con la futura edificación de esta parcela.

Los nuevos medianiles que se generen provisionalmente de las previsiones del Estudio de Detalle de edificación adosada deberán tratarse con los mismos materiales, colores y texturas que la fachada principal.

2 Frente de la edificación y de la parcela.- El frente de la edificación estará condicionado al modelo de edificio establecido en esta normativa que se emplee en cada caso.

El frente máximo de cada edificio principal será de 25 metros y el de la complementaria de 15 metros.

El frente mínimo de edificio será de 5 metros y el de parcela 9 metros.

3 Fondo máximo de la banda edificatoria y de la edificación.- El fondo máximo de la banda edificatoria será de 15 metros.

El fondo máximo de la edificación será tal que la diferencia de altura entre la cumbrera y la altura media de los aleros horizontales de cada edificio será menor que la mitad de la altura del edificio.

4 Ocupación máxima en la parcela con la edificación.- La ocupación máxima de la nueva edificación principal, descontada la edificación complementaria, se inscribirá siempre en un rectángulo máximo de 25 metros de frente x 15 metros de fondo.

La planta de sótano podrá tener mayor ocupación que las plantas elevadas siempre que se mantenga dentro del espacio privado.

La forma de la planta de los edificios principales y complementarios, así como el tamaño de la edificación complementaria se determina en el artículo de Características volumétricas de la edificación de esta Normativa.

Artículo 36. NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURAS DE LOS EDIFICIOS

1 La elevación máxima permitida a las cubiertas de los edificios se medirá desde el encuentro del alero horizontal de la cubierta más alto con la fachada hasta el punto mas bajo de cualquiera de los casos:

a- La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.

b- La rasante más baja de la alineación oficial de la parcela cuando ésta se sitúe a mayor altura que el espacio público. Cuando esta diferencia de alturas entre parcela y espacio público supere los 3 metros se medirá como en el caso a) sumándole 3 metros.

La altura de máxima elevación de las cubiertas de la edificación principal será de 9 m y la de la edificación complementaria 4,00m.

2 La altura y el número de plantas de la edificación.

La altura del edificio, es independiente de la elevación máxima de la cubierta expuesto en el punto anterior y queda limitada por el número obligatorio de plantas establecido en cada modelo elegido para el proyecto, según el artículo 18, y se medirá desde el encuentro del alero horizontal más alto de la cubierta con la fachada hasta el suelo de la planta mas baja, excluidos los sótanos.

En todos los casos se permiten los sótanos a los que se acceda ocupando con las rampas exclusivamente suelo de uso privado.

No se permiten semisótanos pero si plantas bajas y plantas elevadas en la que uno o varios de sus lados se sitúen contra el terreno periférico.

Se entiende por **planta baja** aquella que se sitúa aproximadamente en la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio.

Se entiende por **planta de semisótano** aquella situada, en la totalidad de su superficie por debajo del suelo perimetral del edificio en parte de su altura.

Se entiende por **planta de sótano** aquella situada, en su totalidad, por debajo de la planta baja o del suelo perimetral del edificio.

Se entiende por **planta bajo cubierta** aquella que reúne las condiciones óptimas de habitabilidad en parte de su superficie, su altura máxima se limita en cada uno de los modelos y en cualquier caso su techo es la cubierta del edificio o un falso techo.

La altura libre máxima de las plantas de los edificios será de 2,50 metros entre solera y forjado, salvo en casos justificados que no afecten a la armonía con los edificios colindantes, o se tomen medidas de carácter estético para mantener esa armonía.

La altura de las plantas bajo cubierta se medirá en la línea de encuentro mas baja del plano interior de la cubierta con el interior de las fachadas hasta el suelo de la planta. Cuando la cubierta esté formada por cabrios se adoptará el plano inferior de los mismos para la medición.

Los accesos directos desde el espacio público a los edificios se construirán sin barreras arquitectónicas.

La edificación complementaria adosada a la edificación principal está condicionada a que la edificación principal tenga más altura que la complementaria en el plano en el que se produce el adosamiento, su altura máxima no será superior a 3 metros.

Artículo 37. NORMATIVA PARTICULAR DE LA PARCELA 22 DEL POLÍGONO 11 DE BELZUNCE

La Normativa particular y ordenación pormenorizada de esta parcela queda recogida en la autorización concedida mediante la Resolución 1237 de fecha 25/09/2002 del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda. Esta Normativa se adjunta en el Anexo correspondiente.

Artículo 38. NORMATIVA DE GESTIÓN.

1. Formas de gestión previstas en la presente normativa.

1.1 Parcelas situadas en la trama urbana del Suelo Urbano Consolidado, que no tienen que realizar cesiones y que en función de la superficie construida que vayan alcanzando deberán prever espacio para los aparcamientos privados en la forma prevista en el artículo 31.

1.2 Parcelas que pasan a ser de uso dotacional privado del Concejo sin gestión.

Polígono8, parcela 178 de Marcalain. Espacio libre.

1.3 Parcelas que pasan a ser de uso dotacional del Ayuntamiento sin gestión.

Polígono 8, parcela 180 de Marcalain. Espacio libre.

Polígono11, Parcela 185 de Belzunce.

1.4 Espacios públicos a obtener por expropiación

Polígono 1, parcela 18 de Beorburu. Espacio libre.

Polígono 1, parcela 17 de Beorburu. Parcialmente vial de dominio y uso público.

Polígono11, parcela 166 de Belzunce. Vial.

Polígono 12, parcela 190 de Navaz. Parcialmente vial de dominio y uso público.

1.5 Parcelas con una sola vivienda que cuenta con autorización del Gobierno de Navarra en municipios sin planeamiento, siguiendo criterio confirmado 23/08/2017 por la Sección del Régimen Jurídico de Ordenación de Territorio y Urbanismo.

Caso a. Formando parte de la trama urbana y contando con los servicios urbanísticos. Se consideran Suelo Urbano Consolidado.

Caso b. No formando parte de la trama urbana ó sin servicios urbanísticos se consideran, Suelo No Urbanizable.

1.6 Vivienda que forma parte de la trama urbana que cuenta con autorización del Gobierno de Navarra en municipios sin planeamiento en parcela en pro indiviso con otra vivienda.

Estas viviendas quedan consolidadas como suelo urbano consolidado.

1.7 Edificio sin autorización del Gobierno de Navarra fuera de la trama urbana. Se considera Suelo No Urbanizable, siguiendo criterio confirmado 23/08/2017 por la Sección del Régimen Jurídico de Ordenación de Territorio y Urbanismo.

Polígono 7, parcela 34 de Nuin , si demuestra certificado se considerará suelo urbano consolidado.

Polígono 8, parcela 24 de Marcalain, Si fuese agregada a la 22 podría promover la modificación para considerarse suelo urbano.

Polígono 15, parcela 1 de Usi Si fuese agregada a la 2 podría promover la modificación para considerarse suelo urbano. Y si obtuviese la servidumbre de la p 65.

1.8 Parcelas sometidas a convenio urbanístico.

Polígono 13, parcela 226, 227, 228 de Ollacarizqueta.

1.9 Parcela construida o no con acceso desde espacio comunal que forma parte de la trama urbana, se considera Suelo Urbano Consolidado. Acceso con servidumbre.

Polígono 1, parcela 129 de Beorburu servida por Polígono 1, parcela 17 comunal.

Polígono 8, parcela 179 de Marcalain servida por Polígono 8, parcela 180 comunal.

Polígono 8, parcela 11 de Marcalain servida por Polígono 8, parcela 178 comunal.

Polígono 12, parcela 148 de Navaz servida por Polígono 12, parcela 190 comunal

1.10 Conjunto de urbanización privada formada por las parcelas 42, 43, 189, 190 y parte de la parcela 39, todas ellas en el polígono 8 de Marcalain.

Salvo las parcelaciones existentes el resto de las determinaciones serán las propiamente establecidas para todo el ámbito de Suelo Urbano Consolidado.

2. Cesiones. Los espacios de cesión que complementan la anchura de calles existentes o de caminos se explanarán con la misma rasante que la calle existente, salvo que el Plan prevea otra solución. Todas las cesiones se realizarán con las debidas condiciones de contención de tierras y con las debidas condiciones de acabados, tanto en muros como en pavimentos, que permitan hacer operativo el suelo cedido y el edificable. El suelo dotacional se dejará acondicionado como zona verde sin riego.

La cesión prevista en la unidad BEL-1 de Belzunze se destinará a Equipamiento Deportivo Cubierto.

2.1 En suelo urbano consolidado en los suelos que se propongan actuaciones de dotación (art. 14 RDL 2/2008), deben ceder, el % correspondiente del incremento del aprovechamiento, y el suelo reservados a dotaciones públicas correspondiente al incremento del aprovechamiento (art. 16 RDL 2/2008).

2.2 En el suelo urbano no consolidado y urbanizable. Las cesiones serán las establecidas para cada unidad de ejecución, **Anexo 1.** y se realizarán a través de un Proyecto de Reparcelación.

3. Obras de Urbanización.- Se redactará y se ejecutará un Proyecto de Obras de Urbanización para toda la parcela en el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado y urbanizable en toda la unidad de ejecución siguiendo las condiciones de la Normativa General del Plan.

Todos las clasificaciones de suelo participarán proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas por el planeamiento para dar respuesta a las nuevas demandas en los casos en los que así lo dicta la legislación.

3.1 En suelo urbano consolidado. El promotor completará la red de infraestructuras que falten en la totalidad de los frentes de la parcela al espacio público y las que falten para acometer a la red general desde la parcela de acuerdo a las exigencias de los entes o empresas suministradoras.

Las Actuaciones de Dotación así como las parcelas vacías en el momento de la aprobación del plan, deberán asumir, en los casos en los que corresponda según la legislación la parte proporcional de las cargas de ampliación y refuerzo de las infraestructuras previstas en el planeamiento. Además de su tramitación ordinaria, las Actuaciones de Dotación deberán ser informadas por la Mancomunidad.

3.2 En suelo urbano no consolidado y urbanizable. El promotor completará la red de infraestructuras que falten en la totalidad de los frentes de las parcelas resultantes al espacio público y las que falten para acometer a la red general desde la unidad de ejecución, de acuerdo a las exigencias de los entes o empresas suministradoras.

En las unidades próximas a las carreteras interurbanas se señala en las fichas urbanísticas la necesidad de justificar el cumplimiento de la Normativa Acústica correspondiente.

4. Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Reparcelación.

Cuando en una unidad de ejecución o en el Suelo Urbano Consolidado se pretende construir viviendas adosadas se realizará previamente un Estudio de Detalle previo al Proyecto de Reparcelación que abarque a todo el conjunto de edificios adosados que cumpla con las condiciones exigidas en estas normas.

Este Estudio de Detalle incluirá las condiciones volumétricas y estéticas que garanticen la calidad del conjunto e impidan la repetición de edificios.

Los documentos que permitan el desarrollo y ejecución del Plan General, y que demanden servicio de abastecimiento y saneamiento, precisan de informe previo de los técnicos de la MCP.

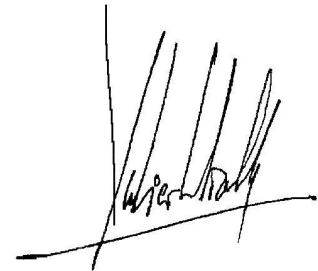
5. Mantenimiento de las urbanizaciones.-

En cada unidad de ejecución conjuntamente con el proyecto de reparcelación se establecerá la junta de mantenimiento de la urbanización con sus correspondientes estatutos.

6. Resolución 301/2007, de 17 de Mayo de la Directora General de Cultura.-

El suelo urbano queda excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación. En concreto los inmuebles de los Cascos urbano de Juslapeña.

Juslapeña, AGOSTO de 2.020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Xabier Lopez de Uralde', written over a horizontal line.

Xabier Lopez de Uralde **Arquitecto**

ANEXO 1
FICHAS URBANISTICAS. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

DETERMINACIONES	SECTOR BELZUNCE	UE-BEL 1	UE-BEL 2	UE-BEL 4	UE-BEL 5	UE-BEL 6	SECTOR	
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado						
	Parcelas	104-103	144,00	106,00	18,00	99-105		
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACION.	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación		
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	7.023,00	1.506,33	2.267,87	2.308,40	5.072,10	18.177,70	
	Superficie con derecho a aprovechamiento	7.023,00	1.506,33	2.267,87	2.307,19	5.072,10	18.176,49	
	S. Parcelas netas.	3.552,10	933,38	1.269,01	1.267,00	1.167,43	8.188,92	
	S. Parcela neta por vivienda.	322,92	466,69	423,00	422,33	41,69		
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	S. Dotaciones Locales	2.689,90	319,88	845,50	727,54	2.561,98	7.144,80	
	S. Espacios Libres	1.237,71	319,88	625,01	727,54	2.561,98	5.472,12	
	S. Equipamientos. (no educativos).	1.452,19	0,00	220,49	0,00	0,00	1.672,68	
	S. Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	S. Dotacional supramunicipal	0,00	0,00	0,00	0,00	297,68	297,68	
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	2.689,90	319,88	845,50	727,54	2.859,66	7.442,48	
	S. Aparcamientos en el espacio público (m²)	96,00	24,00	36,00	36,00	240,00	432,00	
	S. Viales.	685,00	229,07	117,36	276,65	805,01	2.113,09	
	S. Diferencia.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	S. Total de cesiones	3.470,90	572,95	998,86	1.040,19	3.904,67	9.987,57	
	Sistemas generales existentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Sistemas generales a expropiar.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ESTRUCTURANTE	CALIFICACIÓN DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.	Residencial.	Residencial.	Residencial.	Residencial.		
	Nº de plantas	B+1+1/2	B+1+1/2	B+1+1/2	B+1+1/2	B+2		
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m2)	2.941,54	596,62	925,49	946,34	4.370,29	11.132,78	
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	2.941,54	596,62	925,49	946,34	0,00	5.409,98	
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	267,41	298,31	308,50	315,45			
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00	0,00	0,00	0,00	3.278,29	3.278,29	
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00	0,00	0,00	0,00	117,08		
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	735,39	149,15	231,37	236,58	1.092,00	2.444,50	
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	11,00	2,00	3,00	3,00	28,00	47,00	
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	11,00	2,00	3,00	3,00	0,00	19,00	
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00	0,00	0,00	0,00	28,00	28,00	
	Nº máximo de edificios.	11,00	2,00	3,00	3,00	4,00	23,00	
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN							
	Nº de aparcamientos privados.	36	8	12	12	56	124	
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN							
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	8	2	3	3	20	36	
	Sección de calle = Lo establecido en la documentación gráfica							
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTION.							
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.							
	El P.R. repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados							
	En la UE BEL-2 previo a su desarrollo deberá solicitar autorización a la CHE previa ejecución de un estudio hidrologico-hidraulico.							
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.							
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.							
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector							
	Aprovechamiento lucrativo.	3.651,96	783,29	1.179,29	1.199,74	2.637,49	9.451,77	
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	710,42	186,68	253,80	253,40	233,49	1.637,78	
	Aprovechamiento de la edificación	2.941,54	596,62	925,49	946,34	2.404,01	7.813,99	
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	2.941,54	596,62	925,49	946,34	2.404,01	7.813,99	
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	2.941,54	596,62	925,49	946,34		7.813,99	
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00	0,00	0,00	0,00	2.294,81	2.294,81	
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	109,20	109,20	
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009							
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	1.278,93	259,40	402,39	411,45	1.900,13	4.840,34	
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	702,30	150,63	226,79	230,72	507,21	1.817,65	
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	588,31	119,32	185,10	189,27	874,06	2.226,56	
	Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Resial	88,25	17,90	27,76	28,39	131,11	293,41	
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	1.367,18	277,30	430,15	439,84	2.031,24	5.133,75	
	Número de habitantes, actuales =							
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes							
	Superficie construida residencial existente.							
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.							
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector							
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la sup. Construida	44	9	14	14	49	130	
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	8	1	2	2	20	33	

DETERMINACIONES	SECTOR BEORBURU	UE-BE 01				SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado				Urbanizable
	Parcelas	89 y 128				
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Compensación				
PORMENORIZADA	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	5.035,65				5.035,65
	Superficie con derecho a aprovechamiento	5.035,65				5.035,65
	S. Parcelas netas.	2.928,44				2.928,44
	S. Parcela neta por vivienda.	366,06				366,06
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00				0,00
	S. Dotaciones Locales	1.200,78				1.200,78
	S. Espacios Libres	1.200,78				1.200,78
	S. Equipamientos. (no educativos).	0,00				0,00
	S. Equipamiento educativo.	0,00				0,00
	S. Dotacional supramunicipal	61,00				61,00
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	1.261,78				1.261,78
	S. Aparcamientos en espacio público (m ²)	72,00				72,00
	S. Viales.	773,43				773,43
	S. Diferencia.	0,00				0,00
	S. Total de cesiones	2.107,21				2.107,21
	Sistemas generales existentes	0,00				1.191,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACION DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.				
	Nº de plantas	B+1+1/2				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m²)	2.042,92				2.042,92
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	2.042,92				2.042,92
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	255,37				255,37
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00				0,00
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00				0,00
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	510,73				510,73
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	8,00				8,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	8,00				8,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00				0,00
	Nº máximo de edificios.	4,00				4,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN					
	Nº de aparcamientos privados.	25				25
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN					
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	6				6,00
	Sección de calle = Lo establecido en la documentación gráfica					
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.					
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.					
	El PR repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados					
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.					
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.					
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52				0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector					
	Aprovechamiento lucrativo.	2.628,61				2.618,54
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	585,69				585,69
	Aprovechamiento de la edificación	2.042,92				2.032,85
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	2.042,92				2.032,85
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	2.042,92				2.042,92
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00				0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00				0,00
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00				0,00
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009					
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00				0,00
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	888,23				888,23
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.					503,57
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr					408,58
	Equipamiento educativo.					0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Resial	61,29				61,29
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	949,51				949,51
	Número de habitantes, actuales =	23,00				23,00
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes					
	Superficie construida residencial existente.					
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.					
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector					
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la Sup. Construida	31				31
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	6				6

DETERMINACIONES	SECTOR GARCIRIAIN	UE-G1				SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado				
	Parcelas	91-92-158				
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACION.	Compensación				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	2.012,00				2.012,00
	Superficie con derecho a aprovechamiento	2.012,00				2.012,00
	S. Parcelas netas.	988,14				988,14
	S. Parcela neta por vivienda.	329,38				329,38
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00				0,00
	S. Dotaciones Locales	608,97				608,97
	S. Espacios Libres	608,97				608,97
	S. Equipamientos. (no educativos).	0,00				0,00
	S. Equipamiento educativo.	0,00				0,00
	S. Dotacional supramunicipal	31,82				31,82
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	640,79				640,79
	S. Aparcamientos en el espacio público (m²)	36,00				36,00
	S. Viales.	353,43				353,43
	S. Diferencia.	-6,36				-6,36
	S. Total de cesiones	1.030,22				1.030,22
	Sistemas generales existentes	0,00				0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACION DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.				
	Nº de plantas	B+1+1/2				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m2)	1.060,76				1.060,76
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	848,61				848,61
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	282,87				
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00				
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00				
	S.C. garajes privados 25% de la Sup. Construida	212,15				212,15
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	3,00				3,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	3,00				3,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00				0,00
	Nº máximo de edificios.	3,00				3,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN					
	Nº de aparcamientos privados.	11				11
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN					
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	3				3
	Sec de calle = Acera + vial+Aparcamiento y zona verde	1,00+5+2,5				
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.					
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.					
	El PR repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados					
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.					
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.					
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52				0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector					
	Aprovechamiento lucrativo.	1.046,24				1.046,24
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	197,63				197,63
	Aprovechamiento de la edificación	848,61				848,61
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	848,61				848,61
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	848,61				848,61
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00				0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00				0,00
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00				0,00
	JUSTIFICACION DEL ART. 53 LF 6/2009					
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00				0,00
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	461,20				461,20
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	201,20				201,20
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	212,15				212,15
	Equipamiento educativo.	0,00				0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Resial	31,82				31,82
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	493,02				493,02
	Número de habitantes, actuales =					
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes					
	Superficie construida residencial existente.					
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.					
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector					
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la Sup. Construida	13				13
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	2				2

DETERMINACIONES	SECTOR LARRAYOZ	UE-LA 1	UE-LA 2	UE-LA 3	UE-LA 4	SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado			urbano no consolidado	
	Parcelas	45,00	46-18-19	19-50-51	111	
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACION.	Compensación			compensación	
		0,00	0,00	0,00		0,00
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m2)	2.553,43	2.263,89	3.591,70	4.489,00	12.898,02
	Superficie con derecho a aprovechamiento	2.406,74	2.263,89	3.591,70	4.489,00	12.751,33
	S. Parcelas netas.	1.524,67	1.346,55	1.990,73	2.689,00	7.550,96
	S. Parcela neta por vivienda.	381,17	448,85	398,15	537,80	
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Dotaciones Locales	597,27	622,65	1.088,80	790,00	3.098,72
	S. Espacios Libres	597,27	622,65	1.088,80	790,00	3.098,72
	S. Equipamientos. (no educativos).	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Dotacional supramunicipal	0,00	0,00	99,72	0,00	99,72
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	597,27	622,65	1.188,52	790,00	3.198,44
	S. Aparcamientos en el espacio público (m²)	36,00	36,00	48,00	48,00	168,00
	S. Viales.	248,80	258,69	364,45	962,00	1.833,94
	S. Diferencia.	0,00	0,00	0,00	0,00	0
	S. Total de cesiones	882,07	917,34	1.600,97	1.800,00	5.200,38
	Sistemas generales existentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACIÓN DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.	Residencial.	Residencial.	Residencial.	
	Nº de plantas	B+1+1/2	B+1+1/2	B+1+1/2	B+1+1/2	
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m2)	946,57	907,91	1.469,54	1.796,48	6.400,62
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	946,57	907,91	1.469,54	1.796,48	5.120,50
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	236,64	302,64	293,91	359,30	301,21
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S.C. garajes privados 25% de la Sup. Construida	236,64	226,98	367,38	449,12	1.280,12
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	4,00	3,00	5,00	5,00	17,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	4,00	3,00	5,00	5,00	17,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nº máximo de edificios.	4,00	3,00	5,00	5,00	17,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN					
	Nº de aparcamientos privados	11	12	19	23	65
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN					
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	3	3	4	4	14
	Sec de calle = Lo establecido en la documentación gráfica					
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.					
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.					
	El P.R. repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados					
	En la UE LA-4 previo a su desarrollo deberá solicitar autorización a la CHE previa ejecución de un estudio hidrologico-hidraulico.					
	La ordenación pormenorizada de la UE LA-4 se desarrollará a través de un Plan Parcial.					
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.					
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.					
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO / MEDIO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector					
	Aprovechamiento Lucrativo.	1.251,50	1.177,22	1.867,68	2.334,28	6.630,69
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	304,93	269,31	398,15	537,80	1.510,19
	Aprovechamiento de la edificación	946,57	907,91	1.469,54	1.796,48	5.120,50
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	946,57	907,91	1.469,54	1.796,48	5.120,50
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	946,57	907,91	1.469,54	1.796,48	5.120,50
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	JUSTIFICACION DEL ART. 53 LF 6/2009					
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00	0,00	0,00		0,00
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	411,55	394,74	638,93	781,08	2.782,88
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	240,67	226,39	359,17	448,90	1.275,13
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	189,31	181,58	293,91	359,30	1.280,12
	Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Resial	28,40	27,24	44,09	0,00	99,72
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	439,95	421,98	683,02	781,08	2.882,60
	Numero de habitantes, actuales =					
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes					
	Superficie construida residencial existente.					0,00
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.					
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector					0,00
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la Sup. Construida	14	14	22	27	77
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	3	2	4	4	12

DETERMINACIONES	SECTOR MARCALAIN	UE-M1	UE-M2	UE-M3	UE-M4	SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado				
	Parcelas	27-68	155-1	188	183	
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACION.	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación	
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	1.257,26	10.146,26	3.400,57	3.025,63	17.829,71
	Superficie con derecho a aprovechamiento	1.257,26	10.146,26	3.400,57	3.025,63	17.829,71
	S. Parcelas netas.	721,44	6.134,70	1.302,58	786,60	8.945,31
	S. Parcela neta por vivienda.	360,72	322,88	260,52	56,19	
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Dotaciones Locales	289,85	2.613,59	914,67	1.514,93	5.333,04
	S. Espacios Libres	289,85	2.176,69	914,67	1.514,93	4.896,14
	S. Equipamientos. (no educativos).	0,00	436,90	0,00	0,00	436,90
	S. Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Dotacional supramunicipal	0,00	0,00	0,00	265,47	265,47
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	289,85	2.613,59	914,67	1.780,40	5.598,51
	S. Aparcamientos en el espacio público (m ²)	24,00	168,00	48,00	120,00	360,00
	S. Viales.	221,97	1.229,98	1.135,32	338,63	2.925,90
	S. Diferencia.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Total de cesiones	535,82	4.011,57	2.097,99	2.239,03	8.884,41
	Sistemas generales existentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACION DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.	Residencial.	Residencial.	Residencial.	
	Nº de plantas	B+1+1/2	B+1+1/2	B+1+1/2	S+B+2	
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m²)	636,86	5.061,40	1.884,73	2.782,51	10.365,49
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	509,49	4.049,12	1.507,78	0,00	6.066,38
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	254,74	213,11	301,56	0,00	
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00	0,00	0,00	1.882,51	1.882,51
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00	0,00	0,00	134,47	
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	127,37	1.012,28	376,95	900,00	2.416,60
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	2,00	19,00	5,00	14,00	40,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	2,00	19,00	5,00	0,00	26,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00	0,00	0,00	14,00	14
	Nº máximo de edificios.	2,00	19,00	5,00	1,00	27,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACION					
	Nº de aparcamientos privados.	6	47	19	28	101
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN					
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	2	14	4	10	30
	Sección de calle = Lo establecido en la documentación gráfica					
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTION.					
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.					
	El P.R. repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entra las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados					
	En la UE M-1 deberá respetarse el cauce del barranco y su zona de servidumbre de 5 metros.					
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliacion y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.					
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.					
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 min 0,442)	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector					
	Aprovechamiento lucrativo.	653,77	5.276,06	1.768,30	1.573,33	9.271,45
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	144,29	1.226,94	260,52	157,32	1.789,06
	Aprovechamiento de la edificación	509,49	4.049,12	1.507,78	1.416,01	7.482,39
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	509,49	4.049,12	1.507,78	1.416,01	7.482,39
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	509,49	4.049,12	1.507,78	0,00	6.066,38
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00	0,00	0,00	1.317,76	1.317,76
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00	0,00	0,00	90,00	90,00
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009					
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dotaciones Locales 50m ² /115m ² de la sup. const	276,89	2.200,61	819,45	1.209,79	4.506,74
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	125,73	1.014,63	340,06	302,56	1.782,97
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	127,37	1.012,28	376,95	556,50	2.073,10
	Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Resial	19,11	151,84	56,54	83,48	310,96
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	296,00	2.352,45	875,99	1.293,26	4.817,70
	Número de habitantes, actuales =					0,00
	Sistema General 5 m ² x nº habitantes					0,00
	Superficie construida residencial existente.					0,00
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.					0,00
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector					0,00
	Nºaparca. 2/100 m ² del 75% de la Sup. Construida	8	61	23	28	119
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	1	13	4	10	28

DETERMINACIONES	SECTOR NAVAZ	UE-NA1			SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado			
	Parcelas	26-140			
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Compensación			
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	9.438,20			9.438,20
	Superficie con derecho a aprovechamiento	9.438,20			9.438,20
	S. Parcelas netas.	5.859,78			5.859,78
	S. Parcela neta por vivienda.	450,75			450,75
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00			0,00
	S. Dotaciones Locales	2.146,65			2.146,65
	S. Espacios Libres	1.566,96			1.566,96
	S. Equipamientos. (no educativos).	579,69			579,69
	S. Equipamiento educativo.	0,00			0,00
	S. Dotacional supramunicipal	112,45			112,45
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	2.295,10			2.295,10
	S. Aparcamientos en el espacio público (m ²)	120,00			120,00
	S. Viales.	1.163,32			1.163,32
	S. Diferencia.	0,00			0,00
	S. Total de cesiones	3.578,42			3.578,42
	Sistemas generales existentes	0,00			0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00			0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACIÓN DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.			
	Nº de plantas	B+1+1/2			
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m²)	4.669,89			4.669,89
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	3.735,91			3.735,91
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	287,38			287,38
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00			0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00			0,00
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00			0,00
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00			0,00
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	933,98			933,98
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	13,00			13,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	13,00			13,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00			0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00			0,00
	Nº máximo de edificios.	13,00			13,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN				
	Nº de aparcamientos privados.	47			47
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN				
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	10			10
	Sec de calle = Lo establecido en la documentación gráfica				
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.				
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad. El PR repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos. Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes. Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6				
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52			0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector				
	Aprovechamiento lucrativo.	4.907,86			4.907,86
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	1.171,96			1.171,96
	Aprovechamiento de la edificación	3.735,91			3.735,91
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	3.735,91			3.735,91
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	3.735,91			3.735,91
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00			0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00			0,00
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00			0,00
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009				
	Sistema General excluido por núcleo inferior a 500 habitantes	0,00			0,00
	Dotaciones Locales 50m ² /115m ² de la sup. const	2.030,39			2.030,39
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	943,82			943,82
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	933,98			933,98
	Equipamiento educativo.	0,00			0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Residencial	140,10			140,10
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	2.170,48			2.170,48
	Número de habitantes, actuales =				
	Sistema General 5 m ² x nº habitantes				
	Superficie construida residencial existente.				
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.				
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector				
	Nºaparca. 2/100 m ² del 75% de la Sup. Construida	56			56
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	9			9

DETERMINACIONES	SECTOR NUIN	UE-NU1				SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado				
	Parcelas	213				
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACION.	Compensación				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	3.314,36				3.314,36
	Superficie con derecho a aprovechamiento	3.314,36				3.314,36
	S. Parcelas netas.	1.542,85				1.542,85
	S. Parcela neta por vivienda.	257,14				257,14
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00				0,00
	S. Dotaciones Locales	1.225,26				1.225,26
	S. Espacios Libres	818,41				818,41
	S. Equipamientos. (no educativos).	406,85				406,85
	S. Equipamiento educativo.	0,00				0,00
	S. Dotacional supramunicipal	41,81				41,81
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	1.267,07				1.267,07
	S. Aparcamientos en el espacio público (m²)	60,00				60,00
	S. Viales.	452,80				452,80
	S. Diferencia.	-8,36				-8,36
	S. Total de cesiones	1.779,87				1.779,87
	Sistemas generales existentes	0,00				0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACIÓN DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.				
	Nº de plantas	B+1+1/2				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m2)	1.393,63				1.393,63
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	1.114,90				1.114,90
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	185,82				185,82
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00				0,00
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00				0,00
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	278,73				278,73
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	6,00				6,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	6,00				6,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00				0,00
	Nº máximo de edificios.	6,00				6,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACION					
	Nº de aparcamientos privados. (nota 1)	13				13
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN					
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	5				5
	Sec de calle = Lo establecido en la documentación gráfica					
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.					
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.					
	El PR repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados					
	En la UE UN-1 previo a su desarrollo deberá solicitar autorización a la CHE previa ejecución de un estudio hidrologico-hidraulico.					
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.					
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.					
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 min 0,442)	0,52				0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector					
	Aprovechamiento lucrativo.	1.723,47				1.723,47
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	308,57				308,57
	Aprovechamiento de la edificación	1.414,90				1.414,90
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	1.414,90				1.414,90
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	1.414,90				1.414,90
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00				0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00				0,00
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00				0,00
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009					
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00				0,00
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	605,92				605,92
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	331,44				331,44
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	278,73				278,73
	Equipamiento educativo.	0,00				0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Residencial	41,81				41,81
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	647,73				647,73
	Número de habitantes, actuales =					
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes					
	Superficie construida residencial existente.					
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.					
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector					
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la Sup. Construida	17				17
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	4				4

DETERMINACIONES	SECTOR OLLACARIZQUETA	UE-OL1	UE-OL2	UE-OL3	UE-OL4	UE-OL5	UE-OL6	SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado						
	Parcelas	229-137-213	18-227-228	39	178-197	209	80>83-73	
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACION.	Compensación						
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	2.734,08	3.551,63	1.597,00	1.712,06	1.524,57	3.463,93	14.583,27
	Superficie con derecho a aprovechamiento	2.734,08	3.551,63	1.597,00	1.712,06	1.524,57	3.463,93	14.583,27
	S. Parcelas netas.	675,19	2.388,30	1.047,00	382,91	927,97	1.177,35	6.598,72
	S. Parcela neta por vivienda.	56,27	341,19	349,00	47,86	463,99	235,47	
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Dotaciones Locales	1.482,14	741,54	302,00	818,15	284,10	1.269,53	4.897,46
	S. Espacios Libres	1.482,14	741,54	302,00	818,15	284,10	1.069,35	4.697,28
	S. Equipamientos. (no educativos).	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,18	200,18
	S. Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Dotacional supramunicipal	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240,00
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	1.722,14	741,54	302,00	818,15	284,10	1.269,53	5.137,46
	S. Aparcamientos en el espacio público (m ²)	108,00	60,00	24,00	72,00	24,00	48,00	336,00
	S. Viales.	228,75	361,79	224,00	439,00	288,50	969,05	2.511,09
	S. Diferencia.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	S. Total de cesiones	2.058,89	1.163,33	550,00	1.329,15	596,60	2.286,58	7.984,55
	Sistemas generales existentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACION DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.						
	Nº de plantas	B+2	B+1+1/2	B+1+1/2	B+2	B+1+1/2	B+1+1/2	
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m²)	2.309,55	1.369,19	1.369,19	1.496,70	607,18	1.565,77	8.717,58
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	0,00	1.369,19	1.369,19	0,00	607,18	1.565,77	4.911,33
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	0,00	195,60	456,40	0,00	303,59	313,15	1.268,74
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	S.C. vpo, sobre rasante.	1.759,55	0,00	0,00	1.106,70	0,00	0,00	2.866,25
	S.C. sobre rasante / vpo	146,63	0,00	0,00	138,34	0,00	0,00	284,97
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	550,00	342,30	342,30	390,00	151,80	391,44	2.167,83
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	12,00	7,00	3,00	8,00	2,00	5,00	37,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	0,00	7,00	3,00	0,00	2,00	5,00	17,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo en relación al total de viviendas	12,00	0,00	0,00	8,00	0,00	0,00	20,00
	Nº máximo de edificios.	2,00	7,00	3,00	1,00	2,00	5,00	20,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN							
	Nº de aparcamientos privados.	24	16	18	16	8	20	102
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN							
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	9	5	2	6	2	4	28
	Sección de calle = Lo establecido en la documentación gráfica							
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTION.							
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.							
	El P.R. repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entra las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados							
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.							
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.							
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector	0,00						
	Aprovechamiento lucrativo.	1.421,72	1.846,85	830,44	890,27	792,78	1.801,24	7.583,30
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	135,04	477,66	209,40	76,58	185,59	235,47	1.319,74
	Aprovechamiento de la edificación	1.286,68	1.369,19	621,04	813,69	607,18	1.565,77	6.263,56
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	1.286,68	1.369,19	621,04	813,69	607,18	1.565,77	6.263,56
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	0,00	1.369,19	621,04	0,00	607,18	1.565,77	4.163,18
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	1.231,68	0,00	0,00	774,69	0,00	0,00	2.006,37
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	55,00	0,00	0,00	39,00	0,00	0,00	94,00
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009							
	Sistema General excluido por núcleo inferior a 500 habitantes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	1.004,15	595,30	595,30	650,74	263,99	680,77	3.790,25
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	273,41	355,16	159,70	171,21	152,46	346,39	1.458,33
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	461,91	273,84	273,84	299,34	121,44	313,15	1.743,52
	Equipamiento educativo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Resial	69,29	41,08	41,08	44,90	18,22	46,97	261,53
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	1.073,44	636,37	636,37	695,64	282,21	727,74	4.051,78
	Número de habitantes, actuales =							0,00
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes							0,00
	Superficie construida residencial existente.							0,00
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.							0,00
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector							0,00
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la Sup. Construida	26	21	21	17	9	23	117
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	8	5	2	6	1	4	26

DETERMINACIONES	SECTOR OSACAR	UE-OSA 1	UE-OSA 2			SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbanizable	Sectorizado			
	Parcelas	182,183,185	332,31			
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Compensación				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	3.202,89	4.605,32			7.808,21
	Superficie con derecho a aprovechamiento	3.202,89	4.003,37			7.206,25
	S. Parcelas netas.	2.033,35	2.379,82			4.413,16
	S. Parcela neta por vivienda.	406,67	339,97			
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00	0,00			0,00
	S. Dotaciones Locales	649,48	738,50			1.387,98
	S. Espacios Libres	649,48	738,50			1.387,98
	S. Equipamientos. (no educativos).	0,00	0,00			0,00
	S. Equipamiento educativo.	0,00	0,00			0,00
	S. Dotacional supramunicipal	95,52	120,14			215,66
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	745,00	858,64			1.603,64
	S. Aparcamientos en el espacio público (m ²)	48,00	60,00			108,00
	S. Viales.	376,54	704,91			1.081,45
	S. Diferencia.	0,00	0,00			0,00
	S. Total de cesiones	1.169,54	1.623,55			2.793,09
	Sistemas generales existentes	0,00	0,00			0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00	0,00			0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACION DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.				
	Nº de plantas	B+1+1/2	B+1+1/2			
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (m2)	1.258,86	1.606,15			2.865,01
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	1.258,86	1.606,15			2.865,01
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	251,77	229,45			
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00	0,00			0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00	0,00			
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00	0,00			0,00
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00	0,00			
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	314,72	401,54			716,25
PORMENORIZADA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS.	5,00	7,00			12,00
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	5,00	7,00			12,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00	0,00			0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00	0,00			0,00
	Nº máximo de edificios.	5,00	6,00			11,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN					
	Nº de aparcamientos privados.	15	19			35
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN					
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	4	5			9
	Sec de calle = Lo establecido en la documentación gráfica					
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.					
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.					
	El PR repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos privados					
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliación y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.					
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.					
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52	0,52			0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector					
	Aprovechamiento lucrativo.	1.665,50	2.081,75			3.747,25
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	406,67	475,96			882,63
	Aprovechamiento de la edificación	1.258,83	1.605,79			2.864,62
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	1.258,83	1.605,79			2.864,62
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	1.258,83	1.605,79			2.864,62
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00	0,00			0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00	0,00			0,00
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00	0,00			0,00
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009					
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00	0,00			0,00
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	547,33	698,33			1.245,66
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	320,29	400,34			720,63
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	251,77	321,23			573,00
	Equipamiento educativo.	0,00	0,00			0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Residencial	37,77	48,18			85,95
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	585,10	746,51			1.331,61
	Número de habitantes, actuales =					
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes					
	Superficie construida residencial existente.					
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.					
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector					
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la Sup. Construida	19	24			43
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	4	5			8

DETERMINACIONES	SECTOR UNZU	UE-JN 1				SECTOR
ESTRUCTURANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado				
	Parcelas	30				
PORMENORIZADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Compensación				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE DE LA UNIDAD/ SECTOR (m²)	811,77				811,77
	Superficie con derecho a aprovechamiento	811,77				811,77
	S. Parcelas netas.	512,76				512,76
	S. Parcela neta por vivienda.	512,76				512,76
	S. Sistemas generales por nueva capacidad.	0,00				0,00
	S. Dotaciones Locales	121,76				121,76
	S. Espacios Libres	121,76				121,76
	S. Equipamientos. (no educativos).	0,00				0,00
	S. Equipamiento educativo.	0,00				0,00
	S. Dotacional supramunicipal	11,98				11,98
	S. Cesiones sin vial, aparca y sin S.G. existente	133,75				133,75
	S. Aparcamientos en el espacio público (m²)	12,00				12,00
	S. Viales.	155,66				155,66
	S. Diferencia.	-2,39				-2,39
	S. Total de cesiones	301,40				301,40
	Sistemas generales existentes	0,00				0,00
	Sistemas generales a expropiar.	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	CALIFICACIÓN DEL SUELO - USO GLOBAL	Residencial.				
	Nº de plantas	B+1+1/2				
ESTRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA (m²)	399,46				399,46
	S.C. vivienda unifamiliar libre, sobre rasante.	319,57				319,57
	S.C. sobre rasante / vivienda unifamiliar	319,57				319,57
	S.C. vivienda colectiva sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vivienda colectiva.	0,00				0,00
	S.C. vpo, sobre rasante.	0,00				0,00
	S.C. sobre rasante / vpo	0,00				0,00
	S.C. garaje privado 25% Sup.Cons o 2 /viv en VPO	80				80
PORMENORIZADA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS.	1				1
	Nº máximo de viviendas unifamiliares libres	1,00				1,00
	Nº máximo de viviendas colectivas libres	0,00				0,00
ESTRUCTURANTE	Nº mínimo de vpo	0,00				0,00
	Nº máximo de edificios.	1,00				1,00
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA EDIFICACIÓN					
	Nº de aparcamientos privados.	4				4
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN					
	Aparcamientos en espacio público en superficie.	1				1
	Sec de calle = Lo establecido en la documentación gráfica					
PORMENORIZADA	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.					
	En el Proyecto de Reparcelación se establecerá que el mantenimiento de la urbanización será a cargo de los vecinos de la unidad.					
	El PR repartirá proporcionalmente a la superficie aportada, entre las parcelas resultantes, el número de viviendas y de aparcamientos priva					
	Las unidades de suelo urbanizable costearán la ampliacion y el traslado necesarios de la infraestructuras existentes.					
	Cada unidad costeará las acometidas hasta la red general. Se ensancharán los viales a los que se acometa hasta completar los 6 mts.					
ESTRUCTURANTE	APROVECHAMIENTO TIPO (máx 0,52 mín 0,442)	0,52				0,52
ESTRUCTURANTE	Area de Reparto todo el sector					
	Aprovechamiento lucrativo.	422,12				422,12
	Aprovechamiento de la parcela Coef. hom.= 0,20	102,55				102,55
	Aprovechamiento de la edificación	319,57				319,57
	Aprovechamiento de la edificación no consumido	319,57				319,57
	Apro. unifamiliar libre. Coef. hom = 1,00	319,57				319,57
	Apro. vivienda colectiva. Coef. hom = 0,8	0,00				0,00
	Apro. vpo. Coef.hom= 0,7	0,00				0,00
	Apro. sótanos Coef. Hom. = 0,1	0,00				0,00
	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 53 LF 6/2009					
	Sistema General excluido por nucleo inferior a 500 habitantes	0,00				0,00
	Dotaciones Locales 50m2/115m2 de la sup. const	173,68				173,68
	Espacios Libres 10% de la Sup. Sector.	81,18				81,18
	Espacios Libres mínimos 20% de la sup. constr	79,89				79,89
	Equipamiento educativo.	0,00				0,00
	Dotación Supramunicipal.3% de la sup.const. Residencial	11,98				11,98
	Cesiones sin viales, aparca y sin S.G. resid. Existente.	185,66				185,66
	Número de habitantes, actuales =					
	Sistema General 5 m2 x nº habitantes					
	Superficie construida residencial existente.					
	Sistema General 15% de la sup. const. resi exist.					
	Edificabilidad supramunicipal 7% de la edif sector					
	Nºaparca. 2/100 m2 del 75% de la Sup. Construida	5				5
	Nº de aparcamiento en espacio público 0,7 / viv.	1				1

ANEXO 2
NORMATIVA PARTICULAR DE LA PARCELA 22 DEL POLIGONO 11 DE BELZUNCE
