

PLAN GENERAL MUNICIPAL VILLAVA / ATARRABIA



PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL TEXTO REFUNDIDO

Memoria Justificativa Estudio Económico Financiero Normas Urbanísticas

OCTUBRE -2018

PLAN GENERAL MUNICIPAL VILLAVA / ATARRABIA



PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL TEXTO REFUNDIDO

Memoria Justificativa

OCTUBRE -2018

VILLAVA / ATARRABIA

PLAN GENERAL MUNICIPAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

0.- EQUIPO

1.- INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL. EMOT. ANTECEDENTES.

IDEAS GENERALES. PROCESO DE TRABAJO

1.1. Introducción marco legal

1.2. EMOT

1.3. Antecedentes

1.4. Ideas generales

1.5. Proceso de trabajo

2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Núcleo urbano

2.1.1. Vivienda

2.2. Sistemas generales existentes

2.2.1. Sistemas generales. Espacios libres

2.2.2. Sistema general viario

2.2.3. Servicios públicos

2.2.4. Áreas de riesgos naturales.

2.3. Suelo no urbanizable

2.3.1. Estudio del medio físico evaluación ambiental

2.3.2. Tratamiento del ruido

3.- OBJETIVOS

4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO DE LA PROPUESTA Y DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 4.1. Modelo y propuesta urbana
- 4.2. Justificación de las determinaciones estructurantes
- 4.3. Determinaciones pormenorizadas
- 4.4. Suelo no urbanizable
- 4.5. Infraestructuras
 - 4.5.1. Abastecimiento Agua potable
 - 4.5.2. Saneamiento
 - 4.5.3. Suministro Energía Eléctrica
 - 4.5.4. Alumbrado Público
 - 4.5.5. Infraestructuras de Telecomunicaciones
 - 4.5.5. Residuos urbanos

5.- ESTUDIO DE NECESIDADES

- 5.1. Vivienda
- 5.2. Actividades económicas
- 5.3. Equipamiento
- 5.4. Transporte
- 5.5. Accesibilidad urbana
- 5.6. Evaluación ambiental

6.- PUM Y CONVENIO DE COLABORACIÓN.

7.- COHERENCIA DEL PGM CON EL POT-3- ÁREA CENTRAL

8.- NORMATIVAS SECTORIALES

- 8.1. Confederación Hidrográfica del Ebro.

9.- PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

ANEXO 1.- ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

ANEXO 2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (redactado por los servicios técnicos municipales).

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLOVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- EQUIPO

El equipo redactor del presente Plan Municipal está integrado por los siguientes profesionales:

- Fernando Abad Vicente, arquitecto y coordinador general.
- Félix Pagola Lorente, arquitecto (hasta 2011).
- J. Luis Fernandino Nosti, arquitecto colaborador (hasta abril 2016).
- Rodolfo Jareño Zuazo, abogado.
- Camino Jaso & Asociados.
- Jesús Arbizu Churio, ingeniero industrial (hasta 2013)

1.- INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL EMOT. ANTECEDENTES. IDEAS GENERALES. PROCESO DE TRABAJO

1.1. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL.

El Plan municipal de Villava fue encargado a este equipo en fecha 29 de noviembre de 2004, como resultado del Concurso convocado al efecto.

El presente Plan Municipal se elabora respetando el contenido de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio al amparo de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 10/2994, de 4 de julio en lo que le sea aplicable, de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda y del resto de normativa de aplicación.

El Plan Municipal tampoco puede sustraerse a la Estrategia Territorial de Navarra (que la sitúa en el área central en la zona de influencia de Pamplona), al Plan de Ordenación Territorial 3, del Área Central, y a la vinculación de la legislación sectorial y de los instrumentos de ordenación supramunicipales a los que se hará referencia en el apartado 1.4.

1.2. EMOT

Inicialmente se redactó el documento de Estrategia y modelo de ocupación del territorio que se aprobó en 4 de julio de 2005, por el Ayuntamiento, con posterior concertación con el Gobierno de Navarra (ver 1.5.), y a cuya aprobación se añadían algunas consideraciones de los Departamentos de Educación, del Gobierno de Navarra, y otros organismos.

El documento de Estrategia, contiene como elementos principales los relativos a su propia naturaleza:

- a) Análisis y diagnóstico territorial. En este apartado se señalaba la pequeñez del término municipal, “que se puede considerar agotado, y que deja sólo lugar a intervenciones de cirugía interna”.

Este aspecto se señalaba como elemento clave condicionante municipal del Plan. En este mismo punto 1 de esta Memoria se desglosa esta cuestión (igualmente en los 2 y 3, siguientes) y en el punto 4 se justifica la propuesta que es una respuesta a esta situación de partida.

En el mismo apartado de la EMOT se analizaban los elementos estructurantes territoriales: sistema viario, instrumento de planeamiento territorial vinculantes para Villava (NUC monte Ezcaba y PSIS fluvial de los ríos Arga y Ulzama, equipamientos de carácter o influencia territorial o comarcal, forma de desplazamiento de la población intercomarcally, existencia anterior y actual de establecimientos fabriles en la localidad de gran influencia en el futuro, necesidad de viviendas, infraestructuras de alcance comarcal que discurren por el municipio (saneamiento, gas, etc.).

El diagnóstico consecuente fue que Villava tiene accesos y equipamientos suficientes para tener una buena relación con el territorio, y con un notorio afán de la población por permanecer en su lugar de origen.

b) Evaluación del planeamiento vigente y su grado de cumplimiento.

Se concluyó que se ha desarrollado en elevado grado, sobre todo en sus partes fundamentales: eje viario claro desde el acceso en la N121 hasta la salida hacia Huarte, como “vial urbano”, además del logro de las áreas verdes y de equipamiento producidas en la zona (SUO3); traslado de industrias importantes, lo que ha contribuido a producir espacios libres y de equipamiento, pero, sobre todo, a la liberación del río y conexión del núcleo urbano con él; el casco urbano antiguo se ha ido desarrollando pieza a pieza, pero sin pausa.

Quedan por desarrollar los traslados de algunas instalaciones industriales. En este Plan municipal se insiste, naturalmente, en este aspecto.

Esta actividad constructora sitúa Villava con una población de 10.211 habitantes.

c) Estrategias y criterios de ordenación territorial.

Alternativas.

Se señalaba que no cabe pensar en alternativas, al menos en aspectos generales, por las razones anteriores de espacios disponibles.

d) Modelo municipal de ocupación del territorio.

Dentro de las posibilidades generales de la EMOT se define una forma de ocupación en la que el viario principal se mantiene, pero se refuerzan los accesos interiores desde el norte sobre la N121A, (antigua carretera variante), que, tras la construcción de los túneles de Ezcaba, tiene menor aforo real, mejorando su sección para un uso urbano.

Se planteaba el Camino de Santiago como lugar de convivencia, mejorando su diseño y uso; el Ayuntamiento ha efectuado obras pertinentes al respecto, de modo simultáneo a esta propuesta.

Se proponía mejorar los enlaces con Burlada (zona del cementerio e Icastola).

Se estudió una posible red ciclista, que en este Plan pasa a propuesta más detallada.

Por último, la idea de conservación y mejora del monte y del río, sujetos a Normas de más alto rango, pero que el presente Plan impulsa con el diseño de las unidades aledañas.

e) Esquema de ordenación estructurante. Clasificación y calificación del suelo.

Se anticipaba la clasificación en suelo urbano y no urbanizable. Se indicaban las áreas susceptibles de ser suelo urbano, con la diferencia, entre ellas, de no tener ocupación actual o de albergar industrias.

Se planteaban, como ahora, como suelo urbano no consolidado.

Por último se incidía en la necesidad de vivienda, proponiendo con la aproximación propia del documento 450 – 550 nuevas viviendas.

En la EMOT se incluía la documentación gráfica que define sus análisis y propuestas y que se complementó con la parte escrita.

Tanto la EMOT, como el propio Plan se han desarrollado con el conocimiento de la Comisión de Seguimiento designada por el Departamento de ordenación del territorio y urbanismo, y en el transcurso de su redacción se han pedido varias aclaraciones a los servicios del citado Departamento (tanto en sus servicios jurídicos, como de medio ambiente).

1.3. ANTECEDENTES

Como idea general, ya conocida a través del documento de Estrategia, es sabido que Villava es un municipio de pequeñísima extensión (en torno a 1 km²) y con una ocupación alta de su territorio. El número de habitantes censados es de 10.211.

Históricamente, ha sido un núcleo urbano, apoyado en el Camino de Santiago, y con un buen equilibrio entre sus actividades residencial- industrial – comercial, de modo que siempre reunía en su tejido urbano los elementos necesarios de complejidad urbana.

Entre 1960 y 1980 fue víctima, como muchas ciudades, del efecto constructor especulativo, con escasa aplicación de las leyes del momento, y de la tolerancia que en esta época existía hacia esa actividad, a consecuencia de lo cual se construyeron algunas edificaciones excesivas en su dimensión, pero sobre todo perniciosos por la carencia de equipamientos y espacios libres correspondientes, por el cierre de la edificación ante el río, y por la segregación de dos partes internas construidas sin conexión entre sí, así como por el incremento del tráfico de paso en general, y sobre todo en el cruce de la Cadena.

El plan de 1982 y su revisión de 1996 resolvieron gran parte de estos problemas, como queda expuesto en el documento de EMOT.

Actualmente, Villava tiene poco espacio de desarrollo; más bien dispone de espacios internos o intersticiales, algunos ocupados por establecimientos industriales en plena actividad que, convenientemente transformados pueden mejorar el tejido urbano, facilitando nuevas conexiones (a la zona escolar, a la zona del río en parte sur), mayor liberación del río (ya iniciada, en gran medida, con los anteriores planes), logro de nuevos equipamientos, y, por supuesto una buena posibilidad de construcción de viviendas de protección pública.

1.4.- IDEAS GENERALES

Este Plan propone las actuaciones correspondientes a esta idea; en el caso de las sociedades fabriles (Industrias San Andrés, Gasolinera) lo hace como alternativa para el caso en que ellas mismas decidan su traslado de Villava a otros lugares, ya que ni es posible facilitar lugares en el término municipal, ni es posible su inclusión con las restantes áreas (de muy pequeña extensión) para encajar su salida en términos razonables de indemnización.

Caso aparte es Ion Graf sujeto a peligro de inundaciones, según estudios posteriores a la EMOT, que no puede tener solución alternativa, sino que se incluye en un área de reparto, (AR-2), y Destilería Esparza, que se considera debe proseguir con su actividad, y a la que por decisión municipal, no se da programa alternativo.

Más adelante se entra en la descripción y justificación urbanística de las actuaciones propuestas, con más detalle, pero conviene antes indicar algunas cuestiones respecto del tráfico, y medio ambiente.

TRÁFICO

Ya en la EMOT se describía el sistema viario de Villava, considerando un eje principal de acceso exterior desde las áreas de mayor densidad (Pamplona – Burlada), otro secundario de distribución a lo largo de la antigua variante (N-121a), otro terciario que atraviesa el núcleo urbano y lleva a Huarte, y

un último local de distribución interior, desarrollado a partir del Plan de 1996, como variante de carácter muy urbano, en sustitución de la vía anterior por el cruce de La Cadena.

Posteriormente en el POT-3, se recoge la nueva realidad producida por la entrada en funcionamiento de los túneles de Ezcaba, por lo que el núcleo de Villava queda tangencial a las vías de conexión regional, a las que se conecta y conforma una trama interior en el que se han señalado viales de primer y segundo orden.

Además, fuera del tráfico rodado, se analizaban y proponían recorridos peatonales y ciclistas, apuntando a una red que cubriese estos desplazamientos y que culminasen en la línea del río.

Se ha profundizado más en este asunto y se expresa en el punto 5

MEDIOAMBIENTE

(Ver también el Estudio De Incidencia Ambiental, en documento anexo)

Este Plan de acuerdo con la Ley 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, incorpora un Estudio de Incidencia Ambiental, para la consecución de la Declaración de Incidencia Ambiental por el Departamento de Desarrollo Rural y Medio ambiente.

En este apartado se realiza una breve descripción de las reflexiones e intenciones recogidas en el Plan con incidencia medioambiental.

Villava, como se ha dicho, es un núcleo muy edificado, en cuanto que su término municipal es muy pequeño; a la vez, está comprendido entre los ríos Ulzama y Arga, y el monte Ezcaba.

Desde la visión medioambiental, además, tiene insertos varios establecimientos fabriles, que en su día cumplieron con la visión citada más arriba, pero que hoy no ofrecen la situación ideal, ni para su funcionamiento (entorno, acceso, vertidos, etc.) ni para la población. Por lo cual, las propuestas alternativas para estos lugares, pensadas para el caso de su traslado, sanean, evidentemente, la situación ambiental, no sólo por aportación de espacios libres y conexiones entre áreas, sino porque se evitarán los riesgos de contaminación, accesos de vehículos pesados, ruidos, etc.

Por otra parte, Villava está vinculada por el POT 3, en el que se definen como áreas de especial protección y conectividad el Monte Ezcaba (SNUPrTA:CT), el Parque Fluvial (SNUPrTA:ZF), y el Camino de Santiago que atraviesa la localidad. Además de lo anterior queda vinculado por el Plan director de carreteras y por el PSIS que afecta al río Ulzama – Arga, “en el cual Villava no sólo ha participado activamente, sino que ha anticipado las acciones necesarias para disponer del terreno necesario y adaptarlo, por lo cual se puede hablar de un parque fluvial existente y relacionado con el curso comarcal del río” (texto de la EMOT).

De hecho, el municipio forma parte del Consorcio para la gestión del Parque Fluvial de la Comarca, creado por Acuerdo de Gobierno de Navarra de 18 de octubre de 1999 (BOLETIN OFICIAL de Navarra nº 142/1999).

El Plan propone completar esta actuación, precisamente con la liberación del tramo hoy ocupado por dos de las industrias citadas reiteradamente, de modo que se dará continuidad al recorrido existente, unidades UOA-1 “San Andrés” y SGV-2 “Ióngraf”, y además habrá una buena ampliación por la eliminación de otra nave al otro lado del río, ribera izquierda del Ulzama, SGV-1, antes dedicada a fabricación de productos plásticos cuyo aprovechamiento se incluye en el área de reparto AR-1 junto con la unidad UO-1 “Dominicas”.

En el caso del monte también se propone una mejora ambiental en el lugar que ocupa la gasolinera (UOA-2), cuya salida se corrige con una propuesta alternativa que restituye el borde junto a la carretera.

Abundando en la idea, Villava ha completado su estructura edificada en el primer lustro del siglo, como consecuencia de los Planes correspondientes, incluyendo buenas reservas de espacios libres, no sólo en el aspecto cuantitativo, sino también cualitativo, sobre todo en el actual parque Ribed, en el que se conservaron especies vegetales de interés aportados anteriormente con vocación ilustrada.

1.5.- PROCESO DE TRABAJO

Se inicia con la redacción del documento de EMOT, sobre el que se ha hecho ya una referencia en el anterior punto 1.2.

Una vez aprobado por el Ayuntamiento (4 de julio de 2005) y sometido a información pública se sometió a Concertación previa con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y vivienda, aportándose los informes sectoriales emitidos por los distintos Departamentos del Gobierno de Navarra y otros organismos: el de Obras públicas hace unas indicaciones sobre distancias de carreteras a edificación y cierres de finca, según la Ley 11/86; el de Bienestar social, dice no estar en disposición de emitir un informe hasta tanto tenga elaborado su Plan estratégico; el de Ordenación del territorio, en su sección de Conservación no encuentra incompatibilidad con sus premisas sobre masa forestales; el Servicio de vivienda hace referencia al número de viviendas protegidas; la sección de Planeamiento urbanístico municipal dice que no se hace referencia a los hábitats lineales de los ríos, y que se pueden consignar en la información del PUM, citando su inclusión en el PSIS fluvial, (cita informes de Restauración ambiental) y también las indicaciones de Servicios hídricos sobre inundaciones en zonas fabriles (a desaparecer); el Departamento de salud señala que no es necesaria la previsión de mayor atención, ya que se puede realizar en el mismo Centro de salud en horario de tarde; el de Agricultura no ve afecciones a sus planeamientos; el de Presidencia hace también alusión al problema de las inundaciones; el de Industria no ve problema para la aprobación de la EMOT; el de Educación prevé la necesidad de una reserva para un Centro de educación infantil de 0 a 3 años, de 8 unidades.

Dentro del proceso de trabajo se realizaron las consultas aclaratorias que se consideraron necesarias ante estos Departamentos, de lo que se obtuvieron conclusiones para la subsiguiente continuación del trabajo de Planeamiento de Villava:

- El Departamento de Educación respondió por escrito, tras la oportuna reunión con el Ayuntamiento, con fecha 14 de febrero de 2007, que el emplazamiento que se le propone es bueno, y que es suficiente una superficie de 2000 m², aunque advierte que para una ampliación a 10 ud., el solar sería ajustado pero admisible. La razón de la consulta, era evidentemente, la escasez de terreno en el municipio. (Posteriormente estos criterios cambiaron, como se verá con posterioridad).

- En Medio Ambiente se aclaró, en consulta verbal, que es importante el estudio de impacto ambiental, pero dada la situación del reglamento que determina sus condiciones, es difícil exigir un planeamiento concreto.

Por otra parte se conviene en que Villava esta muy colmatada y es difícil intervenir fuera de monte y río, y que las mejoras que se van a proponer de traslados fabriles afectarán muy positivamente y en gran medida, a la mejora ambiental, como principal medida en el ámbito urbano.

En cuanto a inundaciones se indicó que el punto de mayor problema es el ocupado actualmente, por la fábrica Ion Graf, en cuya solución alternativa, se contemplaba que a la solicitud de licencia edificatoria se acompañará un estudio para la prevención de problemas en plantas bajas y sótanos. Hay otro punto inundable claramente (antigua fábrica de plásticos Zozaya en la ribera izquierda del Ulzama), pero se libera de esta edificación.

(En la reanudación de los trabajos del Plan en 2014, y de acuerdo con la Ley 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, se incorporan estos aspectos medio ambientales a los documentos integrantes del trabajo el Estudio de Incidencia Ambiental.)

A partir de aquí, continuó el desarrollo de los trabajos del Plan, según la coordinación que ha sido posible entre Comisión de seguimiento, Ayuntamiento y redactores del mismo para llegar al planteamiento propuesto finalmente.

En los últimos meses de redacción de este trabajo se tuvieron sucesivas reuniones entre las partes interesadas, la corporación municipal y el equipo redactor del Plan, en las cuales tuvieron especial protagonismo, naturalmente, las unidades de nueva ordenación por sus problemas importantes y específicos, y otros de menor dificultad (PP. Dominicos, MM. Dominicas, gasolinera sobre antigua variante), con la idea de dar cabida a una participación previa al período de exposición pública, en el que se

comprendieran las propuestas gradualmente, y se asimilaran por todas partes los problemas mutuos y las posibles soluciones.

Concluido el Plan Urbano Municipal en mayo de 2007, no se realizó la aprobación del Pleno Municipal, quedando sobre la mesa “hasta después de las elecciones municipales”.

En fechas posteriores, a instancias del Departamento de Educación se decidió implantar un Instituto de educación secundaria, por lo que se realizó una modificación del plan en lo referente a las unidades ED-5 “Dominicos”, y UO-4, aprobada en junio de 2008.

Además de lo anterior, en el tiempo transcurrido a partir de esa fecha, se han realizado algunas otras modificaciones, recogidas en los planos de información, como la referente a la UCC2 de la calle Mayor o las de la UC6, en la calle Las Eras.

Finalmente en el año 2013, el Ayuntamiento encarga a la empresa Konparte la realización de un Diagnóstico Participativo Urbanístico de la localidad, con vistas a la reanudación de los trabajos del Plan Municipal. El documento del proceso fue terminado en marzo de 2014.

Cabe indicar que en junio de 2013 se produjo una fuerte avenida fluvial en la Comarca de Pamplona en general, y en Villava en particular, correspondiente al considerado Periodo de Retorno de 100 años, que incrementó de forma muy importante la sensibilidad de las instituciones y ciudadanía ante los riesgos procedentes de las riadas. Desde esa fecha se han vuelto a producir varias crecidas relevantes, aunque, por el momento, afortunadamente, no de la misma intensidad.

Una vez terminado dicho proceso participativo, el Ayuntamiento decidió en septiembre de 2014 la reanudación de los trabajos del Plan General Municipal por el equipo redactor, estableciendo las siguientes directrices a través de la Comisión de Urbanismo, que a continuación se exponen de manera somera:

1- Ordenación y desarrollo del suelo teniendo en cuenta los problemas de inundabilidad, la salida de las industrias del centro urbano y el crecimiento equilibrado del pueblo.

En este último sentido se concreta en un número máximo de viviendas de 450.

2- Las actuaciones en la calle Mayor se realizarán buscando mantener su carácter y solucionando problemas puntuales existentes.

3- Aspectos de movilidad urbana.

Se indica que se debía profundizar en los aspectos que ya recogía el borrador del PUM del año 2006/2007

Una vez hecha esta exposición general se entra en la descripción más detallada de aspectos más concretos, incluso de aspecto legal, económico, de ordenanza, etc.

2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. NÚCLEO URBANO

Los planos de información (I), numerados de 1 a 13 explican, claramente, la situación de Villava, de modo que esta parte escrita se debe seguir con la ayuda de la parte gráfica

La cualidad más característica de Villava es la escasez de la superficie de su término municipal y la colmatación del mismo, que no deja ya resquicios a actuaciones de extensión; sin embargo, caben propuestas de mucho interés ya que, a pesar de lo reducido de su ámbito pueden aportar soluciones de interés cualitativo.

La generalidad del núcleo urbano tiene una forma definida e inamovible, salvo pequeñas correcciones de alineaciones o usos.

Por otra parte, gran parte de estas áreas, responden a actuaciones determinadas por los anteriores planes, como ya se expresó en el documento de la EMOT, por lo que Villava ya ha tenido mejoras en su urbanismo en estas áreas.

Pero ahora se aportan nuevas propuestas en las unidades susceptibles de planeamiento “ex novo”, de modo que, a pesar, de su dimensión y dispersión entre sí en algún caso, pueden mejorar cualitativamente el conjunto.

Las tres unidades fabriles (UOA-1, UCI-2, SGV-2) próximas entre sí actúan, en el momento presente, como elementos de fuerte ocupación y, sobre todo, de cierre de conexiones, vistas, dificultad de incorporación del río, aspecto inapropiado en el centro urbano, etc. La UCI-2 (Esparza) es la mejor emplazada, como una manzana completa y con espacio interior que permite los movimientos de abastecimiento. Por su parte la SGV-2 (Ión Graf), situada en suelo de Alto Riesgo de inundación, se encuentra hoy en día se encuentra, desde hace varios años, sin actividad.

La gasolinera sobre la antigua variante (UOA-2) tiene un emplazamiento periférico y de menos interés si bien se propone una actuación de remate del borde urbano residencial en un lado y de puerta de acceso del monte Ezcaba en el otro, como solución alternativa a su traslado.

Las MM. Dominicas (unidad UO-2) tienen un suelo, adyacente al de Industrias San Andrés (unidad UOA-1) que permite un diseño en continuidad con el que se plantea en la alternativa a la unidad UOA-1, para enlazar con el Centro, mejorando la actual conexión.

Por otra parte, el casco histórico de Villava está atravesado por el Camino de Santiago, lo que ha generado una cierta riqueza arquitectónica y urbanística que debe ser preservada. Así la división en lotes góticos, propia del urbanismo medieval que ha pervivido en buena medida hasta nuestros días, hace necesario limitar las actuaciones de intervención en las edificaciones existentes, de modo que se impida la actuación simultánea en dos parcelas contiguas, salvo que la longitud de fachada sea menor de seis metros. Con esta medida se puede hacer pervivir, aunque sea parcialmente, la forma de producción de la Ciudad que es parte de la historia de Villava. Además de lo anterior, la dimensión más habitual del “lote villavés”, alrededor de los 8 ó 9 metros, permite que las viviendas puedan cumplir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad exigibles hoy en día.

Esto no impide que se puedan contemplar actuaciones de mejora, que, como en el caso del Camino de las Traseras, permitirían la apertura y ampliación de nuevos espacios peatonales.

2.1.1. VIVIENDA

En la actualidad Villava cuenta con 4.000 viviendas aproximadamente, de las cuales 280 son unifamiliares y el resto comunitarias. Del parque residencial existente, solo el 13 por ciento tiene una antigüedad mayor de 50 años, y el 48% tiene menos de 30 años.

Según datos de la Oficina de Rehabilitación (ORVE), en el término municipal se habían rehabilitado con ayudas un total de 1.457 viviendas en el periodo comprendido entre 1991 y 2012.

2.2. SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

Villava cuenta con una red de sistemas generales adecuado para su población.

El principal sistema general lo constituye el Parque Fluvial de la Comarca, que atraviesa el municipio. Está sujeto en su mayor parte al PSIS fluvial (ver planos) de ámbito comarcal. A partir de la ejecución de los anteriores Planes generales, su situación ha mejorado considerablemente, gracias a la liberación de antiguas, pero importantes edificaciones fabriles que invadían la ribera derecha. Se pretende completar esta actuación (se señala también en los objetivos) por medio de acciones análogas (UOA-1, SGV-1, SGV-2).

2.2.1. SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES

En el plano nº I-4 de información se han dibujado los espacios libres actualmente disponibles en Villava.

La población del municipio, censada en 2015, es de 10.265 habitantes, por lo que se necesitan, (a razón de 5 m²/habitante) 51.325 m² de sistema general, libre para cumplir con dicho requisito. Por otro lado, Villava cuenta con un número aproximado de 4.000 viviendas, por lo que si consideramos

que cada vivienda tiene 100 m²c de promedio, a razón de 15 m² por vivienda obtenemos una necesidad de 60.000 m² para integrar el Sistema General de Áreas Libres con el objetivo de cumplir con las determinaciones establecidas en el Art. 53 de la LF 6/2009.

Si a la superficie actualmente edificada añadimos la de las unidades del planeamiento vigente en proceso de desarrollo (UCC-2b; UC-14b; UO-1; UO-4), con sus 14.652 m²c de capacidad residencial, obtenemos que necesitamos otros 2.197,8 m² en el Sistema General de Áreas Libres para cumplir con los estándares establecidos en la ley.

En la actualidad, como se puede ver en el cuadro inferior, considerando las superficies de Sistema General existentes en las áreas libres de la unidad ED-1 y en las unidades ED-2, ED-8, ED-9, ED-10 y ED-11, obtenemos una superficie total existente de 65.343, superior a la establecida.

SISTEMA GENERAL ÁREAS LIBRES		
SITUACIÓN	SUP. m ²	Referencia
ED-1	9.852,00	Parque Ribed
	4.965,00	Plaza Consist+Jub
ED-2	9.874,00	PF-Martiket
ED-8	9.874,00	PF-Batán-Onena
ED-9	19.787,00	PF-Área Recreativa
ED-10	8.927,00	PF-Molino S Andrés
ED-11	2.064,00	Bretón
TOTAL	65.343,00	

Además de las anteriores superficies incluidas en el Sistema General de Áreas Libres, Villava/Atarrabia dispone de una red de espacios libres de carácter local, formado por plazas y áreas verdes distribuidas por toda el área consolidada, con otros 39.022 m² tal y como se especifican en el cuadro siguiente.

Al suelo libre anterior hay que añadir el correspondiente a las unidades con planeamiento aprobado y en proceso de ejecución (áreas de Planeamiento Remitido), como la UC-14b con 1.000 m², y la UO-4 con un mínimo de 518 m². Es decir otros 1.518 m² en espacios libres locales, que sumarían un total de **40.540 m²** de Sistema Local de áreas libres.

(La denominación de las unidades en los cuadros superiores, se corresponde con la establecida en éste Plan Municipal).

SISTEMA LOCAL ÁREAS LIBRES PÚBLICAS		
SITUACIÓN	SUP. m ²	Referencia
UC-1	442,00	Plaza Col. S Francisco
UC-2	1.535,00	Plaza Aldapa
UC-4	3.085,00	Plaza Constitución
	1.485,00	
	381,00	
	1.861,00	Plaza M Indurain
UC-7	1.159,00	Plaza Iturrondo
	4.633,00	Plaza Sancho VI
	2.181,00	Plaza del Fuero
UC-11	1.386,00	Plaza de Sto Domingo
UC-13	1.358,00	Plaza Landazábal
UC-17	594,00	Chimenea
UC-20	5.292,00	Plaza Cortes de Navarra
	756,00	
	914,00	
UC-24	3.832,00	Instituto
	352,00	
UCI-1	1.305,00	Plaza junto Hotel
	6.471,00	Área verde límite oeste
TOTAL	39.022,00	

2.2.2. SISTEMA GENERAL VIARIO

Ya en la EMOT se explicaba gráficamente (plano 3d) y en el punto d, de su memoria, la jerarquización viaria, en vías de primer a tercer orden, locales y de convivencia.

Como se ha indicado anteriormente, el término de Villava queda tangente a las vías de comunicación inter-regional definida en los POT, por lo que en el presente Plan se respeta en términos generales esa jerarquización, perdiendo interés la avda. Pamplona, antigua variante, y se señala la malla fundamental de vías de primer y segundo nivel, se asume la peatonalización de la calle Mayor, construida por el Ayuntamiento en el transcurso de la redacción del Plan, y se propone insertar una red de tráfico ciclista para mejorar la movilidad en el núcleo urbano y aledaños.

Se explicita en el plano I-5, y en los puntos 1.4. y 5 de esta misma Memoria.

2.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS

También en la EMOT se señalaban gráficamente (plano 1a) y en la Memoria (a) las dotaciones que influyen en un ámbito más amplio que el municipal (comarcal o intermunicipal). Son la antigua Escuela de peritos agrícolas (hoy ITG), Colegio Lorenzo Goikoa, Colegio Atargi, Ikastola Paz de Ciganda, Centro de Salud, piscina cubierta. A esos equipamientos se ha añadido el Instituto de Educación Secundaria Obligatoria Pedro de Atarrabia, construido posteriormente a la EMOT.

Los restantes equipamientos, junto con los anteriores se pueden ver en el plano (I-4) de información, y entre ellos cabe destacar la nueva Casa de Cultura. Cabe señalar que todos los equipamientos excepto los de gestión privada o por el Gobierno de Navarra (ITGs), tienen el carácter de Sistema General al servicio de la población.

A las dotaciones actualmente existentes hay que añadir como equipamiento polivalente el correspondiente a la unidad con planeamiento aprobado y en proceso de ejecución, como la UCC-2b con 500 m².

Además existe otro plano de propuesta (P-4) en el que se añaden los correspondientes a las nuevas unidades.

En ambos se incluyen los espacios libres. Los servicios públicos, a partir de las propuestas de planes anteriores forman un todo relacionado, de manera que se trata de una red recorrible.

2.2.4. ÁREAS DE RIESGOS NATURALES.

En el plano I-13 se han reflejado las áreas de riesgos procedentes de la inundación según los últimos planos elaborados al respecto. Las áreas de riesgo están clasificadas como de Riesgo Alto, Riesgo Medio y Riesgo Bajo.

Las últimas inundaciones producidas y su frecuencia cada vez mayor nos indican la fuerte repercusión que han tenido sobre los caudales las intervenciones antrópicas realizadas en los cursos de los ríos y la necesidad de su consideración para adoptar las medidas necesarias para su minimización sobre el patrimonio ya construido.

2.3. SUELO NO URBANIZABLE

2.3.1. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO. EVALUACIÓN AMBIENTAL

(Ver el Estudio De Incidencia Ambiental, en documento anexo)

2.3.2. TRATAMIENTO DEL RUIDO

Según el Mapas de Ruido Global, en las hojas 14116 y 11586, hay varias calles del Municipio que alcanzan niveles sonoros críticos, entre 70-75 dBA; Calle Andreszar, Calle Arga, Calle Mayor, Calle Bidaburura, Calle Fermín Tirapu y Av. Pamplona.

Si atendemos a los Planes de Acción contra el Ruido en Navarra 2011-2015 en el municipio de Villava, Mapa ZPAE N° 20, las zonas de protección acústica especial coinciden principalmente con áreas

Dotacionales, la margen derecha del río Arga antes de la confluencia con el Ultzama en la zona de Martiket, y algunos espacios aislados dentro del municipio, entre la zona dotacional educativa y la Calle Mayor.

El citado plan identifica al mismo tiempo una zona de Servidumbre acústica en relación al monte Ezkaba.

Dado que no se dan nuevos crecimientos fuera del casco urbano actual y existe el mapa de ruido detallado, no se considera necesario la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental acústico específico. Si bien, se tendrá en cuenta a la hora de planificar, la áreas ZPAE, y medidas que permitan la disminución del volumen de ruido en las arterias principales del municipio.

En cualquier caso dado que las actuaciones propuestas en el desarrollo del plan están orientadas a que si las industrias abandonan la actividad, se implanten usos residenciales, además de las propuestas de fomento de la movilidad alternativa, ciclista y peatonal, ya implicaría en ese sentido una sensible mejora de la situación actual.

A partir de estos datos, es posible definir los objetivos que se propone alcanzar el presente Plan.

3.- OBJETIVOS (Art. 56.5.a)

En lo ya dicho en los puntos anteriores quedan implícitos los objetivos perseguidos en este trabajo.

Además de cumplir, como es natural, las determinaciones de la ley vigente, se trata de lograr otras cuestiones específicas y que entran de lleno en lo que podemos llamar “urbanismo”.

Enumeramos los siguientes objetivos

- Completar el tejido urbano, en los pocos espacios que quedan libres u ocupados por edificaciones inadecuadas. Se trata no sólo de “rellenar” sino de producir espacio público libre o de equipamientos y obtener conexiones y vistas entre áreas todavía separadas en cierto grado. En algunos casos es necesario el traslado de los asentamientos industriales que los ocupan. En el objetivo entra la idea de que se produzca este traslado, no forzado por el Plan o el Ayuntamiento, sino por conveniencia del empresario, entendiéndose, sin embargo, que en alguno de los casos será conveniente para aquél hacerlo en un tiempo relativamente breve para mejorar su situación, ya que en estos lugares los accesos, servidumbres, vertidos, emisión de gases, posibles nuevas ordenanzas o normas medioambientales, escasez de espacio, etc. condicionan, probablemente, de manera negativa su actividad

- En cuanto a las conexiones propiamente dichas se trata de acabar de unir los barrios de Ultzama y SUO3 (redenominado UC-20) con el área central (Calle Mayor, Plaza Consistorial, Casa de cultura, Parque Ribed).

- Próxima al área escolar, a la que se ha unido el instituto, se pretende completar la plaza circular de acceso a Villava con una edificación (unidad UO-3) que se ha diseñado de forma que sus fachadas tengan una volumetría coherente con las construcciones situadas en el frente opuesto de la rotonda. En ella se han establecido los aprovechamientos que el Ayuntamiento ha decidido conceder a la unidad SGV-2 (Ióngraf), ubicada en zona de Alto Riesgo de Inundación. Con la actuación proyectada se considera que se acabará de definir arquitectónicamente este importante acceso. A continuación se incluye una imagen virtual para dar una idea más completa de la solución propuesta para la AR-2 formada por las anteriores.



Imagen virtual de la UO-3

- Completar actuaciones comenzadas en anteriores planes (de 1982 y 1996). Las riberas del río Ulzama son hoy recorribles en gran medida por los paseantes; sobre todo ha sido muy importante la liberación de la derecha (borde de núcleo edificado), ya que se ha efectuado, precisamente, por el traslado de naves fabriles, y logrado, en ocasiones gran amplitud de espacio. Pero resta por acometer los tramos finales hoy ocupados (o con poco espacio de tránsito) por dos empresas (San Andrés e Ion Graf). Este deseo municipal se relaciona con el del anterior párrafo, es decir, el traslado industrial y saneamiento de la ribera.

- También se pretende ampliar el espacio en la otra ribera, SGV-1 (Industrias Zozaya) hoy sin uso, y que se incorpora a la unidad UO-2, configurando el área de reparto AR-1.

- Reconsideración global del tráfico. Ya se ha hablado de ello en el punto 1, y se hablará en el 5. Se trata de hacer más suave la presencia del automóvil privado, en beneficio de los movimientos ciclistas y peatonales. Se pretende conseguir una red, no sólo de paseo, sino de acceso a los lugares de interés de Villava, de modo que se pueda desarrollar la actividad cotidiana, facilitando esa clase de desplazamiento, proponiendo una actuación que inicialmente pueda consistir en una sencilla señalización de suelo y vertical, para experimentar sus aciertos o errores, y después redactar un proyecto de adecuación progresivo, invirtiendo los fondos precisos con las mejores posibilidades de acierto.

- Finalmente se propone una nueva sección de la carretera N-121, antes “variante” entre la edificación residencial (al Norte) y polígono industrial, para conseguir una menor velocidad, (y menor atractivo como paso comarcal en consecuencia), lo que facilitará la distribución desde esa vía hacia las áreas residenciales, por las diferentes penetraciones existentes, y el fácil acceso a los comercios de influencia comarcal que existen a ambos lados de la vía.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO DE LA PROPUESTA Y DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (56.5.a)

4.1. MODELO Y PROPUESTA URBANA (Ver planos de propuesta)

Es difícil plantear alternativas realmente distintas en un territorio como el de Villava, en el que, prácticamente, no hay espacio para el desarrollo. Excepto como fragmentos interiores.

Podría decirse que no se trata de un “modelo” urbano ya que es necesario aplicar una forma expresamente singular, no repetible.

Sin embargo, a la vista de la documentación gráfica, se percibe una cierta unidad formal entre las nuevas unidades, no ya sólo en cuanto a los criterios expuestos anteriormente, sino en la forma de la edificación, en general, a base bloques lineales, buscando en todos ellos la doble orientación (concepto

bioclimático fundamental). La altura, en general, también es uniforme, entre cuatro y cinco alturas, con o sin ático. Existe una excepción en el área de reparto AR-2, en donde, al juntar los aprovechamientos de las unidades UO-3 y SGV-2, se ha diseñado un edificio especial, de cinco alturas, enfrenteado al Polígono F.

En todos estos casos se añade a esas alturas, una planta baja para uso comercial, entendiendo que, aunque su ocupación se efectúe a largo plazo en algunas ocasiones, es necesaria la convivencia residencia-comercio para enriquecer y diversificar la vida de la ciudad.

Bajo rasante se plantean sótanos de aparcamiento de vehículos.

Además de estas ideas, se aplican otras, en la medida de lo posible.

En términos generales, además de permitir mejores conexiones dentro del tejido urbano se valoran los recorridos y los puntos de vista.

Así, en la unidad UO-3 (Barcos), se acaba de configurar la plaza circular de acceso (rotonda circular que da acceso a la Avda. Bidaburua) enfrentando un nuevo edificio a los existentes al otro lado de la plaza, y relacionándolo a su vez con el antiguo polígono F y en su otra fachada con los colegios y el nuevo instituto.

El acceso a Villava, desde Huarte, por el puente, ya se remarca con un edificio de importancia, producto del anterior plan. Ahora se le hace el contrapunto con el otro más bajo, pero con alineación curva que relaciona ambos. La calle San Andrés obtendría un aspecto más de bulevar, con un tráfico más restringido, con lo que este acceso gozaría de una mejora considerable, en el caso de realizarse la propuesta alternativa UOA-1.

En la unidad UOA-1 (San Andrés) cercana al río es donde se produce, por otra parte, la liberación de su ribera para enlazar, entre sí, las dos partes ya practicables, conexión análoga a las que se mencionan en otros lugares. Además se abre una línea de perspectiva a través de la unidad que atraviesa el patio de juegos de las MM. Dominicas, lo que abrirá el espacio visualmente. Se forma, apoyándose en esto, un nuevo recorrido que arranca de la calle San Andrés para pasar por el actual espacio de las MM. Dominicas (unidad UO-2), que se edifica, hasta llegar a la Plaza Consistorial a través de un pequeño paseo y la plaza de los Jubilados, de escala muy doméstica, previa a la municipal.

En prolongación de esta unidad, nos encontramos con la SGV-2 (Ión Graf), hoy en día sin actividad y en suelo de Alto Riesgo de Inundación, por lo que el aprovechamiento que el Ayuntamiento ha decidido otorgarle, para su liberación como espacio libre, se ha trasladado a la UO-3 (Barcos), configurando entre ambas la AR-2, como ya se ha explicado.

Casco Viejo.

Además de lo expuesto sobre las unidades citadas en el Plan, es necesario incidir sobre las determinaciones establecidas para el Casco Viejo.

Como se ha señalado en el punto 1.5 de la presente Memoria, entre las indicaciones dadas por la corporación municipal al equipo redactor, estaba la que decía que “Las actuaciones en la calle Mayor se realizarán buscando mantener su carácter y solucionando problemas puntuales existentes”.

Esta indicación del Ayuntamiento es coherente con las conclusiones y determinaciones establecidas en el PERI del Casco Antiguo e incorporadas en su esencia en el PGOU-96, que ha permitido que aún habiendo sido sustituidas o rehabilitadas las edificaciones, a lo largo de los siglos, ha podido conservar ese valor ambiental característico. En algún caso, y para resolver un problema concreto, en la UCC-2b (antigua Casa de Cultura), el Ayuntamiento ha procedido a la aprobación de una modificación en otro sentido, no tan acorde con dicho planteamiento.

Cabe señalar que el “lote gótico villavés”, pervivencia del urbanismo medieval, tiene una anchura comprendida en general entre los 8 y 9 metros, suficiente para resolver las viviendas con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad exigibles hoy en día.

Así pues, aunque el PERI del Casco Viejo de 1994 haya dejado de estar en vigor, la esencia de sus determinaciones fueron asumidas en el PGOU-96, y con las pertinentes adaptaciones y ajustes motivadas tras más de 20 años en la experiencia acumulada en su aplicación, en el presente PGM. Es por estas razones que aunque se considera oportuno mantener en términos generales parte de las determinaciones establecidas en el planeamiento anterior, aunque flexibilizando, por ejemplo, la posibilidad de incrementar la profundidad de edificación en aquellos casos que sea preciso para resolver los problemas de accesibilidad, exclusivamente en los casos de rehabilitación del edificio.

Las unidades que se consideran incluidas en el Casco Antiguo son las siguientes: UCC-1, UCC-2a, UCC-2b, UCC-2c, UCC-3, UCC-4, UCC-5, UC-22, UC-23, UO-1 y ED-1.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

De acuerdo con lo establecido en el Art 50 de la LF 35/2002 se divide el ámbito territorial en tres sectores, a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante. La delimitación de los sectores se ha basado en la existencia en el territorio de unas claras barreras físicas (río Ulzama y avda. Pamplona) que a su vez establecen una distinta ocupación del suelo. El casco urbano, comprendido entre ambos límites, constituye el que hemos denominado SECTOR-II, con uso predominante residencial y dotacional. Los terrenos situados entre el río Ulzama y el término de Huarte, en el que se encuentran las instalaciones deportivas, una urbanización de viviendas unifamiliares y una parte significativa del Parque Fluvial, formará el SECTOR-III, o Entre Ríos, y el último lo forma el territorio situado entre la avenida de Pamplona (antigua variante), el Suelo No Urbanizable de Protección (Monte Ezkaba), y los límites de los municipios de Burlada y Pamplona, excepto el área ocupada por la gasolinera. En este SECTOR-I- se encuentra el polígono industrial de Villava/Atarrabia.

Las unidades de actuación definidas en el plan constituirían los subsectores en los que se concretan y verifican las determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios.

Dada la configuración y ocupación del término municipal de Villava, ya descrita, no es posible la clasificación correspondiente a suelo urbanizable. Solamente es posible la existencia de suelos urbano, consolidado o no, y no urbanizable. (En este punto se justifica la propuesta sobre el primero, y en el 4.4. la propuesta sobre el segundo)

Por otra parte, las unidades de ejecución UO-1, UOA-1 y UOA-2 son independientes entre sí, al ser unidades afectadas por albergar actividades industriales en plena actividad, con lo que es imposible que las indemnizaciones, caso de incluir en ellas otras unidades, sean asumidas por éstas últimas; esto haría imposible la viabilidad económica del Plan. Además, los tiempos de ejecución, aún en el caso de ser posibles, serían muy difíciles de controlar, ya que la capacidad decisoria de las empresas arrastraría a los demás propietarios o promotores.

Por el contrario, se ha procedido a agrupar las unidades UO-2 con la SGV-1 y la UO-3 con la SGV-2, formando las áreas de reparto AR-1 y AR-2 respectivamente, ya que tanto la SGV-1 como SGV-2 se encuentran en áreas de Alto Riesgo de Inundación y por lo tanto no podrían desarrollarse en ellas los aprovechamientos que el Ayuntamiento ha considerado otorgarles.

En este sentido, en primer lugar se define una unidad del Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En esta unidad, se contempla un cambio de uso y un incremento de edificabilidad para obtener un bulevar y una plaza pública. Es la siguiente:

- Unidad UO-1 (esquina c/ Mayor y c/San Andrés). Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Su uso característico es el residencial. Es una Unidad existente en el PGOU-96 no ejecutada durante la vigencia del plan. Su desarrollo pretende dignificar el acceso a la calle Mayor y la formación de un bulevar público en la calle San Andrés. Se considera importante propiciar su ejecución aun cuando la industria San Andrés continúe su actividad. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

Aunque esta unidad se pueda considerar la “heredera” de la UO-1 (PGOU-96), en realidad sus determinaciones no son fácilmente comparables ya que ni el ámbito de la unidad ni la morfología de la edificación diseñada son las mismas. Así tenemos que en el PGOU-96 la unidad está configurada por las parcelas catastrales 10 y 11 del polígono 1 de Villava y la forma del edificio es básicamente cuadrangular, de PB+3 alturas y porches en PB a la calles Mayor y San Andrés. En cambio, en el plan actual la unidad está conformada por la parcela 10 completa y parte de la parcela 11, con vistas a facilitar su desarrollo aun cuando persista la actividad de la industria. Por otra parte el edificio tiene forma rectangular y se desarrolla en PB y 5 alturas, con porche únicamente a la calle Mayor, todo ello en prolongación del edificio diseñado en la unidad colindante UOA-1, conformando el proyectado boulevard de acceso a la villa por la actual calle San Andrés.

Por otra parte, así como en el presente plan están claramente definidas la edificabilidad y las cesiones, en el PGOU-96, tales parámetros se definían con la delimitación del solar edificable y la altura de la edificación.

No obstante lo anterior, se realiza la siguiente cuantificación de las cesiones y reservas que corresponden al incremento de aprovechamiento en relación al planeamiento vigente.

PGOU-96

Solar edificable = 970 m²

Superficie PB (descontados porches) = 759,6 m²c

Superficie Residencial en plantas elevadas (3 alturas) = 2.673,5 m²c

Total edificabilidad = 3.433,1 m²c

Superficie de cesión = 281 m²

PGO-17

Solar edificable: 29,26 x 33,15 = 865m²

Superficie PB (descontados porches) = 638 m²c

Superficie Residencial en plantas elevadas (5 alturas) = 3.115 m²c

Total edificabilidad = 3.753 m²c

Superficie de cesión = 375 m²

Así pues, en el nuevo plan tenemos un incremento de superficie construida de 319,9 m², para lo que, si nos atenemos a lo regulado en el art. 53 de la LFOTU 35/2002 sobre los espacios dotacionales y de servicios en el suelo urbanizable y/o urbano no consolidado, necesitaríamos incrementar en 139,1 m² la superficie de cesión sobre la establecida en el PGOU-96. Dado que la cesión que se propone en el presente plan para la configuración del citado boulevard es de 375 m², obtendríamos un déficit de 45,1 m² sobre dicha cifra considerada como la idónea, lo que dadas las circunstancias del emplazamiento de la unidad en el casco urbano consolidado, se considera asumible.

Como se indica en la ficha normativa correspondiente, al menos el 70% de la superficie total del incremento residencial será de vivienda protegida.

Las Unidades de Suelo Urbano No Consolidado en las que se prevé actuar son las siguientes:

- Unidad UO-2 (MM. Dominicás).

Suelo Urbano No Consolidado. Forma el área de reparto AR-1 con la pequeña unidad SGV-1 (Plásticas Zozaya) para liberar esta zona en la ribera del río, al ser territorio calificado como inundable. Uso característico residencial. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

- Unidad UO-3 (Barcos).

Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, con uso característico residencial. Configura con la SGV-2 (Ión Graf), el área de reparto AR-2. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

- Unidad UOA-1 (Industrias San Andrés).

Es un establecimiento industrial en actividad. Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial, puesto que en este caso la ordenación que propone este Plan es sustancialmente distinta a la existente en la actualidad. El Plan Municipal asume el uso y actividad actual. Puede considerarse que estamos ante un “Suelo con Ordenación Alternativa” donde los tiempos vendrán determinados

por la conveniencia de los propietarios, que, en tanto no desarrollen las previsiones del Plan, podrán utilizar las instalaciones como si se tratara de un suelo urbano consolidado. Se establece un plazo de ejecución de 3 años desde el cese de la actividad para el aprovechamiento y ordenación definido.

- Unidad UOA-2 (Gasolinera a ambos lados de la carretera N-121A).

También tiene una actividad de servicio en uso, por lo que también en este caso la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado no obsta al mantenimiento de la actividad. En este caso, la nueva ordenación define una Unidad de Ejecución discontinua en la que se puede edificar una manzana residencial en el lado del núcleo de viviendas, (como las vecinas de la antigua y construida unidad UR) y se deja el otro lado libre, incluyendo la idea de restituir la ladera del monte Ezcaba en la zona que le corresponde y posibilitando la realización de algún equipamiento público al servicio de la conexión con el monte y su accesibilidad. Se establece un plazo de ejecución de 3 años desde el cese de la actividad para el aprovechamiento y ordenación definido.

- Unidad SGV-1 (Plásticas Zozaya).

Ocupada por una nave de producción industrial, actualmente sin actividad y una parcela desgajada de la urbanización de Martiket, por encontrarse en zona de Flujo Preferente. Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, Sistema General. La idea es incorporar el terreno al Parque Fluvial. Se trasladan sus aprovechamientos a la UO-2, aunque con un coeficiente de zona de 0,5 por las circunstancias citadas, configurando entre ambas unidades la AR-1. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

- Unidad SGV-2 (Ion Graf).

También ocupada por una nave de producción industrial, actualmente sin actividad y en zona de Alto Riesgo de Inundación. Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, Sistema General. La intención es prolongar el Parque Fluvial y “devolver terreno al río”. Se trasladan sus aprovechamientos a la UO-3, aunque con un coeficiente de zona de 0,5 por las circunstancias citadas, configurando entre ambas la AR-2. Se establece un plazo de ejecución de 6 años

Además en este Plan se incorporan las modificaciones producidas en otras unidades del Plan vigente durante el periodo de su redacción, por diferentes razones:

- Unidad UPC. Plan de Conjunto Villava-Burlada.

Se ha redactado y firmado un Convenio urbanístico, entre ambos Ayuntamientos para la redacción de un plan de conjunto para completar un área que tras la construcción de la Ronda Norte y túneles de Ezcaba, ha quedado como un borde indefinido. El convenio está aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villava el 31-III-2008, (publicado en el BON nº71, el 9-VI-2008) y por el Ayuntamiento de Burlada el 26-VI-2008, (publicado en el BON nº 100, el 5-VIII-2008).

- UC-14b como Área de Planeamiento Remitido. Las determinaciones de esta unidad son las derivadas del Convenio Urbanístico firmado y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de abril de 2007, y de la Modificación Pormenorizada de la unidad UC14, del PGOU-96, aprobada definitivamente en sesión plenaria celebrada el 30-X-2007. Esta unidad procede de la segregación de la UC-14, que configuraron las unidades UC-14a y UC-14b. Las determinaciones de la modificación se expresan en la modificación citada. Esta modificación se ha realizado, durante el proceso de redacción de este Plan, con participación municipal de este equipo y de los promotores, hasta llegar a los informes finales del equipo y aprobación municipal.

- Unidad UO-4 (c/ Errondoa). Suelo Urbano Consolidado, Área de Planeamiento Remitido. Se corresponde con la UCA-7 del PGOU-96, no ejecutada durante la vigencia del plan, a pesar de haber iniciado su desarrollo, y fue modificada con Aprobación Definitiva el 28/06/2010 de acuerdo a la LF 6/2009, de 5 de junio, De Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda. Su uso característico es el residencial. Su realización pretende facilitar la permeabilidad urbana hacia el río y parque fluvial, liberando espacio y formalizando una nueva plaza pública.

- UD-5 “Dominicos” y UO-4, modificación del Plan vigente realizada para la implantación del instituto de secundaria obligatoria, aprobado definitivamente en la OF 63/2009 de 23 de abril. De la unidad matriz se segregó la que en este Plan se denomina UC-24. Está actualmente en ejecución, casi terminada. La modificación fue promovida por el Ayuntamiento y desarrollada por este equipo redactor durante el proceso de redacción del plan.

- UCC-2b. Procedente de la agrupación y posterior segregación de las unidades UCC-2 y SV-1 del PGOU-96, aprobada definitivamente el 22 de febrero del 2011. En la unidad UCC-2b se ha realizado el proceso de reparcelación por lo que pasa a ser Suelo Urbano Consolidado.

El equipo redactor del presente Plan considera que las determinaciones volumétricas y formales establecidas en la modificación aprobada contradicen el espíritu y las disposiciones establecidas para el resto de las unidades de la calle Mayor, además de contrariar la segunda de las directrices dictadas por la Comisión de Urbanismo: “Las actuaciones en la calle Mayor se realizarán buscando mantener su carácter”.

ÁREAS DE RESERVA:

En todas estas unidades se proponen áreas de reserva, para áreas verdes, equipamientos y aparcamiento en superficie teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 53.8 LFOTU, de manera que se ha procurado aproximar esas reservas lo máximo posible a lo exigido por la Ley con carácter general, aunque teniendo en cuenta tanto la dificultad del cumplimiento estricto dado que todas las unidades se encuentran en un entorno urbano altamente consolidado y la flexibilidad que la misma ley permite según el Art. 53.8 de la Ley Foral, al tratarse de Suelos urbanos no consolidados.

En cualquier caso hay que tener en cuenta la reducida dimensión del término municipal, muy inferior a la de un plan parcial de muchas localidades, por lo que cualquier dotación o equipamiento por distancia y accesibilidad queda al servicio de toda la población.

En el cuadro que se incluye a continuación se expresa la dimensión requerida a estas reservas y la proyectada para observar su aproximación a la exigencia general.

UNIDAD	Sistema Gral. Necesario	Sistema Gral. Proyectado	Sistema Local Necesario	Sistema Local Proyectado	Area Libre Local Necesaria	Area Libre Local Proyectada	Aparc.Superf Necesaria	Aparc.Superf Proyectados
	15% SUPc Resd		SUPc Resd/115*50		20% SUPc Resd		0,7 plz/viv+1pl/100m2Loc	
UOA-1 (San Andrés)	2.065,50	0,00	5.986,96	7.215,00	2.754,00	4.320,00	123	123
UOA-2 (Gasolinera)	708,00	0,00	2.052,17	3.846,00	944,00	2.636,00	52	20
AR-1 (Atarrabia)	587,40	2.722,52	1.702,61	1.555,00	783,20	1.555,00	34	27
AR-2 (Rotonda)	884,88	7.475,00	2.564,87	1.274,00	1.179,84	1.274,00	48	87
TOTAL	4.245,78	10.197,52	12.306,61	13.890,00	5.661,04	9.785,00	257	257,00
		(240%)		(112%)		(172%)		(100%)

En el cuadro anterior se expresa de forma clara y sintética la cuantificación de cesiones y reservas que corresponden al incremento de aprovechamiento, lo cual procede a explicarse de forma más minuciosa.

El artículo 53 de la LFOTU establece que los espacios libres públicos con carácter de Sistema General deberán de ser de 15 m² por vivienda, lo cual fue concretado en la LF 6/2009 al establecer en 15 m² por cada 100 m²c residenciales. De acuerdo con dicho parámetro obtenemos las siguientes cantidades reflejadas en la primera columna del cuadro, mientras que en la segunda se recoge la superficie proyectada en este PGO. Como se puede observar, aunque en alguna de las unidades ha sido imposible acercarse a la cifra requerida, por el contrario en la AR-2 y AR-2 la superficie proyectada es muy superior, de forma que en el global obtenemos una superficie de áreas libres con carácter de sistema general un 240% superior a la requerida.

En lo que se refiere a los Sistemas Locales para equipamientos y dotaciones definidos en la Ley, en conjunto se requieren 50 m² por cada 115 m²c de superficie residencial, de los cuales al menos el 20% de la superficie residencial estarán destinados a Áreas libres locales. En la columna tercera del cuadro se expresan las superficies globales para los Sistemas Locales según la Ley, mientras que en la columna

cuarta se expresan las superficies proyectadas. Como se puede observar las superficies proyectadas se acercan en gran medida a lo exigido.

En la columna quinta se ha procedido a transcribir la superficie necesaria de áreas libres locales, según los parámetros recogidos en el apartado anterior, y en la columna sexta se reflejan las destinadas en este PGO. Se puede comprobar como el sistema local de espacios libres y áreas verdes proyectado es muy superior al requerido, cubriéndose en el conjunto sobradamente las necesidades establecidas para los sistemas locales.

Finalmente, el requerimiento de plazas de aparcamiento es de dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, debiendo contenerse en espacio de uso público como mínimo 0,7 plazas por vivienda y una plaza por cada 100 m² de usos comerciales o terciarios. En la séptima columna se recogen el número de plazas necesarias en el espacio público según dicha determinación, mientras que en la octava se reflejan las proyectadas. Según lo reflejado en los totales, las previsiones de aparcamiento en superficie se cubren al 100%, aunque en todos los casos hay que adoptar una visión global dado el carácter singular de las unidades y el contexto en el que se desarrollan. El resto de plazas necesarias hasta cubrir las determinaciones previstas en la Ley, se ejecutarán en las edificaciones correspondientes, tal y como se indica en la fichas normativas correspondientes.

Por otra parte, cabe resaltar que sumados los 10.197 m² de sistema general propuesto en el presente Plan a los 65.343 m² existentes, obtenemos un total de 75.540 m², lo que permitiría cumplir con las exigencias normativas para una población de 15.108 habitantes, cifra muy superior a los 11.000 que podrían alcanzarse en el caso de que se desarrollaran todas las viviendas previstas, con una ocupación media de tres habitantes por vivienda.

Es preciso tener en cuenta en el presente caso, que a pesar del requerimiento principal de liberar los espacios inundables junto al río Ulzama, con el gran esfuerzo urbanístico que ello representa para la localidad, y la imposibilidad de destinar áreas de reserva en esas zonas con destino a equipamientos, se cumple con los requisitos establecidos en la ley en lo que a reservas de suelo para sistemas locales se refiere (columnas 3, 4, 5 y 6) además de la gran superficie destinada a Sistema General Áreas Verdes (columnas 1 y 2).

Por lo que respecta a la reserva de suelo para equipamiento, como hemos visto en los documentos de Información y en las consultas realizadas a los Departamentos del Gobierno, e incluso en el Proceso Participativo, podemos considerar que Villava/Atarrabia tiene razonablemente cubiertas sus necesidades de equipamiento, y en cualquier caso, cabe señalar que además de las parcelas dotacionales generadas en los nuevos desarrollos, todavía están disponibles las parcelas para equipamientos originadas en su día por el Plan Parcial UR (UC-4 en este Plan) con 8.809m², la parcela de la unidad UC-17 (antigua Onena) con 715m², más los 500 m² del desarrollo de la UCC-2b, todas ellas con capacidad para recibir cualquier equipamiento necesario en el futuro.

Por otra parte en lo que respecta a los aprovechamientos urbanísticos de cada unidad, se ha procurado equilibrar al máximo el mismo en cada una de las unidades propuestas, como se puede comprobar con el “aprovechamiento medio” como sistema comparativo.

Se definen a continuación los coeficientes de homogeneización, según el art. 102.2. Para ello se parte de dos valores objetivables que son los correspondientes a viviendas de protección pública (VPO, VPT), asignándoles el valor 1 y 1,15.

Hay que tener en cuenta la dificultad existente hoy en día para establecer los coeficientes a partir de los valores de mercado dado la atonía del mismo. No obstante lo anterior con los datos recabados para Villava/Atarrabia y por comparación con otros municipios de la Comarca se han obtenido los resultados que se exponen a continuación. La fijación de los coeficientes se hace, por lo tanto, con cierta prudencia, de modo que en una valoración tan sujeta a variaciones se tienda a una definición conservadora, aun con las esperanza de haber ya tocado fondo en lo que al mercado inmobiliario se refiere.

Se aplican los siguientes coeficientes:

Residencial VPO	1,00
-----------------	------

Residencial VPT	1,15
Residencial libre	1,30
Residencial unifamiliar	1,80
Terciario comercial	1,15
Espacio libre privado	0,22
Garaje subterráneo en viv. protegidas	0,20
Garaje subterráneo en vivienda libre	0,35

Al aplicar los coeficientes a las superficies correspondientes, se obtiene el aprovechamiento máximo en UAS, y el aprovechamiento medio, al dividir éste por la superficie de la unidad (suelo que genera aprovechamiento). Todos los usos lucrativos, incluso los ubicados en sótanos, consumen aprovechamiento.

Los datos obtenidos son los siguientes:

	Aprovechamiento Máximo UAS	Aprovechamiento medio	Relación entre aprovechamientos
UOA-1 (San Andrés)	21.249,36	1,33	0,95
UOA-2 (Gasolinera)	8.480,57	1,36	0,97
AR-1 (Atarrabia)	5.434,45	1,35	0,96
AR-2 (Rotonda)	8.485,14	1,40	1,00

Puede verse, además, en el anterior resumen, en su tercera columna, el valor comparativo entre las unidades, en el que se aprecia que la diferencia entre el mayor aprovechamiento y los demás, es muy inferior al 15% que permite la ley (art. 103.2). Se toma como base la unidad, en el caso del mayor.

A continuación se expone un cuadro en el que se recogen las viviendas estimadas en cada una de las unidades propuestas y áreas de reparto. El número de viviendas se determina, al igual que en el PGOU-96, estimando una superficie construida de 110 m²/vivienda, que viene a representar lo que se considera habitualmente una vivienda tipo de 85/90 m² útiles y tres dormitorios.

En el cuadro se reflejan los diversos tipos de vivienda, VPO, VPT o Libre, que se obtendrían según la legislación vigente en cada una de las unidades.

UNIDAD	VIV. TOT	VPO	%	VPT	%	V. LIBRES	%
UOA-1 (San Andrés)	125	61	49%	26	21%	38	30%
UOA-2 (Gasolinera)	43	21	49%	9	21%	13	30%
AR-1 (Atarrabia)	36	18	49%	8	21%	11	30%
AR-2 (Rotonda)	54	26	49%	11	21%	16	30%
TOTAL	258	126		54		77	

Con todo lo anteriormente expuesto y los planos correspondientes, quedan explicadas y justificadas, a nuestro entender, las determinaciones estructurantes aplicables a nuestro caso, según el art. 4.9.2. LOFTU

En resumen: clases y categorías de suelo -criterios y condiciones básicas de ordenación- definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos -espacios libres públicos- equipamientos públicos al servicio de toda la población (ver planos P-1, P-2, P-3, P-4 y P-5).

4.3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

En cuanto a este asunto, se aplica lo que determina el artículo 49.3.

Se definen las tramas urbanas gráficamente, mediante alineaciones de las edificaciones y rasantes del viario.

En la Normativa urbanística general y particular, y en las ordenanzas se definen las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas: parcela mínima, tramitación, reparcelación, etc.

En la misma normativa, y gráficamente, se regulan las obras admisibles y sus condiciones, así como, naturalmente, morfología general y tipología.

También en la normativa particular se regulan los usos característicos de cada unidad, la tolerancia de otros (así, residencial en plantas altas y comercial en bajas, por ejemplo), y la prohibición de algunos.

Definición de sistemas locales. La ordenación que se propone en planta y sección vertical, viario, espacios libres y de equipamiento, y aparcamientos. La ordenación se define gráficamente y la normativa urbanística particular, unidad por unidad.

Delimitación de las unidades de ejecución y sistemas de actuación.

Por los medios anteriores (gráfico y normas escritas) quedan definidas las unidades.

Los sistemas de actuación serán de compensación en las unidades con asentamientos industriales o de servicio (UOA-1; UOA-2), en las que se propone una ordenación alternativa para el caso de su traslado, ya que la actuación depende de las necesidades empresariales previas a cualquier iniciativa puramente urbanística, y en las que sólo los empresarios pueden incidir.

En la unidad UO-1, en el comienzo de la calle Mayor se ha adoptado el sistema de cooperación, al igual que en el área de reparto AR-2 formada por la UO-3 y la SGV-2, con el objetivo en el primero de los casos de que el Ayuntamiento pueda llevar la iniciativa en lo que se refiere a la mejora de la imagen del inicio de la calle Mayor, y en el segundo, pueda promover la obtención del sistema general en el caso de que lo considere pertinente.

Por lo que se refiere al área de reparto AR-1 formada por la UO-2 y la SGV-1 se adopta el sistema de compensación en cuanto que, aún siendo más central, no se considera prioritario su desarrollo mientras no se desarrolle la unidad en la que se ubica las Industrias San Andrés.

-Accesibilidad.

Son de aplicación las normativas existentes al respecto en los aspectos que no hayan sido derogados en la legislación posterior, entre los que destacamos:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Código Técnico de la Edificación. Documento Básico. Seguridad de Utilización y Accesibilidad (CTE: DB-SUA).

- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

- Decreto foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.

No parece necesario redundar en ella, sino exigir su cumplimiento en cada caso.

Por otra parte, en el Proceso Participativo llevado a cabo previamente a la realización de este trabajo, se analizaron con los ciudadanos los puntos de la localidad que presentaban alguna disfuncionalidad, para promover la actuación municipal en la subsanación de dichos puntos más sensibles.

En cualquier caso, dado el carácter topográfico de Villava, en general llano, sin grandes diferencias de cota, tampoco parece necesario hacer una llamada a algún caso concreto, en cuanto a su forma de solución, sino que parece razonable pensar que todo se resolverá con los proyectos de urbanización y vivienda.

- Movilidad.

Como se ha indicado, Villava/Atarrabia queda tangente a las grandes vías de comunicación interregional, por lo que la red viaria existente en el municipio es exclusivamente de carácter local, y en ella se han diferenciado viales de primer y segundo orden.

Además de lo anterior se ha estudiado la posibilidad de ejecución de una red de carriles bicis que conecten los principales establecimientos de la localidad, así como el eje de la Avda. Pamplona con la calle Mayor y el Parque Fluvial, que vertebraba toda la comarca. En el resto de la malla vial se considera que deben poder coexistir los vehículos motorizados con las bicicletas, al ser viales de velocidad reducida, menor a 30 km/h.

En el plano P-6.- Propuesta de Movilidad, se recogen las propuestas emanadas del Proceso Participativo, completadas por las consideradas pertinentes por el Equipo Redactor del Plan General. Las propuestas concretas de adecuación de los recorridos peatonales a la normativa vigente, anteriormente citada, en los casos en los que se ha detectado alguna deficiencia, forman parte de los objetivos expresados por el Ayuntamiento en la Agenda 21, siendo su implementación paulatina en función de los recursos disponibles..

Cabe resaltar que la principal barrera de conexión peatonal y ciclista de Villava con el norte de Burlada y la Chantrea de Pamplona lo constituye el conjunto de rotondas que sobre la variante conducen a los túneles de Ezcaba.

Villava constituye un importante nodo en el transporte público comarcal. En el plano P-6.- Propuesta de Movilidad se reflejan los recorridos actuales.

4.4. SUELO NO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (Ver plano P-1 y P-3)

Conforme a lo dispuesto en el Artº 94.3 de la Ley Foral 35/2002, el Plan Municipal distingue en el suelo urbanizable, sea éste de protección o de preservación, las siguientes subcategorías:

- Suelo de protección de valor ambiental.
- Suelo de protección de Infraestructuras.
- Suelo de preservación, de prevención de riesgos naturales.

- Suelo de protección de valor ambiental:

Conectividad territorial. Incluye las estribaciones del monte Ezcaba en término de Villava, tanto el "terreno forestal arbolado" como el "terreno forestal no arbolado" y una zona de cultivo de viña (viñas de Ezcaba). Anteriormente en las Normas Urbanísticas Comarcales (NUC) estaba considerado como espacio natural, destinado a parque comarcal.

Para este suelo se establece por sus características, de entre las definidas en el Anexo PN-2 del POT-3, la Unidad Ambiental 4: Formaciones arboladas con valor Ambiental y Protector: SNUPrsA:FAVA.

De acuerdo al avance de los trabajos del PSIS del monte Ezkaba, se considera oportuno incluir el depósito de agua situado en la ladera del monte Ezkaba, de cara a su conservación para un hipotético uso futuro.

- Suelo de protección de valor ambiental.

Cauce Fluvial. Se incluye la margen izquierda del río Ulzama tras al salto de agua de la Trinidad.

- Suelo de protección de Infraestructuras.

Está constituido por la carretera N-121a en su recorrido exterior al Suelo Urbano y el tramo de la carretera que conduce a Huarte, desde el puente de San Andrés, incluido éste último.

- Suelo de preservación, de prevención de riesgos naturales.

Se incluye la Zona de huertas en las traseras de la calle Mayor, al norte del municipio, bajo la curva de la carretera N-121a. Estos terrenos además constituyen un paraje con interés ambiental. Para este suelo se establece por sus características edáficas, de entre las definidas en el Anexo PN-2 del POT-3, la Unidad Ambiental 10: Cultivos. SNUPrsEN:C

4.5. INFRAESTRUCTURAS (Ver planos P-8 a P-11)

Nos encontramos en una situación urbana consolidada, donde las nuevas actuaciones, con un incremento mínimo de viviendas frente al parque de viviendas existentes, se realizan sobre suelos urbanos actualmente ocupados, en la mayoría de los casos, por instalaciones con un gran consumo de agua, e importantes vertidos en la red de saneamiento, por lo que la situación resultante de las determinaciones emanadas del presente plan sería claramente favorable sobre la actual.

Más concretamente, de acuerdo con la AAI Orden Foral 429/07 del Gobierno de Navarra, Ióngraf tiene una autorización de vertido por parte de la MCP de 30.000 m³/año y 130 m³/día, lo que se correspondería con 274 hab. equivalentes, considerando un consumo de agua de 300 l/ día y habitante.

Por su parte Industrias San Andrés, de acuerdo a la AAI vigente, según resolución 256/2014 del Director General de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, tiene una autorización de vertido a colector de la MCP de 500.000 m³/año y 1.400 m³/día, lo cual correspondería a 4.566 hab. equivalentes.

En lo que se refiere a abastecimiento, el consumo de agua de red de Ióngraf es de 9.891 m³/año, dotación anual equivalente a 507 habitantes, mientras que el consumo de Industrias San Andrés es de 100.000 m³/año dotación anual equivalente a 913 habitantes.

Hay que considerar que el incremento del número de habitantes derivado de las determinaciones de este Plan sería de aproximadamente 800 personas.

De los datos anteriores se infiere que las redes actuales cubren las necesidades actuales y futuras, si bien se requiere alguna pequeña modificación para desvío de infraestructuras con motivo de liberar suelo para eliminar servidumbres. Las redes se desarrollarán en zona pública en las nuevas actuaciones.

4.5.1.-ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

4.5.1.1. Distribución en alta

Villava pertenece a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, quien suministra cantidad y calidad de agua suficiente para la situación actual y futura.

Todos los recursos, depósitos reguladores y demás sirven para el suministro conjunto de toda la comarca de Pamplona

4.5.1.2. Distribución en baja

Las redes de distribución de agua son ramificadas, cerrándose anillos en algunos lugares.

Las redes se encuentran en estado aceptable, siendo competencia de la Mancomunidad, quien realiza labores de mantenimiento y renovación .

La presión de la red es suficiente para el suministro por gravedad.
La red dispone de hidrantes de incendios.

4.5.1.3. Consumos

En situación normal, los consumos actuales y futuros están resueltos perfectamente con las instalaciones existentes, como se ha explicado en la introducción del capítulo.

4.5.1.4. Propuesta

El desarrollo del Plan Municipal contempla redes malladas, completando la trama existente.

La capacidad de los depósitos reguladores es suficiente para la ampliación del suministro, de acuerdo al nuevo planeamiento.

La red garantizará el suministro por gravedad.

La red se realizará de acuerdo a lo indicado en el Plan Municipal y Ordenanzas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. Se diseñará preferentemente bajo las aceras.

4.5.2.-SANEAMIENTO

De modo similar al agua, Villava pertenece a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, teniendo delegadas sus competencias en materia de saneamiento.

Como se ha explicado en la introducción, las actuaciones propuestas, se ejecutan sobre suelo urbano consolidado, y vienen a sustituir suelos ocupados actualmente por las siguientes instalaciones:

- Ióngraf, destinada al anodizado y lacado de aluminio, con una superficie de nave edificada, según catastro, de 6.085 m²
- Industria Abelan San Andrés, destinada a la transformación de cartón, con una superficie de naves construidas, según catastro, de 15.840 m²
- Estación de servicio- Gasolinera, con túneles de lavado en ambas márgenes de la Avda. Pamplona.

La sustitución de dichas instalaciones implica una importante reducción, tanto en la cantidad como en la calidad de los vertidos al colector general, máxime si tenemos en cuenta los graves problemas ocasionados por los “fenoles” de Industrias San Andrés.

El reducido número de viviendas proyectado en el desarrollo del Plan, estimado el incremento total en 268, la ejecución de red separativa de pluviales en las unidades proyectadas, descargando la red unitaria existente, y la importante sustitución de suelo pavimentado y techado por áreas libres, nos lleva a considerar que el desarrollo actual y futuro del Plan Municipal, conlleva una importante mejora en el funcionamiento de la red existente, y una significativa descarga del colector comarcal que discurre por la localidad.

4.5.2.1. Estado actual

La red es de tipo mixto, existiendo zonas con red separativa para fecales y pluviales y otras zonas con colector unitario.

Se aprovechan las obras de reposición de pavimento para renovar redes y hacerlas separativas. La red de pluviales vierte a los ríos Ulzama y Arga.

El estado de la red es regular, dándose actualmente problemas puntuales de saturación del colector general comarcal. Como se ha razonado anteriormente, la ejecución del presente Plan conllevaría una sensible mejora en el funcionamiento de dicho colector.

4.5.2.2. Propuesta

El desarrollo del Plan Municipal contempla fundamentalmente la ampliación de la red de pluviales, garantizando la evacuación de las nuevas unidades, manteniéndose la red unitaria para la recogida de fecales.

4.5.3.-SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

4.5.3.1. Red de suministro

Existe una línea eléctrica en alta tensión de 66 kv fuera del término urbano, que discurre por el monte Ezkaba.

Existen, además, diversas líneas de A.T. de Iberdrola, de 13,2 kv que dan servicio a toda la población a través de transformadores, fundamentalmente en trazado subterráneo. Independientemente, existen líneas particulares de alta tensión. Todo el núcleo de la localidad dispone de suministro domiciliario en baja tensión.

La red actual de distribución cubre las necesidades actuales y futuras del desarrollo del Plan Municipal"

4.5.3.2. Propuesta

Con el desarrollo urbano previsto, las redes se mantienen, pasando parte de las redes aéreas a subterráneas, y ampliándose la distribución para conseguir un enlace entre los centros de transformación con el fin de garantizar en todo momento el suministro. Se ha previsto reserva de suelo para un nuevo centro de transformación. Se considera necesario enterrar todas las líneas aéreas de A.T. por la empresa suministradora, para la recuperación del monte Ezcaba como zona de protección.

4.5.3.3. Cálculo de cargas

La carga prevista por vivienda será de 5.750 w. correspondiente al grado de electrificación básica. La carga prevista para locales comerciales será de 100 w/m²

Las cargas irán minoradas por los coeficientes de simultaneidad establecidos por el Ministerio de Industria.

4.5.3.4. Condiciones

El tendido de las nuevas redes, tanto las de alta como las de baja tensión, se realizará de forma subterránea. Se trazará por lugares públicos, preferentemente aceras. Las canalizaciones se ajustarán a lo establecido por la compañía suministradora.

4.5.4.- ALUMBRADO PUBLICO

4.5.4.1. Red de distribución

Se dispone de alumbrado público prácticamente en toda la zona urbana.

4.5.4.2. Propuesta

El desarrollo urbano previsto, contempla el mantenimiento de la red actual y su ampliación conforme a las nuevas actuaciones urbanísticas.

4.5.4.3. Condiciones

Los niveles de iluminación y uniformidad, así como las características de los materiales (luminarias, soportes y equipos de encendido), serán los establecidos por el Ayuntamiento.

Todas las conducciones serán subterráneas e irán colocadas preferentemente bajo las aceras. Siempre deberá colocarse doble canalización, y a una profundidad mínima de 40 cm. en aceras y 80 cm. en calzadas.

4.5.5.-INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIÓN

4.5.5.1. Red de distribución

El suministro de las redes de infraestructura de telecomunicación está garantizado por las redes de los diversos operadores que cumplan con las condiciones indicadas en la LGTel, y se realiza desde la distribución actual comarcal existente que enlaza con Burlada, Huarte y Arre, y cubren las necesidades actuales y futuras del Plan Municipal.

4.5.5.2. Propuesta

Se propone el mantenimiento de la red actual, realizándose la pertinente previsión de suelo para el desarrollo en las nuevas actuaciones urbanísticas.

4.5.5.3. Previsiones

Deberá preverse, como mínimo, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

4.5.5.4. Condiciones

Todas las conducciones, en las nuevas actuaciones, serán subterráneas, preferentemente bajo las aceras, pudiendo ir en zanja común para el resto de servicios pero manteniendo una distancia mínima de 20 cm. respecto de las canalizaciones eléctricas.

Se ejecutarán por parte de la promoción de la unidad de actuación, y pasarán a ser propiedad del ayuntamiento, que las pondrá a disposición de todos los operadores que cumplan con las condiciones indicadas en la LGTel y deseen utilizarlas, tanto de forma individual como conjunta.

En zona urbana consolidada, las redes serán preferentemente subterráneas, debiéndose justificar explícitamente los casos concretos en que ello no fuera posible, por razones técnicas o económicas.

4.5.6.- RESIDUOS URBANOS.-

La recogida de residuos sólidos urbanos es llevada a cabo por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. Los proyectos de urbanización de las nuevas actuaciones deberán reservar puntos de recogida de los residuos urbanos de acuerdo con las determinaciones de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, u órgano competente

5.- ESTUDIO DE NECESIDADES

En el artículo 56.5 a) de la Ley Foral del suelo se pide la inclusión de un estudio de necesidades referido a vivienda – actividades económicas, equipamientos, transporte – accesibilidad en el caso de minusvalías y valoraciones de impacto ambiental.

Algunas de estas cuestiones han sido analizadas en apartados anteriores de esta Memoria justificativa, y se irá citando, a continuación, su referencia correspondiente.

Es conveniente recordar, inicialmente, que Villava no posee territorio por el cual extenderse y que, únicamente dispone de espacios intersticiales que, teniendo importancia cualitativa, como ya se ha visto, para resolver problemas de conexión, accesibilidad, ampliación de reservas, etc., no poseen, sin embargo, capacidad cuantitativa para atacar problemas que requieran una expansión del casco urbano. Por lo tanto, nos encontramos ante posibilidades limitadas, más que ante necesidades que se puedan resolver como en la generalidad de los casos.

5.1. VIVIENDA

En el apartado de vivienda ya se citaba en el documento de EMOT (punto e) final) que el Ayuntamiento había detectado en aquel momento una necesidad de viviendas, a través de encuestas realizadas anteriormente, sobre todo para el caso de personas jóvenes y viviendas de protección pública, y se aportaba también un número de solicitudes para la unidad UO-3 cifrada en 500 viviendas que quedaron, en su mayor parte, sin satisfacción. La EMOT propuso una estimación inicial entre 450 y 550 viviendas como necesidad de este momento (y total, puesto no son posibles mayores ampliaciones).

La posterior crisis económica desatada en el año 2008 y que perdura en la actualidad, ha modificado sustancialmente la posibilidad de acceso a la vivienda, no tanto como la necesidad de la misma, tal y como se reflejó en el Diagnóstico Participativo Urbanístico de Villava, realizado por la empresa Konparte, y terminado en marzo de 2014, lo que ha ocasionado que las escasas promociones desarrolladas desde esa fecha en la localidad, apenas hayan dado salida a la vivienda de VPO.

De acuerdo con los datos recabados en dicho estudio, el Censo de demandantes de vivienda de Vinsa (actual Nasuvinsa), en agosto de 2014 había 908 personas que manifestaban su preferencia de obtener vivienda en la localidad, de las cuales 223 lo expresaban como primera o segunda opción entre las cinco posibles, y 85 de ellas eran residentes en ese momento en Villava.

Así mismo en ese estudio se reflejan las predilecciones en cuanto a la composición y superficie de la vivienda demandada, obteniéndose, en términos generales, que el 48% desean una vivienda de 3 dormitorios, el 39% de dos, y el 6% de uno y cuatro dormitorios. Estas preferencias en cuanto a habitaciones se reflejan de forma similar en cuanto a superficie se refiere.

En cualquier caso se considera preciso adoptar los datos expuestos con la debida cautela debido a la fuerte crisis económica existente en el momento de recabar los datos, lo cual inhibe las expectativas de los ciudadanos a su emancipación o a trasladarse de vivienda.

En el momento de reanudar los trabajos el Ayuntamiento cifró en 450 el número máximo de viviendas a proponer por el presente plan, aunque el desarrollo posterior de los trabajos redujo sensiblemente dicha cantidad .

En el trabajo desarrollado se ha procurado buscar el máximo equilibrio entre todas las unidades trabajadas con el objetivo de lograr ese número máximo de viviendas establecido.

En cualquier caso hay que resaltar que del total de las 258 viviendas propuestas finalmente, un buen número lo están en unidades de desarrollo a muy largo plazo al existir actualmente sobre ellas actividades industriales o de servicios, no pudiéndose pronosticar el plazo temporal de su consecución. En todo caso cabe señalar que en el momento actual, la escasa demanda de vivienda existente se orienta a la VPO, estando prácticamente equiparados los precios de vivienda libre con los de la vivienda protegida.

Todas las viviendas nuevas propuestas son en edificación colectiva, y de acuerdo con el artículo 52 de la LFOTU 35/2002, se establece que el 70% de la nueva capacidad residencial se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, de las cuales el 49% deberán ser de protección oficial.

5.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En el caso de actividades económicas ocurre algo parecido, o quizá más complejo

Si se parte de la conveniencia de desalojar algunos establecimientos industriales, sin capacidad de recolocarlos en el término municipal, ni dar cabida a otros diferentes es imposible activar localmente estas producciones, puestos de trabajo industriales, etc. Más bien hay que pensar en un reacomodo comarcal para el trabajo en general.

Sin embargo, se reservan las plantas bajas de las edificaciones para albergar espacios comerciales o de servicios que, aunque lentamente, produzcan una actividad considerable y además netamente incluida en la complejidad urbana.

5.3. EQUIPAMIENTO

Equipamiento. Son los que corresponden a las nuevas actuaciones, con la justificación del punto 4.2 (áreas de reserva). 2.2.1. (Sistema general. Espacios libres)

5.4. TRANSPORTE

Transporte. Tras el análisis general del punto 1.4. se amplía este asunto:

El núcleo urbano tiene una dependencia del resto de la Comarca que se resuelve desde el viario primario y secundario, con transporte público que tiene un servicio de buena frecuencia, o privado, fundamentalmente (algunos desplazamientos son de peatón o bicicleta). En el plano P-6 se ha reflejado el nodo de comunicaciones de transporte colectivo estudiado por la MCP.

A este respecto es importante señalar el Convenio de colaboración recientemente establecido entre el Gobierno de la Comunidad Foral y la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona para la elaboración de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible en la Comarca.

Cabe resaltar que aunque las distancias son cortas se depende excesivamente del vehículo privado, en los desplazamientos interiores.

Entendemos que hay que potenciar los desplazamientos interiores ciclistas y, sobre todo, peatonales. Una vez acometido esto, no será difícil enlazar con las rutas propuestas en los estudios comarcales, fundamentalmente el Parque Fluvial, para enlazar con el exterior.

Entretanto parece importante crear una red de distribución interior que enlace entre sí los lugares de interés; no se trata de facilitar los paseos (también) sino de que se puedan hacer las operaciones cotidianas por este sistema.

En el plano nº P-6 se expresa el posible trazado de esta red básica. En él se indican los puntos de interés para la actividad diaria (zonas escolares – centro de salud – casa Consistorial – río – piscinas – áreas deportivas – casa de cultura, etc.) y las rutas para conectarlas. En principio se ha elegido un trazado fácil de adecuar, en vías con posibilidad de incorporar un carril bici, con muy poco gasto inicial (sin entrar en obras definitivas, sino señalizaciones baratas) para experimentarlo, corregirlo y con ideas más estudiadas y seguras redactar un proyecto a ejecutar posteriormente en su pavimentación y señalización. Además, se expresa en este plano la propuesta de red general para todo el transporte, incluida la modificación de la sección de la vía N121-A, entre el núcleo urbano y el polígono industrial.

Por lo que al tráfico rodado se refiere, se han detectado problemas ocasionados por el tráfico de paso, atravesando la población, desde las rotondas exteriores dirección Huarte. Sería conveniente la realización de un estudio específico para disminuir dicho problema evitando su traslado a otra vía de circulación.

5.5. ACCESIBILIDAD URBANA

- Accesibilidad para el caso de discapacidades. Se ha justificado en el punto 4.3. final.

Como en dicho apartado se señala, en el Proceso Participativo llevado a cabo previamente a la realización de este trabajo, se analizaron con los ciudadanos los puntos de la localidad que presentaban alguna disfuncionalidad,, para promover la actuación municipal en la subsanación de dichas deficiencias, proceso realizado paulatinamente.

5.6. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El presente Plan, de acuerdo con la Ley 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, incorpora un Estudio de Incidencia Ambiental, para la consecución de la Declaración de Incidencia Ambiental por el Departamento de Desarrollo Rural y Medio ambiente.

6.- PUM Y CONVENIO DE COLABORACIÓN.

Objetivos Interés Foral.

6.1.- *Tratamiento urbanístico del río Ulzama dentro de lo dispuesto por el PSIS fluvial de la Comarca.*

Es evidente el gran interés que ha manifestado Villava/Atarrabia en la promoción del Parque Fluvial de la Comarca desde la aprobación del PSIS en octubre de 1999, rubricado por su incorporación al Consorcio para su gestión.

Este Plan General Municipal ratifica dicha intención de seguir enriqueciendo el Parque Fluvial (ya sea con la incorporación de los suelos, o no, al PSIS), liberando los espacios ribereños y dando por lo tanto continuidad a los espacios libres existentes.

6.2.- *En el ámbito del Centro Histórico de Villava, regulación urbanística pormenorizada a nivel de Plan Especial de Protección y Reforma Interior.*

Como se ha especificado en los apartados 2.1 y 4.1 de la presente Memoria, las determinaciones emanadas del PERI del Casco Antiguo de Villava, aprobado definitivamente en 1994, fueron recogidas en su generalidad en el PGOU-96, y con las pertinentes adaptaciones y ajustes motivadas en la experiencia acumulada en su aplicación, en el presente PGM. Así pues el PERI-94 dejó de estar en vigor

Las unidades que se consideran incluidas en el Casco Antiguo son las siguientes: UCC-1, UCC-2a, UCC-2b, UCC-2c, UCC-3, UCC-4, UCC-5, UC-22, UC-23, UO-1 y ED-1.

Objetivos Municipales.

6.3.- *Realizar una nueva reordenación del núcleo urbano al haber agotado el anterior plan vigente sus previsiones, atendiendo con especial atención la coordinación con los planes municipales de los municipios limítrofes.*

El PUM de Villava ha tenido en cuenta todas las comunicaciones con los municipios limítrofes, especialmente con el de Burlada, incluso ampliando la sección de las vías de conexión.

El POT-3, en el plano de Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano, dibuja un vial rodado de conexión entre las rondas este y oeste de Pamplona. Aunque en el propio POT ya se indica que el trazado de dicho vial es un “Esquema viario indicativo. No compromete a trazado ni características de diseño”, el trazado de dicho vial es en la actualidad totalmente imposible en lo que al término de Villava/Atarrabia se refiere dada la trama urbana de la localidad. Por su parte el trazado insinuado en el planeamiento de Burlada, excesivamente tortuoso para evitar la afección a los patios traseros de unas viviendas unifamiliares, tendría como consecuencia el derribo del Colegio Público e Villava y de sus patios escolares. Estos patios ya fueron afectados en su día cuando el Gobierno de Navarra vendió parte de los terrenos para la construcción de las viviendas unifamiliares que impiden el trazado del vial propuesto en las POT, y cuya conservación prioriza el ayuntamiento vecino sobre el Colegio Público de Villava. En cualquier caso el entronque, según el trazado propuesto, del presunto vial con la calle Fermín Tirapu de Villava, y la rotonda necesaria para su resolución, implicaría el derribo del colegio público citado, varias viviendas unifamilia-

res del Grupo Landazábal, otra serie de viviendas unifamiliares y parte de las naves industriales existentes en Burlada.

Por otra parte, se ha incorporado el Plan de Conjunto Villava-Burlada, de acuerdo al convenio urbanístico suscrito por ambos ayuntamientos con los propietarios de la unidad y aprobado por acuerdo plenario de los ayuntamientos de Burlada y Villava.

6.4.- Incorporación a las previsiones del Plan General los proyectos del Plan de Acción Local de la Agenda 21 y redacción de nuevas normativas de construcción que tengan en cuenta los criterios de sostenibilidad.

En el presente Plan se han tenido en cuenta los objetivos establecidos en la Revisión de 2015 del Plan de Acción Local y más expresamente en los que son competencia del Plan y están establecidos en la Línea Estratégica 1, el primero de los cuales es la Aprobación Inicial del PUM tras los procesos participativos realizados previamente..

Así mismo se han recogido las determinaciones establecidas para el desarrollo de las denominadas unidades problemáticas de acuerdo con los convenios suscritos con los promotores de dichas unidades.

De igual forma se estudia en el Plan la previsión de uso del suelo actualmente ocupado por industrias en el caso de abandono de la actividad.

El Plan incluye un estudio de ciclabilidad para el fomento de la movilidad sostenible. Además de estas propuestas del plan, hay que considerar el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de próxima redacción.

Por lo que respecta a las normativas de construcción y criterios de sostenibilidad, ya en el PGOU-96 se recogía la ordenanza de obligatoriedad de que toda vivienda deba tener ventilación cruzada, aspecto que nuevamente se recoge en este plan al considerarlo la principal medida que se debe adoptar en cuestión de diseño arquitectónico sostenible. La aprobación del CTE, con las medidas obligatorias a adoptar para una mayor eficiencia energética en las construcciones, hace innecesario el establecer nuevas medidas, que en muchos casos serían redundantes.

7.- COHERENCIA DEL PGM CON EL POT-3- ÁREA CENTRAL

El Gobierno de Navarra aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Territorial del Área Central (POT-3) mediante del Decreto Foral 45/2001, 16 de mayo de 2011, publicado en el BON nº 145 de 21.07.2011, entrando en vigor el día siguiente: 22 de julio de 2011.

El Área Central, ámbito de aplicación del POT 3 se divide en varias sub áreas, entre ellas la 10.4 -Área Metropolitana de Pamplona- en la que está incluido el municipio de Villava/Atarrabia.

A continuación se explicita el cumplimiento de los diversos apartados, ya recogidos en los apartados correspondientes de ésta Memoria, siguiendo los capítulos del documento:

7.1.2.- MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL. Este Plan General se redacta de forma coherente con el Modelo de Desarrollo Territorial que establece el POT 3, tal y como debe ser en virtud del Título VI artículo 80 del POT.

7.1.3.-ESTRATEGIA PARA LA ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

7.1.3.1.-ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y SUS RECURSO NATURALES

- Patrimonio Natural. Áreas de Especial Protección:- Suelo por su Valor Ambiental
- Conectividad Territorial SNUPrtA:CT: Coincide con el Monte Ezcaba, que el PGM de Villava/Atarrabia recoge con las mismas determinaciones.
- Patrimonio Natural. Suelo de protección por riesgos naturales.
- Zonas inundables SNUPrtR:ZI: El PGM incorpora los terrenos inundables a la ordenación urbana en forma de parques y jardines.

- Suelo de valor Cultural.

- Camino de Santiago. SNUPrtCu:Cs. El trazado representado y el régimen de protección se ajustan al POT. Todo el trazado del Camino de Santiago en Villava/Atarrabia transcurre por suelo urbano, no correspondiéndole la clasificación de suelo no urbanizable.

- Vías Verdes: SNUPrtCu:VV. La traza representada, PSIS Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, coincide con la del PSIS en su trazado en Villava/Atarrabia, aun que hay otros terrenos en el PGM con la determinación de Parque Fluvial que no están incluidos en el PSIS.

Los terrenos del PSIS en Villava/Atarrabia se han grafiado en los planos pertinentes, de acuerdo con la documentación del Convenio y datos facilitados por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. No se realiza una relación de las parcelas afectadas dado el cambio en su denominación tras las agregaciones y segregaciones realizadas.

7.1.3.2.-PATRIMONIO CULTURAL, ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

- Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbano. Paisaje Urbano.

- . - Itinerario de interés: Camino de Santiago. Declarado Bien de Interés Cultural (BIC)
- . - Patrimonio Arquitectónico: Rollo de Villava/Atarrabia (BIC B-34). Recogido en el Catálogo del PGM.
- . - Rutas Culturales: Rutas de Interés arquitectónico: Ruta del Románico y del Gótico del Camino de Santiago. No se recogen como tal en el PGM al coincidir en su trazado con el Camino de Santiago.

7.1.4.-ESTRATEGIA PARA LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA URBANO

- Vertebración del sistema urbano: El POT incluye a Villava/Atarrabia en el sub área, 10.4, Área Metropolitana de Pamplona, como núcleo o espacio vertebrador a escala suprarregional, cuyo análisis de coordinación del planeamiento ya se ha considerado.

Cabe hacer la consideración de que El POT-3, en el plano de Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano, dibuja un vial rodado de conexión entre las rondas este y oeste de Pamplona. Aunque en el propio POT ya se indica que el trazado de dicho vial es un “Esquema viario indicativo. No compromete a trazado ni características de diseño”, el trazado de dicho vial es en la actualidad totalmente inviable en lo que al término de Villava/Atarrabia se refiere dada la trama urbana de la localidad.

- Sistema de asentamientos y equipamiento. Sistema económico productivo: El POT no recoge ninguna acción para Villava/Atarrabia.

- Área Metropolitana de Pamplona: A nivel general, las determinaciones del PGM de Villava/Atarrabia son coherentes con la estrategia definida

7.1.5.-ESTRATEGIA PARA LA ORDENACIÓN DE LAS COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

- Sistema de transportes y comunicaciones: El PGM de Villava/Atarrabia es coherente con la estrategia.

- Infraestructuras energéticas. Abastecimiento y saneamiento. Residuos: El PGM de Villava/Atarrabia es coherente con la estrategia

8.-NORMATIVAS SECTORIALES

8.1. Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el término municipal de Villava/Atarrabia se produce la confluencia de los cursos de los ríos Ulzama y Arga, estando afectado, por lo tanto, por la legislación correspondiente y sometido al informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica sobre los actos y planes cuando afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos de dominio público hidráulico y de su zona de policía (banda de 100 m de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico).

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, (RDPH), introduce el concepto de zonas de flujo preferente, en las cuales el Organismo de cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la vía.

En dichas zonas de flujo preferente, delimitadas en el Sistema Nacional De Cartografía de Zonas Inundables, no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen de las construcciones existente, sin embargo no se impide la realización de pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, tanto dentro como fuera de la zona de policía, y que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto por la legislación de Protección Civil.

Por otra parte, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

9.-PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

En el punto 4.3 de esta Memoria, se aludía a las diferencias entre unidades de ejecución desde el punto de vista de su futura promoción, entidad e importancia respecto a la totalidad del núcleo urbano, etc., aunque la reflexión se hacía para justificar el sistema de actuación.

El mismo razonamiento ayuda a determinar los plazos de desarrollo de estas unidades y del Plan.

Como ya se ha reiterado, anteriormente, se proponen dos unidades (UOA-1, UOA-2) que se clasifican como suelo urbano no consolidado, pero en las que se contempla la posibilidad del mantenimiento de su actividad, conservando su estado actual de uso y volumen, hasta que se realice su traslado y cese de la actividad. Por esta razón el plazo que se ha establecido para el desarrollo de la unidad es de tres años desde la conclusión de su actividad actual.

Las otras unidades (UO-2, UO-3, SGV-1 y SGV-2) que se clasifican como de suelo urbano no consolidado, se agrupan la UO-2 con la SGV-1 en el área de reparto AR-1, y la UO-3 con la SGV-2 en la AR-2. Se considera que no hay grandes dificultades en la promoción de ninguna de ellas. En la AR-1 se ha establecido el sistema de compensación, mientras que en la AR-2 se ha establecido el sistema de cooperación, de forma que el Ayuntamiento pueda encabezar el proceso, caso que por la singularidad de la actuación, se considerara necesario.

En concreto las áreas de reparto AR-1 y AR-2, tienen un alto interés para conseguir un objetivo muy significativo para Villava/Atarrabia (dejando aparte los que se obtendrían con las unidades de ordenación alternativa). Por todo ello, se propone para las mismas, el plazo de desarrollo de 6 años, ya que la actuación sobre ellas permite la resolución de importantes problemas, al posibilitar la liberación de los terrenos junto al río y poder actuar sobre ellos.

La unidad UC-14b, igualmente clasificada como suelo urbano no consolidado, es una unidad cuyas determinaciones urbanísticas fueron aprobadas durante la vigencia del plan del 96, aunque su desarrollo fue frustrado por el estallido de la burbuja inmobiliaria, y por lo tanto quedan por cumplir las obligaciones urbanísticas reconocidas en el convenio pertinente. Se le establece un plazo de 4 años.

Además de las anteriores, se definen dos unidades del Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Estas unidades son la UO-1 y UO-4. En las mismas se contempla un cambio de uso y un incremento de edificabilidad para obtener un bulevar y una plaza pública.

La UO-1, destinada a mejorar el aspecto del comienzo de la calle Mayor, hoy en día con una presencia bastante degradada, y a ampliar la calle San Andrés, con la formación de un bulevar, se le da un plazo de 4 años y se establece el sistema de cooperación por si el ayuntamiento considerara pertinente impulsar su desarrollo.

Finalmente a la UO-4, cuyo desarrollo permite liberar una plaza que facilite la conexión con el parque fluvial se le asigna un periodo para su desarrollo de 4 años.

Atrarrabia/Villava, octubre de 2018

Los Arquitectos:

Fernando Abad Vicente

J. Luis Fernandino Nosti

El Letrado:

Equipo técnicos medioambiente

Rodolfo Jareño Zuazu

Camino Jaso & Asociados

PLAN GENERAL MUNICIPAL VILLAVA / ATARRABIA



PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL TEXTO REFUNDIDO

Estudio Económico Financiero

OCTUBRE -2018

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

1.- Introducción

La Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su Artículo 56.5.f, establece que entre la documentación de los Planes Urbanísticos Municipales se deberá incluir un “Estudio Económico y Financiero, en el que se concrete la viabilidad económica de las propuestas que se realicen”.

Para definir el alcance de dicho estudio, debemos recurrir al Artículo 35 del DF 85/1995, establece que: “El estudio económico-financiero del Plan Municipal, que no tendrá carácter vinculante, contendrá la evaluación económica estimativa de las inversiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y la implantación de los servicios urbanísticos básicos cuya ejecución corresponda al Municipio, referida al suelo urbano y urbanizable programado”.

Cabe señalar que, aunque el citado decreto constituye el Reglamento de Desarrollo de la antigua LF 10/94, se sigue reconociendo su vigencia siempre que no entre en contradicción con las determinaciones de la LF 35/2002. En el presente caso, ello implicaría substituir el suelo urbanizable programado, desaparecido en la LF 35/2002, por el suelo urbanizable sectorizado.

De acuerdo con lo anterior, el Estudio Económico Financiero se refiere exclusivamente a las actuaciones públicas. La mayoría de las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan se plantean sobre terrenos de propiedad privada y a desarrollar por la iniciativa privada. El Plan Municipal, no tiene por qué entrar en evaluar económicamente estas actuaciones aunque se ha mantenido el planteamiento de que el estudio de los nuevos desarrollos se ha realizado teniendo en cuenta criterios de viabilidad, máxime teniendo en cuenta que al estar los nuevos desarrollo en el continuo urbano de la localidad, gran parte de los servicios urbanos ya existen en mayor o menor medida, por lo que no se ha impuesto a las distintas Unidades y áreas de reparto más cargas urbanísticas que las que razonablemente pueden soportar en función del aprovechamiento asignado y con base a las experiencias recientes del mercado.

Por otra parte, el Estudio Económico Financiero no es un documento vinculante para el Ayuntamiento en el sentido de que le obliguen a comprometer sus inversiones para los próximos años. Se trata únicamente de pautas orientativas que justifican la viabilidad de las propuestas en función de los recursos municipales.

2.- Sistemas Generales y Servicios cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento.

2.1.-Sistema General de Áreas Libres.

En la actualidad Villava/Atarrabia cuenta con 65.343 m² de sistema general de áreas libres, una parte importante de ellas adscritas al PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

El presente Plan Municipal contempla el incremento de este sistema general con las siguientes áreas:

- SGV-1 Zozaya-Martiquet, con una superficie de 2.722 m².
- SGV-2. Ióngraf, con una superficie de 7.475 m²

Es decir, un total de 10.197 m² que pasarán a incrementar la superficie del sistema general de áreas verdes de la localidad, ambas situadas en las riberas de la confluencia de los ríos Arga y Ulzama.

2.2.-Sistema General Viario.

En este apartado se recoge la reurbanización que este plan contempla en la avda. Pamplona, antigua variante.

- SV-1 Avda. Pamplona. Superficie estimada de la actuación, 14.000 m².

2.3.-Sistema Dotacional.

El plan no contempla la ejecución de ninguna nueva dotación municipal. Sí que recoge aquellos nuevos solares que deberá recibir urbanizados para atender futuras necesidades.

2.4.-Servicios municipales.

Las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento correrán a cargo de cada unidad de ejecución. En este sentido en la documentación del plan se han recogido los requerimientos de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona en el informe emitido en la aprobación inicial.

3.- Inversiones que deberá realizar el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan.

Urbanización SGV-1:	93.000 €
Urbanización SGV-2:	280.000 €
<u>Reurbanización SV-1:</u>	<u>840.000 €</u>
TOTAL Inversiones:	1.213.000 €

4.- Ingresos previstos.

En este apartado se incluyen los ingresos previstos para el Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo del Plan.

Fundamentalmente estos ingresos van a proceder de la enajenación del 10% del aprovechamiento urbanístico de las unidades y áreas de reparto a desarrollar, correspondiente al Ayuntamiento en aplicación de la legislación vigente.

Por otra parte, en el Convenio Urbanístico firmado en abril de 2007, los propietarios de las parcelas de la UC-14b se comprometían a abonar al Ayuntamiento un cantidad de 441.326 € por las plusvalías urbanísticas generadas, mientras que el Ayuntamiento se comprometía a colaborar con 60.000 € en las obras de urbanización. Así pues, obtenemos un saldo municipal positivo de 381.326 euros en el desarrollo de la unidad.

A estas cantidades se podría añadir el 4% de los costes que el Ayuntamiento podría repercutir por la gestión de las unidades cuyo desarrollo se ha establecido por cooperación, pero dadas las características y previsiones del Plan se ha preferido ser conservador en este aspecto y no considerarlos. De igual forma, los impuestos derivados de la concesión de licencias de obras, plusvalías por transmisiones de los terrenos urbanos afectados por los desarrollos contemplados en este plan, son todos ingresos derivados de su desarrollo, no contemplados en este capítulo.

Sí que podría ser importante la financiación que se pudiera conseguir de instituciones externas (Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, Gobierno de Navarra, fondos europeos, etcétera), al tratarse de actuaciones con un fuerte carácter supramunicipal: Parque Fluvial y carretera N-121a. Dada la condición aleatoria que suelen tener este tipo de financiaciones, tampoco se han considerado.

Así pues, ateniéndonos únicamente a los ingresos derivados de la enajenación del 10% del aprovechamiento urbanístico, y al importe derivado del Convenio de la UC-14b, obtenemos:

A.R.1- Atarrabia:	583,61 UUAA	117.494,06 €
A.R.2- Rotonda:	848,51 UUAA	170.823,73 €
U.O.A.1- San Andrés:	2.124,94 UUAA	427.801,86 €
U.O.A.2- Gasolinera::	848,06 UUAA	170.734,72 €
<u>U.C.14b: Trav. S. Huici</u>	<u>,convenio</u>	<u>381.326,00 €</u>
TOTAL Ingresos:		1.268.180,37 €

5.- Viabilidad del desarrollo de las unidades de Suelo Urbano No Consolidado

A continuación se expone el estudio en el que se demuestra la viabilidad de las actuaciones proyectadas en las respectivas unidades y áreas de reparto del Suelo Urbano No Consolidado.

UOA-1- SAN ANDRÉS:

ESTUDIO VIABILIDAD -UOA-1-(SAN ANDRÉS)			TOTAL UUA	21.249,36
AYUNTAMIENTO (CESION 10% : 2.124,94 UUA) (20 viviendas)			427.801,86 €	
VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO				
Tipo	Sup.Util. (m2)	Repercusion Suelo+Urb (€/m2)	Total (€)	
VIVIENDA LIBRE	3.056,94	493,30	1.507.973,22 €	
VPO	3.420,55	272,06	930.595,51 €	
VPT	2.139,86	358,76	767.695,46 €	
LOCALES ACT. ECONOMICA	3.213,90	108,68	349.270,58 €	
GARAJ+ANEJOS VPO+VPT.	2.205,00	---	499.830,63 €	
GARAJ+ANEJOS V.L+A.E.	1.394,95	----	610.473,70 €	
TOTAL VALOR RESIDUAL			4.665.839,09 €	
COSTOS URBANIZACIÓN				
PEM Reurbanización			1.019.448,00 €	
PEM derribosy transp.vertedero			686.422,00 €	
16%GG+BI s/PEM			272.939,20 €	
Proyectos urbaniz, reparc, etc			187.645,70 €	
Tramitaciones y varios			85.293,50 €	
Total costos urbanización			2.251.748,40 €	
TOTAL VALOR RESIDUAL SUELO BRUTO			2.414.090,69 €	
VALOR RESIDUAL m² SUELO BRUTO			150,57 €	

UOA-2- GASOLINERA:

ESTUDIO VIABILIDAD -UOA-2-(GASOLINERA)			TOTAL UUA	8.480,57
AYUNTAMIENTO (CESION 10% : 848,06 UUA) (8 viviendas)			170.734,72 €	
VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO				
Tipo	Sup.Util. (m2)	Repercusion Suelo+Urb (€/m2)	Total (€)	
VIVIENDA LIBRE	1.047,84	493,30	516.894,23 €	
VPO	1.083,91	272,06	294.888,78 €	
VPT	733,49	358,76	263.146,15 €	
LOCALES ACT. ECONOMICA	1.972,80	108,68	214.394,04 €	
GARAJ+ANEJOS VPO+VPT.	757	---	171.578,22 €	
GARAJ+ANEJOS V.L+A.E.	601	----	269.611,62 €	
TOTAL VALOR RESIDUAL			1.730.513,05 €	
COSTOS URBANIZACIÓN				
PEM Reurbanización			316.712,00 €	
PEM derribosy transp.vertedero			54.390,00 €	
16%GG+BI s/PEM			59.376,32 €	
Proyectos urbaniz, reparc, etc			40.821,22 €	
Tramitaciones y varios			18.555,10 €	
Total costos urbanización			489.854,64 €	
TOTAL VALOR RESIDUAL SUELO BRUTO			1.240.658,41 €	
VALOR RESIDUAL m² SUELO BRUTO			198,91 €	

AR-1- ATARRABIA:

ESTUDIO VIABILIDAD -AR-1-(ATARRABIA)			TOTAL UUA	5.836,05
AYUNTAMIENTO		(CESION 10% : 583,61 UUA)	(6 viviendas)	117.494,06 €
VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO				
Tipo	Sup.Util. (m2)	Repercusion Suelo+Urb (€/m2)		Total (€)
VIVIENDA LIBRE	869,35	493,30		428.846,99 €
VPO	988,07	272,06		268.815,61 €
VPT	608,55	358,76		218.322,11 €
LOCALES ACT. ECONOMICA	767,70	108,68		83.429,80 €
GARAJ+ANEJOS VPO+VPT.	617	---		139.952,58 €
GARAJ+ANEJOS V.L+A.E.	372	----		161.803,28 €
TOTAL VALOR RESIDUAL				1.301.170,37 €
COSTOS URBANIZACIÓN				
PEM Reurbanización				170.646,00 €
PEM derribosy transp.vertedero				50.900,00 €
16%GG+BI s/PEM				35.447,36 €
Proyectos urbaniz, reparc, etc				24.370,06 €
Tramitaciones y varios				11.077,30 €
Total costos urbanización				292.440,72 €
TOTAL VALOR RESIDUAL SUELO BRUTO				1.008.729,65 €
VALOR RESIDUAL m² SUELO BRUTO				233,41 €

AR-2- ROTONDA:

ESTUDIO VIABILIDAD -AR-2-(ROTONDA)			TOTAL UUA/	8.485,14
AYUNTAMIENTO		(CESION 10% : 848,51 UUA)	(8 viviendas)	170.826,73 €
VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO				
Tipo	Sup.Util. (m2)	Repercusion Suelo+Urb (€/m2)		Total (€)
VIVIENDA LIBRE	1.309,62	493,30		646.030,18 €
VPO	1.511,15	272,06		411.123,73 €
VPT	916,74	358,76		328.888,09 €
LOCALES ACT. ECONOMICA	925,93	108,68		100.625,33 €
GARAJ+ANEJOS VPO+VPT.	946	---		214.443,70 €
GARAJ+ANEJOS V.L+A.E.	535	----		230.632,62 €
TOTAL VALOR RESIDUAL				1.931.743,65 €
COSTOS URBANIZACIÓN				
PEM Reurbanización				323.677,00 €
PEM derribosy transp.vertedero				339.475,00 €
16%GG+BI s/PEM				106.104,32 €
Proyectos urbaniz, reparc, etc				72.946,72 €
Tramitaciones y varios				33.157,60 €
Total costos urbanización				875.360,64 €
TOTAL VALOR RESIDUAL SUELO BRUTO				1.056.383,01 €
VALOR RESIDUAL m² SUELO BRUTO				174,28 €

Nota: En la estimación de los costos de urbanización no se han considerado los gastos necesarios para la descontaminación y limpieza de los suelos o instalaciones, ni los de inertización de los depósitos enterrados, que deberán correr a cargo de la actividad. El que contamina, limpia.

6.- Conclusión.

De lo anteriormente expuesto, se infiere la viabilidad de las inversiones públicas propuestas en este Plan, e incluso, cómo el desarrollo de las Áreas de Reparto AR-1 y AR-2, permitiría la urbanización de los sistemas generales verdes a ellas asociados, mientras que la actuación sobre la Avda. Pamplona deberá esperar fundamentalmente al desarrollo de las unidades UC-14b, UOA-1 y UOA-2, cuestión completamente lógica debido a las diversas fases en las que se debe realizar una obra de éstas características.

Por lo que al desarrollo de las distintas unidades proyectadas, queda así mismo acreditada la viabilidad económica de todas ellas.

Atarrabia/Villava, octubre de 2018

Los Arquitectos:

Fernando Abad Vicente

J. Luis Fernandino Nosti

El Letrado:

Equipo técnicos medioambiente

Rodolfo Jareño Zuazu

Camino Jaso & Asociados

PLAN GENERAL MUNICIPAL VILLAVA / ATARRABIA



PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL TEXTO REFUNDIDO

Normativa Urbanística

OCTUBRE -2018

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

ÍNDICE

CAPÍTULO I.- Preliminar

- Art. 1.- Objeto de las normas urbanísticas
- Art. 2.- Ámbito territorial de aplicación
- Art. 3.- Ejecutoriedad y vigencia
- Art. 4.- Obligatoriedad del plan general
- Art.5.- Determinaciones estructurantes
- Art. 6.- Determinaciones pormenorizadas
- Art. 7.- Efectos de la aprobación del plan municipal
- Art. 8.- Documentos que integran el plan municipal
- Art. 9.- Determinaciones de carácter gráfico
- Art. 10. Interpretación
- Art. 11.- Plazos de las actuaciones previstas

CAPÍTULO II.- Régimen urbanístico del suelo

- Art. 12. Definición del régimen urbanístico
- Art. 13. Clasificación del suelo
- Art. 14.- Ámbitos de actuación en suelo urbano
- Art. 15.- Sobre los límites de las unidades
- Art. 16.- Categorización y usos en suelo no urbanizable
- Art. 17.- Calificación del suelo
- Art. 18.- Usos del suelo
- Art. 19.- Sobre el uso característico
- Art. 20.- Sobre el uso permitido
- Art. 21.- Usos prohibidos
- Art. 22.- Sobre la urbanización y reurbanización a cargo del ayuntamiento
- Art. 23.- Concepto de solar
- Art. 24.- Edificios calificados como fuera de ordenación
- Art. 25.- Edificios calificados fuera de alineación
- Art. 26.- Edificios catalogados

CAPÍTULO III. Régimen urbanístico de la propiedad

Sección 1ª.- Aprovechamientos

- Art. 27.- Aprovechamiento susceptible de apropiación
- Art. 28.- Aprovechamiento medio
- Art. 29.- Coeficientes de homogeneización

Sección 2ª: Derechos y deberes de los propietarios

- Art. 30.- Derechos de los propietarios de suelo
- Art. 31.- Deberes de los propietarios de suelo

CAPÍTULO IV: Gestión, urbanización y edificación

- Art. 32.- Reparto equitativo de beneficios y cargas

Sección 1ª.- Gestión

- Art. 33.- Principios generales
- Art. 34.- Sistemas de actuación

Sección 2ª.- Urbanización

- Art. 35.- Principios generales
- Art. 36.- Requisitos previos
- Art. 37.- Proyectos de distribución de costes

Sección 3ª.- Edificación

- Art. 38.- Condiciones de edificación

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL.

CAPÍTULO I.- PRELIMINAR

Art. 1.- OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.- Las presentes Normas tienen por objeto establecer la ordenación urbanística de todo el término municipal Atarrabia/Villava, mediante una regulación integrada y global.

El Plan General Municipal tiene por objeto definir la estrategia y modelo municipal de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante para todo el término municipal. También establece la ordenación pormenorizada para todo el suelo urbano consolidado, así como en las unidades de ordenación de suelo urbano no consolidado, en los que se ha considerado oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Igualmente regula el régimen de protección del suelo que clasifica como suelo no urbanizable.

Los preceptos que se incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior y en complementariedad con las Ordenanzas Generales de este Plan General.

Art. 2.- ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.- El presente Plan General afecta a la totalidad del término municipal de Atarrabia/Villava.

Art. 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA.- El Plan General una vez aprobado definitivamente será ejecutivo inmediatamente y su vigencia será indefinida hasta el momento en que se revise el mismo.

Art. 4.- OBLIGATORIEDAD DEL PLAN GENERAL.- Las determinaciones del Plan General serán de aplicación obligatoria tanto para particulares como para la Administración.

Art.5.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.- Son determinaciones estructurantes aquéllas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto del municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Además de los coeficientes de homogeneización establecidos en el artículo 25 de la presente Normativa Urbanística General, se consideran determinaciones estructurantes en las diferentes unidades y ámbitos definidos en este Plan las siguientes:

- Unidades Consolidadas a Conservar: U.C.C.

- La clase y categoría del suelo

- Unidad Consolidada: U.C.

- La clase y categoría del suelo

- Unidad Consolidada Industrial: U.C.I.

- La clase y categoría de suelo

- Espacio Dotacional: E.D.

- En los Espacios dotacionales clasificados como Sistema General, todas las determinaciones recogidas en la Normativa urbanística Particular son estructurantes.
- En el resto de espacios dotacionales, son determinaciones estructurantes la clasificación y la categoría del suelo.

- Unidad Ordenada: U.O.

- La clase y categoría de suelo
- El aprovechamiento medio y/o edificabilidad.
- El uso global
- El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública
- Los coeficientes de homogeneización
- Las determinaciones generales, que señalan los criterios y condiciones básicas de la ordenación de cada unidad.

- Unidad con Ordenación Alternativa: U.O.A.

- La clase y categoría de suelo
- El aprovechamiento medio
- El uso global
- El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública
- Los coeficientes de homogeneización
- Las determinaciones generales, que señalan los criterios y condiciones básicas de la ordenación de cada unidad.

- Unidad S.V.

- En los Sistemas viarios clasificados como Sistema General, todas las determinaciones recogidas en la Normativa urbanística Particular son estructurantes.
- En el resto, son determinaciones estructurantes la clasificación y la categoría del suelo.

- Suelo No Urbanizable.

- Son determinaciones estructurantes la clasificación y categorización del suelo y todas las normas de protección que se establecen en la Normativa.

Art. 6.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.- Son determinaciones pormenorizadas aquéllas que precisan las determinaciones estructurantes hasta el grado suficiente para posibilitar los actos concretos de ejecución material.

Se entienden por determinaciones pormenorizadas las siguientes:

- La definición detallada de las tramas urbanas, las alineaciones, rasantes, volumen y altura de las edificaciones y de los elementos viarios que no tengan la consideración de sistema general.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.
- La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales
- La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.
- La delimitación de unidades y la fijación de los sistemas de actuación.

- ❑ El señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- ❑ La identificación y catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que se señalan.
- ❑ Las determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

Art. 7.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL. A partir de la entrada en vigor del Plan Municipal, éste tendrá carácter público, ejecutivo y obligatorio.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación que deberá estar a su disposición en la Secretaría Municipal.

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

La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a la Administración como a los particulares, del estricto cumplimiento de sus determinaciones. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Municipal de los terrenos afectados por las mismas, así como al Planeamiento Subordinado y los proyectos de urbanización y edificación.

Art. 8.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN MUNICIPAL.- El Plan Municipal está constituido por la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio y por el Plan Urbanístico General, que contiene los siguientes documentos: Memoria, Planos de información, de ordenación y de gestión, Normas Urbanísticas, Catálogo de Edificios y Elementos Históricos, Artísticos o Ambientales a proteger, Programa de desarrollo y ejecución, el Estudio de Incidencia Ambiental y el Informe de Sostenibilidad Económica.

Art. 9.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRÁFICO.- Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, a reserva, únicamente, de los supuestos de colisión regulados en estas Normas.

La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas Generales y Particulares.

Las determinaciones grafiadas son vinculantes.

Art. 10. INTERPRETACIÓN.- La interpretación de los distintos documentos que integran el presente Plan se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística General, atendiendo al espíritu y objetivos de aquella y con subordinación a ésta.

Las Normas Urbanísticas, generales o particulares, y los Planos de Ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos del Plan Municipal. En el supuesto de contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita o entre las diferentes documentaciones gráficas o escritas, si las mismas se refieren a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverán en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones, cargas y dotaciones para equipamientos y servicios comunitarios, y más restrictiva para los aprovechamientos, alturas, ocupaciones, edificabilidades, volúmenes y densidades. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas en razón a criterios tales como valor estético, condiciones higiénicas, y mejora de las infraestructuras y edificaciones.

Art. 11.- PLAZOS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.- En la Normativa Urbanística Particular se establecen los plazos máximos para el cumplimiento de los distintos deberes urbanísticos.

En aquellas Unidades o ámbitos que no tuvieran fijados plazos concretos en dicha normativa, se estará a los plazos previstos por la legislación vigente.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 12. DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.- El régimen urbanístico del suelo y la edificación queda definido por las determinaciones de carácter formal, funcional y de gestión, la pertenencia a distintas clases de suelo, ámbitos territoriales y categorías, la normativa de conservación del patrimonio, las distintas ordenanzas del Plan Municipal y la legislación vigente.

Art. 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.- El territorio de la totalidad del Municipio de Atarrabia/Villava está clasificado en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- a. Suelo urbano consolidado.
- b. Suelo urbano no consolidado
- c. Suelo no urbanizable de preservación
- d. Suelo no urbanizable de protección

Art. 14.- AMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.- En el ámbito del Plan General de Municipal de Atarrabia/Villava se distinguen los siguientes ámbitos de actuación en suelo urbano:

- Unidades Consolidadas a Conservar: U.C.C.

Estos ámbitos comprenden el suelo urbano consolidado en las que el objetivo primordial del Plan Municipal es la conservación integral de las edificaciones y usos existentes. Estas unidades están enclavadas fundamentalmente en el ámbito del Casco Antiguo.

La actuación será directa en cada parcela, en cada solar existente. No se prevén, en general, cesiones al municipio, ni la ejecución de nueva urbanización. Se actuará directamente, mediante la solicitud de licencia municipal. Únicamente deberán cederse y urbanizarse en su caso, los espacios afectados por las alineaciones oficiales.

- Unidad Consolidada: U.C.

Estos ámbitos comprenden el suelo urbano consolidado en las que el objetivo del Plan Municipal es mantener la ordenación y usos existentes, estableciendo en algunos casos nuevas alineaciones para el caso de sustitución y, en otros, actuaciones edificatorias aisladas. También se permite el incremento de edificabilidad en el caso de actuaciones que pretendan la eliminación de barreras arquitectónicas.

La actuación será directa. Se prevén cesiones al municipio en aquellos casos en los que se definen nuevas alineaciones, debiéndose realizar en estos casos la urbanización por parte de la propiedad, salvo que se especifique lo contrario en la ficha normativa correspondiente. Se actuará directamente, mediante la solicitud de licencia municipal. Sólo deberán urbanizarse y cederse al municipio, en su caso, los espacios afectados por las alineaciones oficiales.

La cesión deberá formalizarse mediante Acta otorgada ante el Secretario de la Corporación, y será elevada a escritura pública por parte de la propiedad, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Unidad Consolidada Industrial: U.C.I.

Son aquellas unidades cuyo uso prioritario, o exclusivo en los casos que se indica, es el industrial, y en el presente Plan Municipal se consolida como tal. La actuación será directa en cada parcela, o solar existente. No se prevén, en general, cesiones al municipio. La ejecución de obras de urbanización serán las necesarias para los accesos a la industria. Se actuará directamente, mediante

la solicitud de licencia municipal. Únicamente deberán urbanizarse y cederse en su caso, los espacios afectados por las alineaciones oficiales.

La cesión deberá formalizarse mediante Acta otorgada ante el Secretario de la Corporación, y será elevada a escritura pública por parte de la propiedad, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Espacio Dotacional: E.D.

Lo constituyen aquellas unidades en las que el uso principal es el dotacional, sea público o privado. La actuación será directa en cada unidad. Se prevén cesiones al municipio en aquellos casos en los que se definen nuevas alineaciones, debiéndose realizar en estos casos la urbanización por parte de la propiedad, salvo que se especifique lo contrario en la ficha normativa correspondiente. Se actuará directamente, mediante la solicitud de licencia municipal. Sólo deberán cederse al municipio, en su caso, los espacios afectados por las alineaciones oficiales.

La cesión deberá formalizarse mediante Acta otorgada ante el Secretario de la Corporación, y será elevada a escritura pública por parte de la propiedad, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Unidad Ordenada: U.O.

Lo constituyen aquéllas Unidades de Ejecución en suelo urbano consolidado y no consolidado en las que se plantea una nueva ordenación.

La unidad UO-1 es un Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

La unidad UO-4 es un Suelo Urbano. Área de Planeamiento Remitido. La unidad se corresponde con la UCA-7 del PGOU-96, modificada con Aprobación Definitiva el 28/06/2010.

El resto de las unidades U.O. serán suelo Urbano No Consolidado.

En ambos casos los edificios existentes quedan fuera de ordenación. La unidad de ejecución deberá desarrollarse mediante las correspondientes figuras de planeamiento, gestión y urbanización.

- Unidad con Ordenación Alternativa: U.O.A.

Se trata de ámbitos de suelo urbano no consolidado para los que se establece una nueva ordenación sustancialmente diferente a la existente y en las que se ubican en la actualidad edificaciones vinculadas a diversas actividades económicas en funcionamiento, cuya permanencia se permite en tanto continúen tales actividades, equiparándolas transitoriamente a las Unidades Consolidadas (salvo aquellas partes que se declaran fuera de ordenación en cada caso).

El conjunto de la unidad de ordenación es unidad de ejecución, debiendo desarrollarse la misma mediante las correspondientes figuras de planeamiento, gestión y urbanización.

- Unidad S.V.

Estas unidades las constituyen los sistemas viarios de carácter general. En ellas se actuará por expropiación, compra, permuta o similar. La urbanización la ejecutará el Ayuntamiento o la entidad pública correspondiente.

- Unidad S.G.V.

Se han denominado de esta forma las unidades que por estar en zona de Alto Riesgo de Inundación, su destino es convertirse en sistema general, incorporándose al sistema fluvial. Los aprovechamientos urbanísticos que el Ayuntamiento ha decidido otorgarles se materializarán junto con las unidades UO correspondientes, en las áreas de reparto AR constituidas al efecto.

- Unidad U.P.C.

Plan de Conjunto Villava-Burlada. Se ha redactado y firmado un Convenio urbanístico, entre ambos Ayuntamientos para la redacción de un plan de conjunto para completar un área que tras la

construcción de la Ronda Norte y túneles de Ezcaba, ha quedado como un borde indefinido. El convenio está aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villava el 31-III-2008, (publicado en el BON nº71, el 9-VI-2008) y por el Ayuntamiento de Burlada el 26-VI-2008, (publicado en el BON nº 100, el 15-VIII-2008).

- Áreas de Reparto A.R.

A los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y de equidistribución, el Plan General Municipal delimita una o varias áreas de reparto para la totalidad del suelo urbano no consolidado y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos dentro del mismo, cuya propiedad no haya sido obtenida mediante cesión o adscripción urbanísticas con anterioridad a dicho Plan General Municipal. El aprovechamiento tipo de las diferentes áreas de reparto del mismo uso global no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de las mismas.

Art. 15.- SOBRE LOS LÍMITES DE LAS UNIDADES.- Los límites de las unidades de ordenación podrán adaptarse ligeramente en función del estudio minucioso del parcelario, propio de la fase reparcelatoria.

Art. 16.- CATEGORIZACIÓN Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.- En el Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías:

Suelo No Urbanizable de Protección.- En esta categoría quedan incluidos aquellos terrenos que la legislación sectorial somete 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; aquéllos que están 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 y los que están 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

Dentro de esta categoría se contemplan las siguientes subcategorías:

A. Suelo de Valor Ambiental. Conectividad Territorial. SNUPrtA:CT

El régimen de usos será el siguiente:

	Usos permitidos	Usos autorizables	Usos prohibidos
Actividades constructivas	Ninguno	Ninguno	Todos
Actividades no constructivas	Reforestación	Viñedo Limpieza monte	El resto

Ver categoría de Preservación en el apartado Suelo No Urbanizable de Preservación.

B. Suelo de Valor Ambiental. Cauce Fluvial. SNUPrtA- CF

El régimen de usos será el siguiente:

	Usos permitidos	Usos autorizables	Usos prohibidos
Actividades constructivas	Ninguno	Escollera	El resto
Actividades no constructivas	Vegetación de ribera	Abancalamientos y Aterrazamientos	El resto

C. Suelo destinado a Infraestructuras

El régimen de usos será el siguiente:

	Usos permitidos	Usos autorizables	Usos prohibidos
Actividades constructivas	Ninguna	Pavimentación y Mantenimiento de la carretera o camino	El resto
Actividades no constructivas	Ninguna	Ninguno	El resto

Suelo No Urbanizable de Preservación.- En esta categoría quedan incluidos aquellos terrenos que están excluidos del proceso urbanizador para garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal o que es 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.

Dentro de esta categoría se contemplan las siguientes subcategorías:

D. Suelo de Valor Ambiental. Conectividad Territorial

Este suelo está constituido por las laderas del Monte Ezkaba, incluido entre los suelos No Urbanizables de Protección (SNUPrA:CT)

La Categoría de Preservación que corresponde a estos terrenos de acuerdo con sus características, de entre las definidas en el Anexo PN-2 del POT-3, es la Unidad Ambiental 4: Formaciones arboladas con valor Ambiental y Protector: SNUPrA:FAVAP. Los criterios generales de uso serán los definidos en la ficha correspondiente del anexo PN-7 del POT-3, en cuanto no entren en contradicción con los definidos en el apartado A de este artículo.

E. Suelo de prevención de riesgos naturales

Este suelo No Urbanizable de Preservación, conocido como las Huertas de las Traseras de la calle Mayor, se encuentra situado bajo el terraplén que configura la conocida como Curva de Arre, curva muy cerrada en la N-121a en el encuentro de las estribaciones del monte Ezkaba con el río Ulzama. El evidente riesgo de accidentes automovilísticos y de desprendimientos del terraplén con más de 8 metros de desnivel, aconsejan su preservación manteniendo el destino actual como huertas, que además puedan servir de conexión para la fauna entre el monte Ezkaba (SNUPrA-CT) con el río Ulzama (SNUPrA- CF).

Debido a estas circunstancias, se considera necesario conservar el uso actual, razón por la cual la Categoría de Preservación que se establece es la Unidad Ambiental 10: Cultivos. SNUPrA:EN:C, por sus características edáficas, de entre las definidas en el Anexo PN-2 del POT-3.

Los criterios generales de uso serán los definidos en la ficha correspondiente del anexo PN-7 del POT-3, en cuanto no entren en contradicción con los definidos en el cuadro siguiente:

	Usos permitidos	Usos autorizables	Usos prohibidos
Actividades constructivas	Ninguno	Viveros e invernaderos Escollera	El resto
Actividades no constructivas	Cierre de fincas Horticultura y Jardinería	Abancalamientos y Aterrazamientos	El resto

Art. 17.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.- La calificación del suelo viene señalada en la Normativa Urbanística particular, mediante el señalamiento en cada Unidad o ámbito de los usos característicos, permitidos y prohibidos, y se completa con las previsiones recogidas en las Ordenanzas de Edificación.

Art. 18.- USOS DEL SUELO.- Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una Unidad, edificación o espacio, y que el Plan Municipal regula como criterio de ordenación funcional del suelo.

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

Art. 19.- SOBRE EL USO CARACTERÍSTICO.- Se entenderá por uso característico el más adecuado a desarrollar en la unidad, parcela o edificación.

Art. 20.- SOBRE EL USO PERMITIDO.- Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico. Deberán estar en planta baja o entreplanta y salvo especificación en contrario, no podrá superar un 25% del total del uso característico.

Art. 21.- USOS PROHIBIDOS.- Se entenderán prohibidos aquéllos usos que la Normativa Urbanística Particular no señale como uso característico o permitido.

Art. 22.- SOBRE LA URBANIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO.- En los casos en los que la urbanización y reurbanización corre por cuenta del Ayuntamiento, éste podrá resarcirse de los costos generados, mediante el giro de las correspondientes contribuciones especiales, aplicando los mecanismos establecidos por la legislación vigente.

Art. 23.- CONCEPTO DE SOLAR.- Tienen la condición de Solar aquellas superficies de suelo aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía pública, la vía a que dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras. Así mismo, para alcanzar tal condición deberán tener señaladas alineaciones y rasantes y, en caso de que fuera preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización y se haya procedido a la formalización de las cesiones que fueran obligatorias a través de la correspondiente Acta.

Art. 24.- EDIFICIOS CALIFICADOS COMO FUERA DE ORDENACIÓN.- Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente P.G.M. y Ordenanzas, que resulten disconformes con los mismos, se califican como fuera de ordenación.

Art. 25.- EDIFICIOS CALIFICADOS FUERA DE ALINEACIÓN.- Constituyen fincas fuera de alineación, aquellos supuestos en que la disparidad con el planeamiento, no impide la reedificación parcial en el mismo solar que ocupa el edificio.

Art. 26.- EDIFICIOS CATALOGADOS.- A los efectos de establecer las medidas de protección de los edificios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan Municipal incluye un Catálogo comprensivo de tales edificios o elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Sección 1ª.- Aprovechamientos

Art. 27.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización. El patrimonio municipal generado con el resto del aprovechamiento de la unidad deberá destinarse a los fines señalados en la legislación vigente.

Las determinaciones concretas para cada Unidad se incluyen de forma pormenorizada en la Normativa Urbanística Particular.

Art. 28.- APROVECHAMIENTO MEDIO.- Para calcular el aprovechamiento de las unidades de Suelo Urbano no consolidado se utilizará la técnica del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, previamente homogeneizado con los coeficientes de ponderación definidos en el artículo siguiente, por la superficie total de la unidad de actuación, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

Art. 29.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.- Los diferentes usos previstos en las Unidades de Actuación deberán ser ponderados conforme a los siguientes coeficientes:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Residencial Colectivo VPO	1,00
Residencial Colectivo VPT	1,15
Residencial Colectivo Libre	1,30
Residencial Unif. Aislada/Pareada	1,80
Terciario-Comercial-PB	1,15
Libre Privado	0,22
Sótano Garaje VPO	0,20
Sótano Garaje libre	0,35

Todos los usos lucrativos, incluso los ubicados en sótanos, consumen aprovechamiento.

Sección 2ª: Derechos y deberes de los propietarios

Art. 30.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.- El contenido del derecho de propiedad viene delimitado por la clase y categoría del suelo:

A).- Derechos de los propietarios de Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado).- Los propietarios de suelo urbano ostentan los siguientes derechos:

- Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con este Plan Municipal y, en su caso, los correspondientes instrumentos de gestión, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

B).- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.- Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos.

Art. 31.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.- Los deberes de los propietarios serán los siguientes:

A).-Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.- Los propietarios de suelo incluido en las U.C.C, U.C., U.C.I. y E.D. tendrán los siguientes deberes:

- ❑ Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- ❑ Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.
- ❑ Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

B).- Deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado.- Los propietarios de suelo incluido en las U.O , U.O.A. y SGV tendrán los siguientes deberes:

- ❑ Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Atarrabia/Villava todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- ❑ Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan Municipal incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- ❑ Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Atarrabia/Villava el aprovechamiento lucrativo que señale la legislación vigente en el momento de la patrimonialización
- ❑ Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- ❑ Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, con la exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- ❑ Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.
- ❑ Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

C).- Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable.- Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

- ❑ Destinarlo a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes y el presente Plan Municipal.
- ❑ Solicitar autorización para realizar los usos y actividades autorizables previstos en este Plan Municipal y en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable

Áreas de reparto.

- ❑ A los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y de equidistribución, el Plan General Municipal delimita una o varias áreas de reparto para la totalidad del suelo urbano no consolidado y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos dentro del mismo, cuya propiedad no haya sido obtenida mediante cesión o adscripción urbanísticas con anterioridad a dicho Plan General Municipal. El aprovechamiento tipo de las diferentes áreas de reparto del mismo uso global no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de las mismas.
- ❑ Los sistemas generales incluidos en áreas de reparto se podrán obtener anticipadamente al desarrollo de las distintas unidades de ejecución mediante la expropiación de los mismos, subrogándose, en ese caso, el Ayuntamiento en los derechos y deberes de los propietarios originales de participación en el aprovechamiento de tales unidades de ejecución integradas en el área de reparto. Asimismo, los sistemas generales incluidos en áreas de reparto podrán obtenerse anticipadamente mediante la ocupación directa de los mismos, conforme a lo dispuesto en el artículo 186.1.b de la Ley Foral 35/2002.

CAPÍTULO IV: GESTIÓN, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Art. 32.- REPARTO EQUITATIVO DE BENEFICIOS Y CARGAS.- Aquellos elementos de urbanización necesarios para la ejecución de las diferentes Unidades, serán ejecutados por los propietarios y cedidos al Ayuntamiento quien recibirá la urbanización cuando ésta reúna las condiciones previstas en el Proyecto de Urbanización previamente aprobado, en su caso. Las cargas que la ejecución de estas obras de urbanización generen, se repercutirán proporcionalmente al porcentaje de participación de cada propietario, público o privado, en los términos previstos por el proyecto de reparcelación, en su caso.

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

Sección 1: Gestión

Art. 33.- PRINCIPIOS GENERALES.- La ejecución de los elementos de nueva ordenación se realizará de conformidad con lo señalado en la Normativa Urbanística Particular.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se efectuará por unidades de actuación completas (salvo en las U.C.C., en las que el ámbito mínimo de actuación coincide con la parcela catastral) según los límites y determinaciones de los planos de ordenación la Normativa Urbanística Particular.

Art. 34.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.- La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante los sistemas de actuación previstos en la Normativa Urbanística Particular.

La regulación de cada sistema de actuación se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente en el momento del desarrollo de la Unidad.

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

Sección 2.- Urbanización

Art. 35.- PRINCIPIOS GENERALES.- En los casos en que se prevea la actuación directa, la ejecución de la urbanización se realizará previa la aprobación de proyecto de obras ordinarias.

En las Unidades de Actuación, la ejecución de las obras de urbanización se realizará previa la aprobación de un Proyecto de Urbanización de toda la Unidad en el que se recogerá las determinaciones del Plan Municipal.

Su contenido y tramitación se ajustarán a lo reglamentado al respecto en el artículo 134 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre y demás disposiciones reglamentarias que lo desarrollan.

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

Su contenido y tramitación se ajustará a lo reglamentado por la legislación vigente.

Art. 36.- REQUISITOS PREVIOS.- Con anterioridad a la ejecución material de las obras de urbanización y edificación, en su caso, deberán realizarse cuantas actuaciones sean precisas para regularizar jurídicamente la actuación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

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

Art. 37.- PROYECTOS DE DISTRIBUCIÓN DE COSTES.- Cuando en el Plan Municipal existan dos o más Unidades de Actuación adyacentes que estén delimitadas a eje de vía y con obligación de urbanizar ésta a su costa, deberán costear proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas las obras de urbanización y los servicios comunes.

A tal fin, el Ayuntamiento de Atarrabia/Villava tramitará el correspondiente Proyecto de Distribución de Costes conforme al art. 133 de la Ley Foral 35/2002.

La Normativa Urbanística Particular señala expresamente las Unidades que tienen esta obligación.

Sección Tercera: Edificación

Art. 38.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.- Los actos sujetos a licencia, la tramitación de las solicitudes y las condiciones de edificación de los solares se encuentran reguladas en las Ordenanzas del presente Plan.

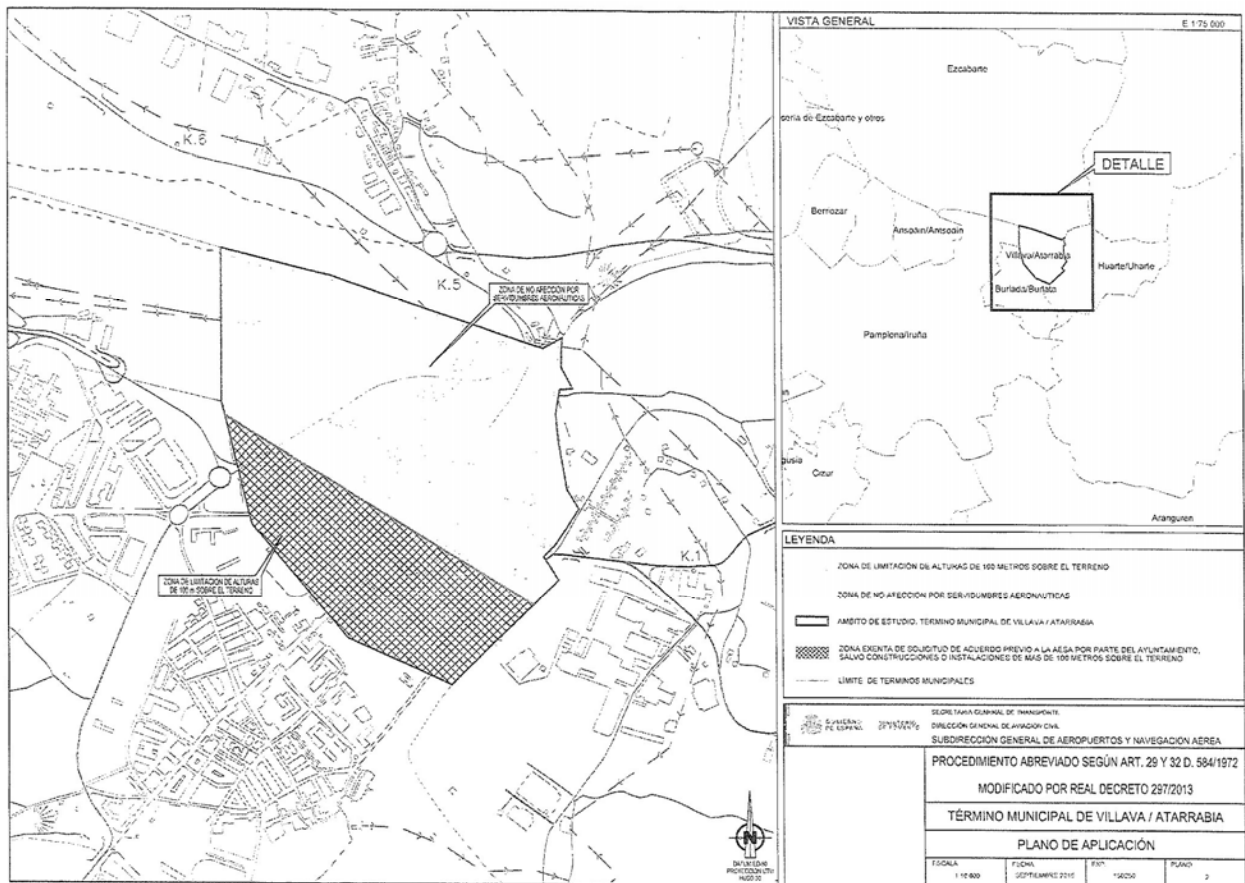
CAPÍTULO V: DETERMINACIONES SECTORIALES

Dirección General de Aviación Civil

Servidumbres Aeronáuticas

Una parte del término municipal de Villava/Atarrabia se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Pamplona. En el plano adjunto se representa el área afectada, en la que ninguna construcción deberá superar la altura indicada de 100 metros de altura, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aires acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc, al igual que las modificaciones del terreno u objeto fijo, como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.

Las fincas afectadas por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra VOR RWY 33, previamente a la construcción o instalación de cualquier elemento deberán solicitar autorización a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de conformidad con el procedimiento abreviado previsto en los arts. 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Relo Decreto 297/2013.



Se realiza mención de la normativa sectorial aplicable:

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176 de 23 de Julio)
- Ley 21/2003, de 7 de julio (BOE 162 de 8 de julio)
- Art. 166 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre
- Decreto 584/72, de 24 d febrero (BOE 69 de 21 de marzo), modificado por RD 1189/2011 y por RD 297/2013 de 26 de abril.
- RD 2591/1998 de 4 de diciembre (BOE 292 de 7 de diciembre), modificado por RD 297/2013 de 26 de abril.
- Decreto 1875/1973 de 5 de julio (BOE 181 de 30 de julio)
- Orden FOM/2208/2010 de 30 de junio (BOE 194 de 11 de agosto).

Confederación Hidrográfica del Ebro

Además de lo especificado en los puntos B y C del Informe de fecha 17/11/2015, señalado en las fichas urbanísticas correspondientes, la red de saneamiento deberá tener en cuenta en relación con los vertidos, lo indicado en el punto F del citado Informe

INDICE DE LAS FICHAS NORMATIVAS PARTICULARES

SUELO URBANO:

U.C.C.-1:	C/ MAYOR- C/ P. MURILLO
U.C.C.-2a:	C/ MAYOR- 1ª TRAVESÍA E. ARMENDÁRIZ (1ª MITAD)
U.C.C.-2b:	C/ MAYOR- 1ª TRAVESÍA E. ARMENDÁRIZ (2ª MITAD)
U.C.C.-2c:	C/ MAYOR- PLAZA ALDAPA
U.C.C.-3:	C/ MAYOR- CAMINO DE LAS TRASERAS
U.C.C.-4:	C/ MAYOR- BATÁN
U.C.C.-5:	C/ MAYOR 16-18

U.C.-1:	COL. SAN FRANCISCO
U.C.-2:	PLAZA ALDAPA
U.C.-3:	ESTEBAN ARMENDÁRIZ
U.C.-4:	U.R.
U.C.-5:	MIQUEO
U.C.-6a:	C/ LAS ERAS (pares), C/ DEL ROSARIO.
U.C.-6b:	C/ LAS ERAS (impares), C/ DEL ROSARIO.
U.C.-6c:	C/ P. MURILLO (impares), C/DEL ROSARIO (impares).
U.C.-6d:	C/ DEL ROSARIO (pares)
U.C.-7:	POLIGONO "F"
U.C.-8:	ROTONDA
U.C.-9:	C/ F. TIRAPU; C/ STO. DOMINGO
U.C.-10:	BAR AVENIDA-
U.C.-11:	TORRES DE STO. DOMINGO
U.C.-12:	TIRAPU- EZCABA
U.C.-13:	GRUPO LANDAZÁBAL
U.C.-14a:	AVDA. DE SERAPIO HUICI
U.C.-14b:	TRAVESÍA DE SERAPIO HUICI
U.C.-15:	BARRIO ULZAMA
U.C.-16:	MARTIKET
U.C.-17:	ONENA
U.C.-18:	BRELLO
U.C.-19:	BRETÓN
U.C.-20:	AVDA. S. HUICI- C/ ULZAMA
U.C.-21:	DOMINICOS-REPARADORAS.
U.C.-22:	C/ MAYOR 8-14
U.C.-23:	C/ MAYOR 20
U.C.-24:	INSTITUTO
U.C.-25:	ERREA

U.C.I.1:	POLÍGONO INDUSTRIAL
U.C.I.2:	DESTILERÍA ESPARZA

E.D.1:	AYUNTAMIENTO- PARQUE RIBED
E.D.2:	PARQUE ULZAMA
E.D.3:	COMPLEJO DEPORTIVO MARTIKET
E.D.4:	DOMINICAS
E.D.5:	DOMINICOS
E.D.6:	PERITOS Y C.P. LORENZO GOICOA
E.D.7:	IKASTOLA
E.D.8:	BATÁN
E.D.9:	PARQUE FLUVIAL
E.D.10:	MOLINO ESPARZA
E.D.11:	PASARELA
E.D.12:	CEMENTERIO

SUELO URBANO ORDENADO:

U.O.1: C/ MAYOR – C/ SAN ANDRÉS
U.O.2: DOMINICAS
U.O.3: BARCOS.
U.O.4: ERRONDOA.

SUELO URBANO CON ORDENACIÓN ALTERNATIVA:

U.O.A.1: SAN ANDRÉS
U.O.A.2: GASOLINERA

SISTEMAS VIARIOS:

S.V.1: AVDA. PAMPLONA

SISTEMAS GENERALES:

S.G.V.1: MARTIKET-ZOZAYA
S.G.V..2: ION GRAF

AREAS DE REPARTO:

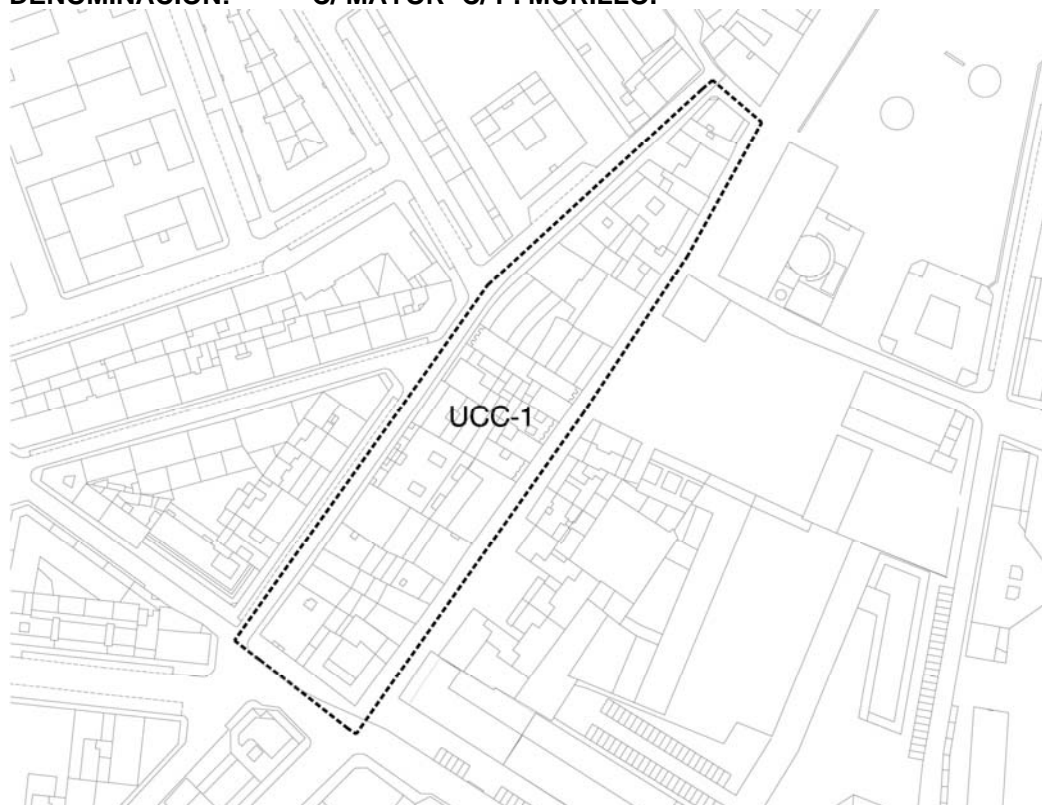
A.R.1: U.O.2 + S.G.V.1
A.R.2: U.O.3 + S.G.V.2

PLAN DE CONJUNTO:

U.P.C. PLAN DE CONJUNTO VILLAVA-BURLADA

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.C.-1
DENOMINACIÓN: C/ MAYOR- C/ P. MURILLO.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. Las nuevas determinaciones de ordenación se establecen para los supuestos de nuevas edificaciones o sustituciones de las existentes.

USO GLOBAL:	Residencial
USO PERMITIDO:	Comercial
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	11.320 m ²
---------------------------	-----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La determinada por las alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	PB+3 alturas (12 metros).
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

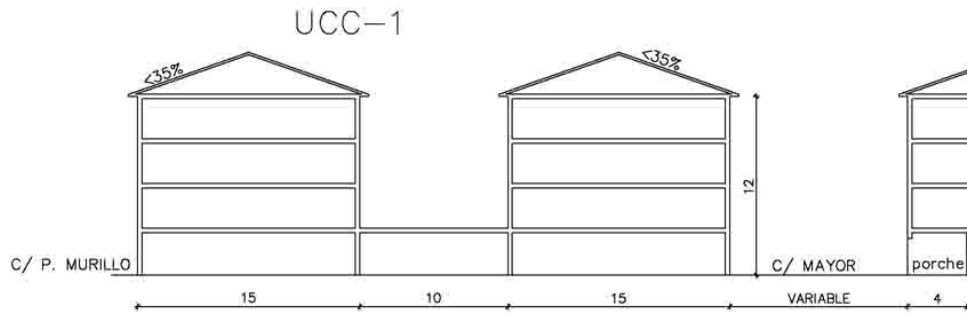
ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	No se permiten.
PROFUNDIDAD MÁX. .EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. .EDIF. PLANTAS ELEV.	15 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

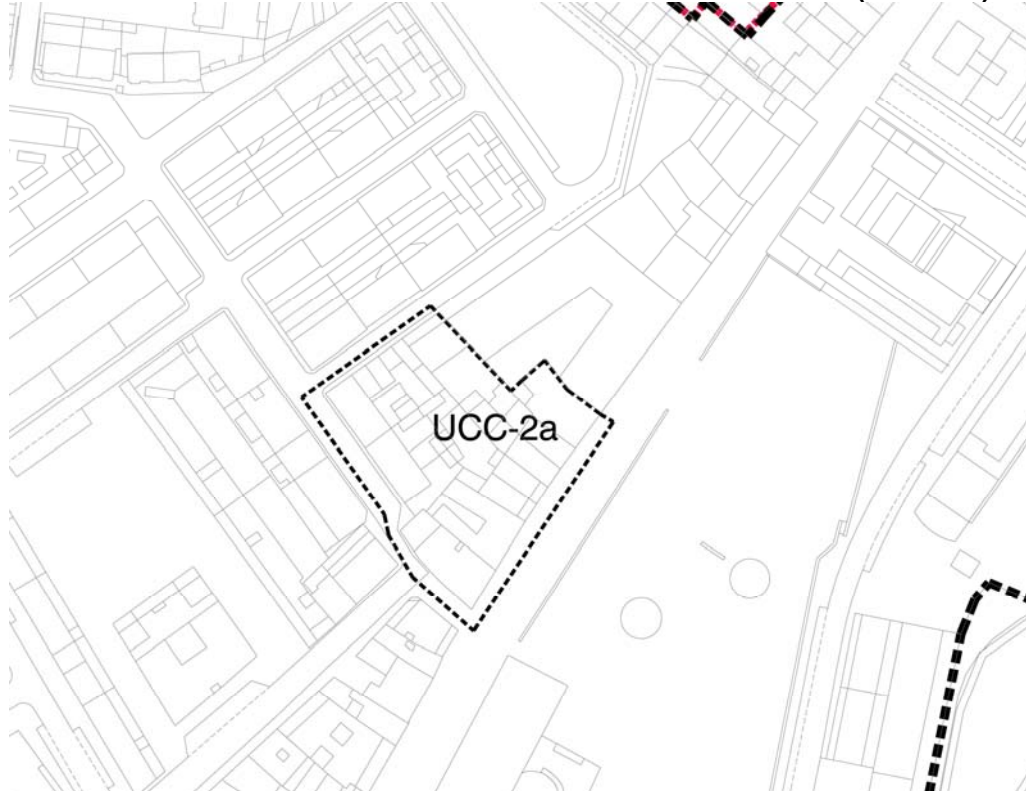
- No se podrá actuar sobre más de una parcela simultáneamente en la C/ Mayor, excepto cuando la longitud de fachada sea menor de 6 metros.
 - En la composición de fachada, los huecos tendrán un marcado carácter vertical, de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
 - Se permitirá un incremento de la profundidad de edificación en aquellos casos que sea preciso para resolver los problemas de accesibilidad, aplicado exclusivamente en los casos de rehabilitación del edificio, tras su aprobación por el Ayuntamiento, después de la realización del correspondiente estudio de alternativas.
- Sección esquemática de la Unidad:



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.C.-2a

DENOMINACIÓN: C/ MAYOR- 1ª TRAVESÍA E. ARMENDÁRIZ (1ª MITAD).



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. Las nuevas determinaciones de ordenación se establecen para los supuestos de nuevas edificaciones o sustituciones de las existentes.

USO GLOBAL:	Residencial
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD: 3.737 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La determinada por las alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	PB+3 alturas, (12 metros).
VOLUMEN MÁXIMO:	El determinado por las alineaciones y la altura.

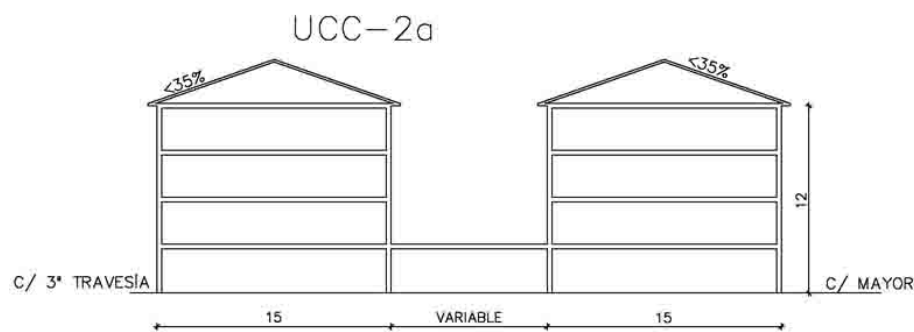
ALINEACIONES OFICIALES:	Obligación de ceñirse a las mismas.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	20 m hacia la calle Mayor 15 m en el resto de calles.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	15 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3.5 metros.
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales.
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

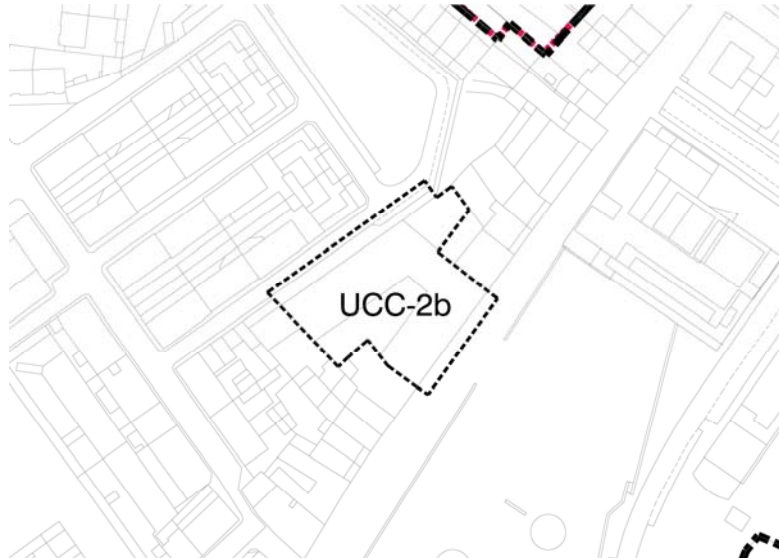
- No se podrá actuar sobre más de una parcela simultáneamente en la C/ Mayor, excepto cuando la longitud de fachada sea menor de 6 metros.
 - En la composición de fachada, los huecos tendrán un marcado carácter vertical, de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas.
 - Quedan fuera de ordenación cuantas construcciones e instalaciones se encuentran fuera de la alineación oficial. Así mismo quedan fuera de ordenación las pequeñas construcciones que se encuentran fuera de las áreas ocupables en la planta baja.
 - Se protegerán cuantos elementos figuren en el Catálogo de elementos protegidos.
 - En caso de incremento de número de viviendas, será necesario justificar la existencia de una plaza de aparcamiento por cada vivienda nueva.
 - Se permitirán viviendas en planta baja hacia la 1ª Travesía Esteban Armendáriz, estando prohibidas en el resto.
 - Se permitirá un incremento de la profundidad de edificación en aquellos casos que sea preciso para resolver los problemas de accesibilidad, aplicado exclusivamente en los casos de rehabilitación del edificio, después de la realización del correspondiente estudio de alternativas y su aprobación por el Ayuntamiento.
- Sección esquemática de la unidad.



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.C.-2b

DENOMINACIÓN: C/ MAYOR- 1ª TRAVESÍA E. ARMENDÁRIZ (2ª MITAD)



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se establece una nueva ordenación, quedando fuera de ordenación las edificaciones existentes. Las determinaciones de la presente unidad son las establecidas en la Modificación del PGOU de Villava, en la UCC-2 y SV-1, promovida por el Ayuntamiento y aprobada definitivamente en la OF 8/2011, de 20 de enero.

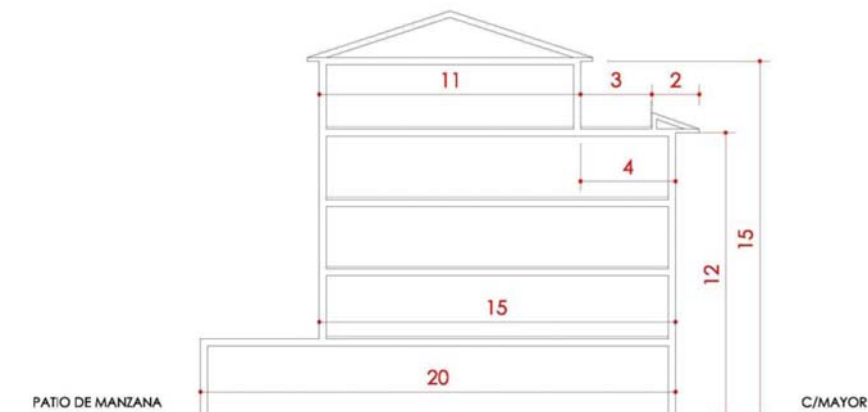
USO GLOBAL:	Residencial
USO PERMITIDO SECUNDARIO:	Comercial y dotacional.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS:	
EDIF. RESIDENCIAL VPO:	1.100,00 m ² c
EDIF. RESIDENCIAL LIBRE:	4.400,00 m ² c
GARAJE VIVIENDA VPO:	370,00 m ² c
GARAJE VIVIENDA LIBRE:	3.730,00 m ² c
PORCENTAJE VIVIENDA PROTEGIDA:	64,50% s/incremento de capacidad residencial
PORCENTAJE VPO:	64,50% s/incremento de capacidad residencial
SUP. EQUIPAMIENTO POLIVALENTE:	500 m ²
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	2.415,00 m ²
SUP. ESTIMADA CON APROV. URBANÍSTICO:	2.092,00 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	La determinada por las alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	PB+3+ A, (15 metros, según sección orientativa).
VOLUMEN MÁXIMO:	El determinado por las nuevas alineaciones y altura.
ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido, excepto en áticos.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	20 metros hacia la c/ Mayor. 15 metros en el resto.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	15 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3.5 metros.
ÁTICOS:	Permitidos, retranqueo de 4 m. de alineación oficial.
APARCAMIENTOS VINCULADOS:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	56 viviendas.
SUP. SISTEMA LOCAL LIBRE:	650 m ²
PLAZAS APARCAMIENTO EN SUPERFICIE:	0 plazas
PLAZO DE EJECUCIÓN:	4 años

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Lo exterior a las alineaciones oficiales, así como el local en planta baja (en c/ Mayor), destinado a equipamiento polivalente.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

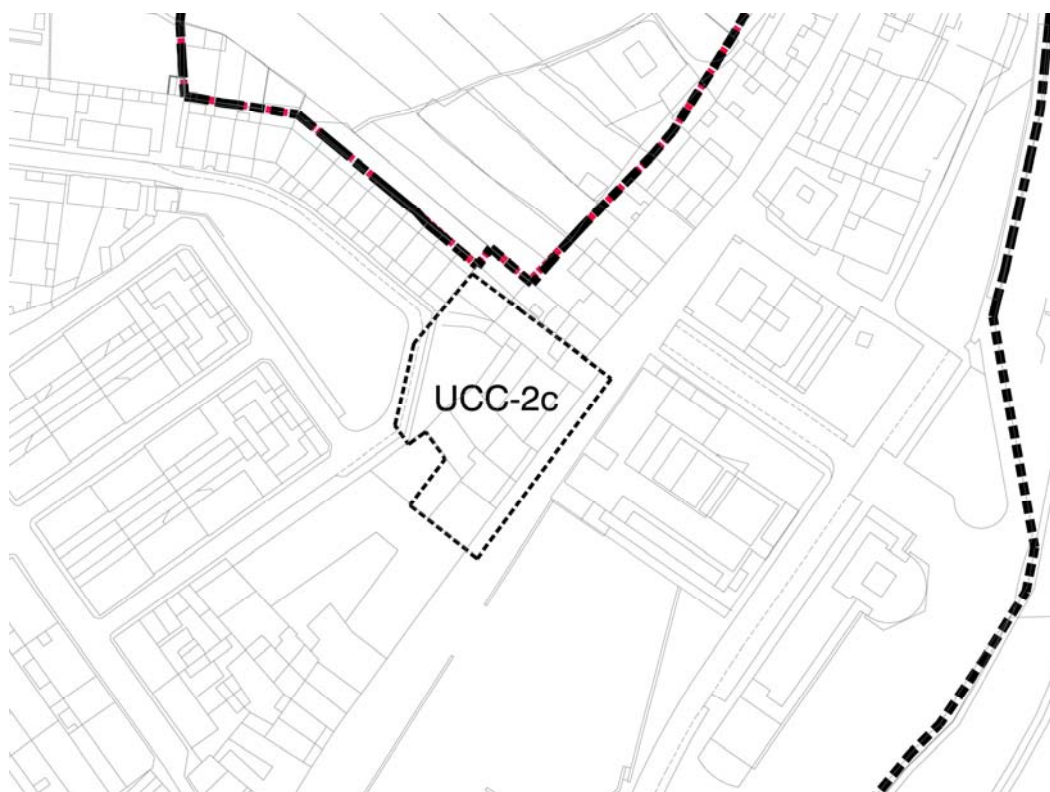
- En la C/ Mayor se podrá actuar sobre más de una parcela simultáneamente, siempre que no se superen los 18m de fachada.
- En caso de actuar sobre más de una parcela, no se podrán plantear frentes de fachada uniformes que superen los 9 metros.
- En la composición de fachada, los huecos tendrán un marcado carácter vertical, de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas.
- Quedan fuera de ordenación cuantas construcciones e instalaciones se encuentran fuera de la alineación oficial. así mismo quedan fuera de ordenación las pequeñas construcciones que se encuentran fuera de las áreas ocupables en planta baja.
- Se protegerán cuantos elementos figuren en el catálogo de elementos protegidos (artículos 74 y 75 de las Ordenanzas Urbanísticas), que son:
 - c/ Mayor 65: un arco de piedra y reconstrucción de cierre demolido en piedra sillería.
 - c/ Mayor 71: un arco de piedra y ladrillo.Estos elementos tienen protección parcial, por lo que se podrán desmontar, previo marcaje de las partes que lo constituyen, e incorporar a la nueva edificación, restituyéndolos en la misma ubicación según su estado original.
- Existe una zona de uso público sobre parte del garaje en sótano (zona del nuevo pasaje y plaza hacia la Primera Travesía de E. Armendáriz). Se garantizará una separación entre el pavimento terminado de la calle y la impermeabilización del sótano de, por lo menos, 1 metro. La responsabilidad de la impermeabilización y su mantenimiento será de los propietarios del sótano.
- Se permitirá vivienda en planta baja hacia la 1ª Travesía de E. Armendáriz, estando prohibida en el resto
- Se habilitará un pasaje en planta baja entre la c/ Mayor y la 1ª Travesía de E. Armendáriz.
- la edificación en c/Mayor contará con un alero situado a una altura máxima de 12 m desde la cota de la calle y con una anchura de un metro desde el cual arrancará la cubierta inclinada. El alero estará dividido en tramos no superiores a 9 metros de longitud, existiendo una diferencia de al menos 20cm entre los planos inferiores de los tramos colindantes. El ático se plantea retranqueado 4 m respecto de la línea de fachada y con una terraza de tres metros de anchura (según sección orientativa)
- Los áticos podrán vincularse al piso inferior.
- Está prohibido ampliar los áticos.
- Se permitirán dos plantas de sótano destinados a garajes y usos complementarios de la edificación residencial. El garaje en sótano deberá ser mancomunado para la totalidad de la unidad y contará con una única rampa de acceso y de salida, desde la 1ª Travesía de E. Armendáriz., así como la posibilidad de salida peatonal independiente al exterior. Desde dicho garaje mancomunado se podrá acceder a los futuros sótanos que se pudieran desarrollar en los edificios situados en calle Mayor 63 y 73.



- Sección esquemática de la unidad.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.C.-2c
DENOMINACIÓN: C/ MAYOR- PLAZA ALDAPA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. Las nuevas determinaciones de ordenación se establecen para los supuestos de nuevas edificaciones o sustituciones de las existentes.

USO GLOBAL:	Residencial
USO PERMITIDO:	Comercial y Dotacional.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD: 2.480 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La determinada por las alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	PB+3 alturas, (12 metros).
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	20 m hacia la calle Mayor
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	15 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3.5 metros.
APARCAMIENTO VINCULADO:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales.
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- No se podrá actuar sobre más de una parcela simultáneamente en la C/ Mayor, excepto cuando la longitud de fachada sea menor de 6 metros.
- En la composición de fachada, los huecos tendrán un marcado carácter vertical, de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas.
- Quedan fuera de ordenación cuantas construcciones e instalaciones se encuentran fuera de la alineación oficial. Así mismo quedan fuera de ordenación las pequeñas construcciones que se encuentran fuera de las áreas ocupables en la planta baja.
- En caso de incremento de número de viviendas, será necesario justificar la existencia de una plaza de aparcamiento por cada vivienda nueva.
- Se permitirá un incremento de la profundidad de edificación en aquellos casos que sea preciso para resolver los problemas de accesibilidad, aplicado exclusivamente en los casos de rehabilitación del edificio, después de la realización del correspondiente estudio de alternativas y su aprobación por el Ayuntamiento.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.C.-3

DENOMINACIÓN: C/ MAYOR- CAMINO DE LAS TRASERAS.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. Las nuevas determinaciones de ordenación se establecen para los supuestos de nuevas edificaciones o sustituciones de las existentes.

USO GLOBAL:	Residencial
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	5.800 m ²
---------------------------	----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La determinada por las alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	PB+3 alturas, (12 metros).
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

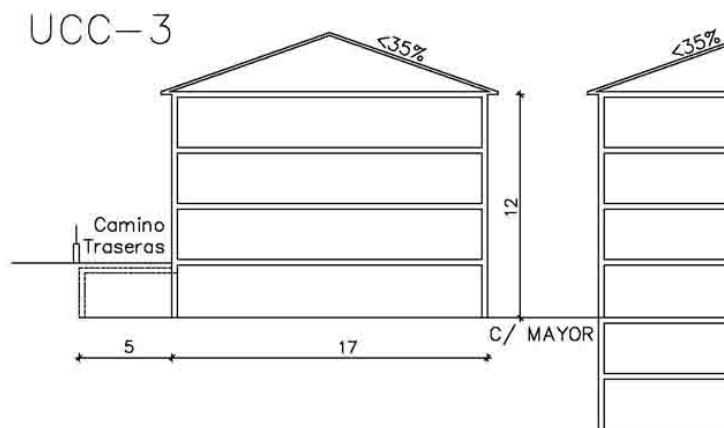
ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	No se permiten.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	17 metros.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	17 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3.5 metros.
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Se cederá la superficie necesaria para la ampliación del Camino de las Traseras hasta 5 metros de anchura. La cesión de la superficie se entenderá desvinculada del subsuelo, que quedará en propiedad del cedente. Las cesiones estarán sujetas a las determinaciones del régimen de suelo urbano consolidado.
URBANIZACIÓN:	Reurbanización a cargo del Ayuntamiento, (ver art. 22 de las N.N.U.U.). La urbanización necesaria para la ampliación del Camino de las Traseras será realizada por los particulares.
PROYC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

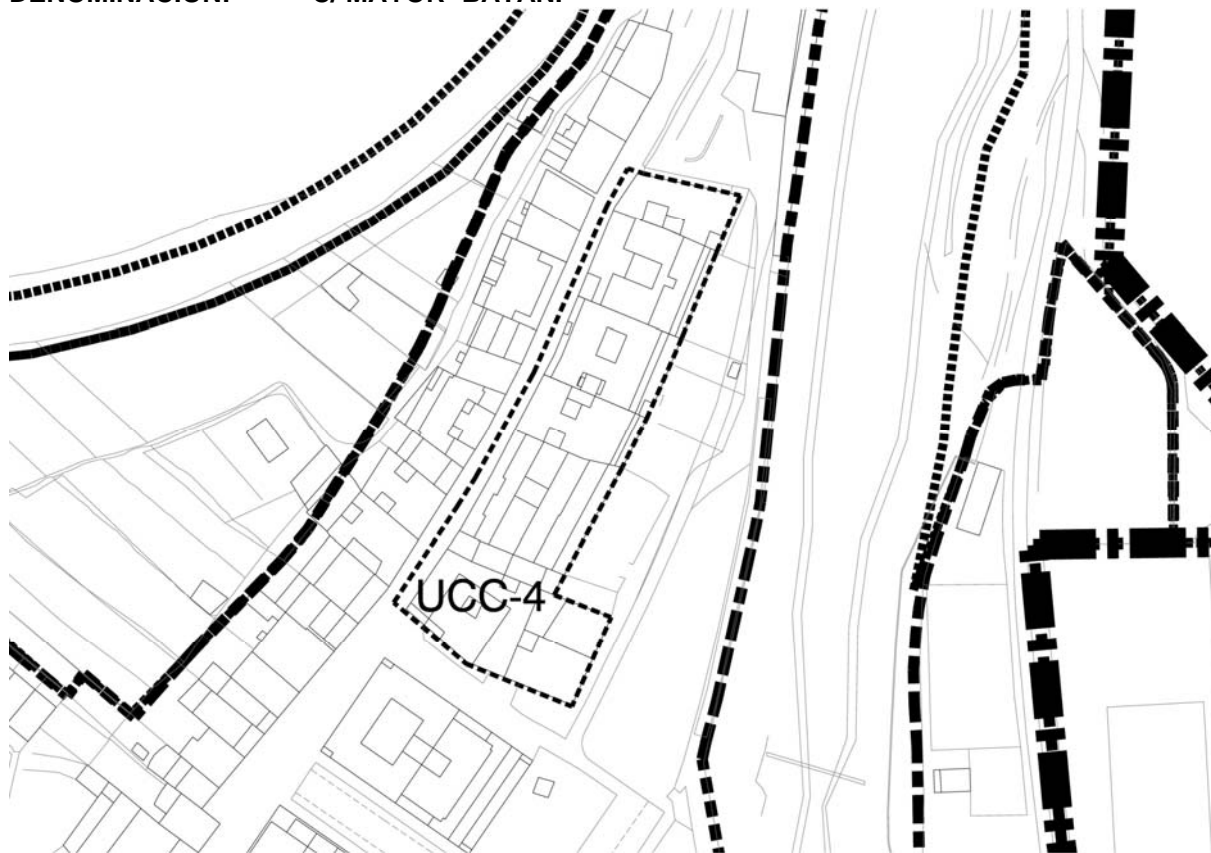
OTRAS DETERMINACIONES:

- La alineación de los edificios con el Camino de las Traseras tendrá carácter de fachada. La altura del edificio se medirá sobre la c/ Mayor.
 - Se podrá ocupar el subsuelo del Camino de las Traseras (independientemente de su titularidad) para la construcción de un garaje vinculado a las viviendas. El Ayuntamiento deberá arbitrar el los mecanismos necesarios para enajenar el subsuelo de su propiedad al propietario de la vivienda.
 - No se podrá actuar sobre más de una parcela simultáneamente en la c/ Mayor, excepto cuando la longitud de fachada sea menor de 6 metros.
 - En la composición de fachada, los huecos tendrán un marcado carácter vertical, de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas.
 - Quedan fuera de ordenación cuantas construcciones e instalaciones se encuentran fuera de las alineaciones oficiales.
 - Se permitirá un incremento de la profundidad de edificación en aquellos casos que sea preciso para resolver los problemas de accesibilidad, aplicado exclusivamente en los casos de rehabilitación del edificio, después de la realización del correspondiente estudio de alternativas y su aprobación por el Ayuntamiento.
 - En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.
- Sección esquemática de la unidad:



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.C.-4
DENOMINACIÓN: C/ MAYOR- BATÁN.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. Las nuevas determinaciones de ordenación se establecen para los supuestos de nuevas edificaciones o sustituciones de las existentes.

USO GLOBAL:	Residencial
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD: 5.140 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La determinada por las alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	PB+3 alturas, (12 metros).
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

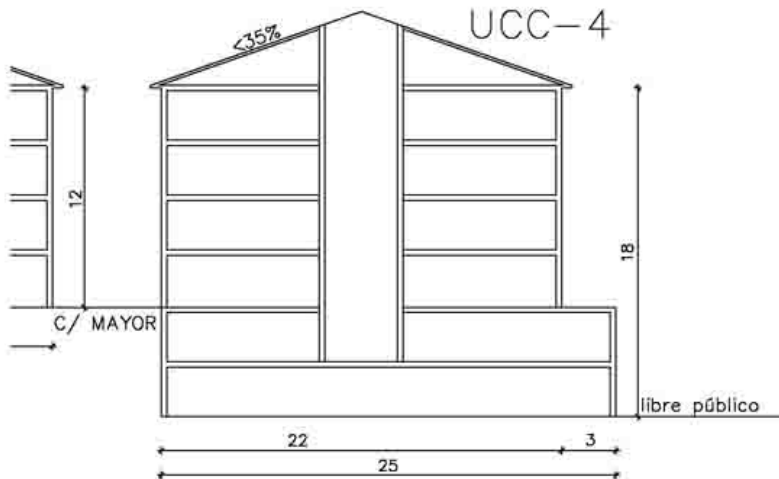
ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente..
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	No se permiten.
PROFUNDIDAD MÁX. EN P.B. Y ELEVADAS:	22 metros.
PROFUNDIDAD MÁX. EN P. BAJO-RASANTE:	25 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3.5 metros.
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales.
URBANIZACIÓN:	Reurbanización a cargo del Ayuntamiento, (ver art. 22 de las N.N.U.U.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

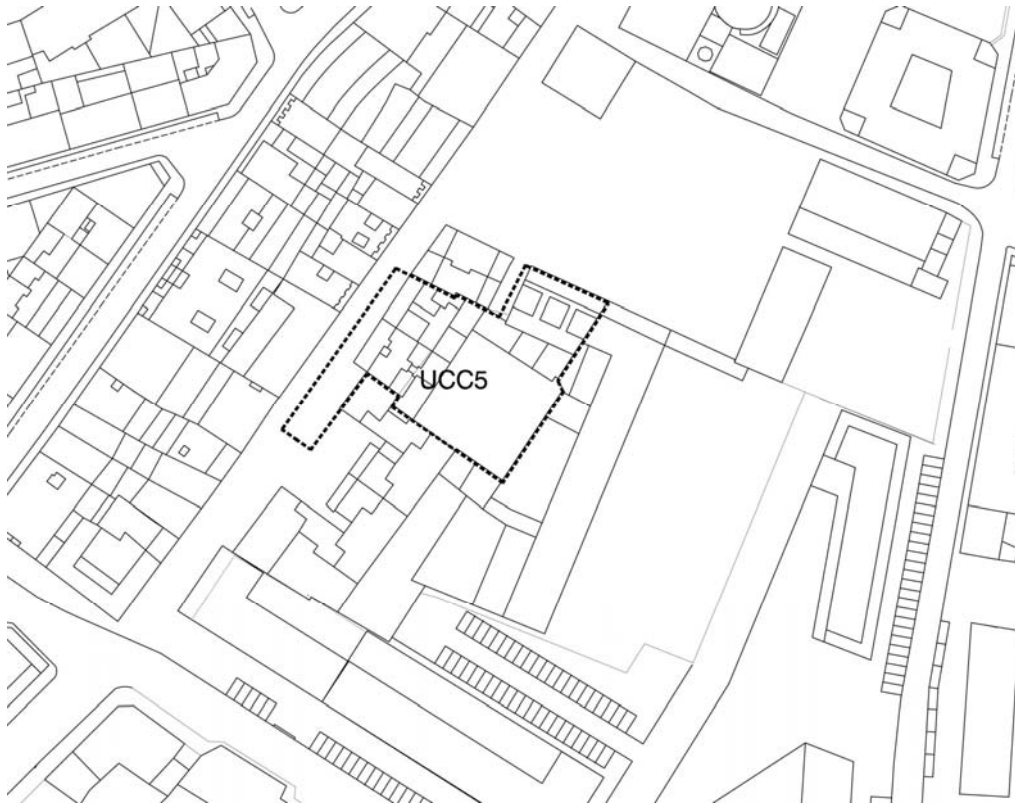
OTRAS DETERMINACIONES:

- En las plantas bajo rasantes, la profundidad de la edificación será de 25 metros.
El frente que da a la Ribera del río Ulzama deberá tener tratamiento de fachada. La altura del edificio se medirá sobre la calle Mayor.
 - En la composición de la fachada a la calle Mayor, los huecos tendrán un marcado carácter vertical, de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas.
 - Quedan fuera de ordenación cuantas construcciones e instalaciones se encuentran fuera de la alineación oficial.
 - En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.
- Sección esquemática de la unidad:



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.C.-5
DENOMINACIÓN: C/ MAYOR 16-18



**DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:**

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	2.950 m ² .
---------------------------	------------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La determinada por las alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	P.B.+3 (13 metros).
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

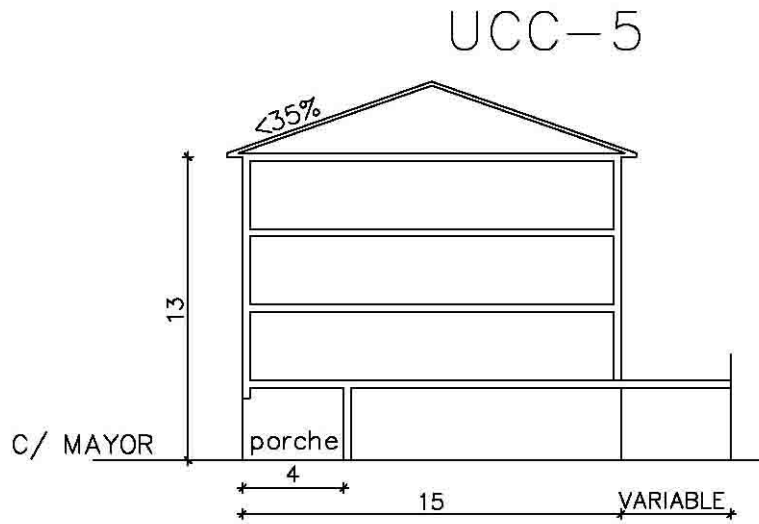
ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Porche: 4 m. Resto: libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	15 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	Porches: 3,5 metros.
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Los porches serán de uso público.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad, debiéndose realizar igualmente la mitad del porche que se prolonga por la c/Mayor frente a la edificación nº 8 -14 (proyecto).
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

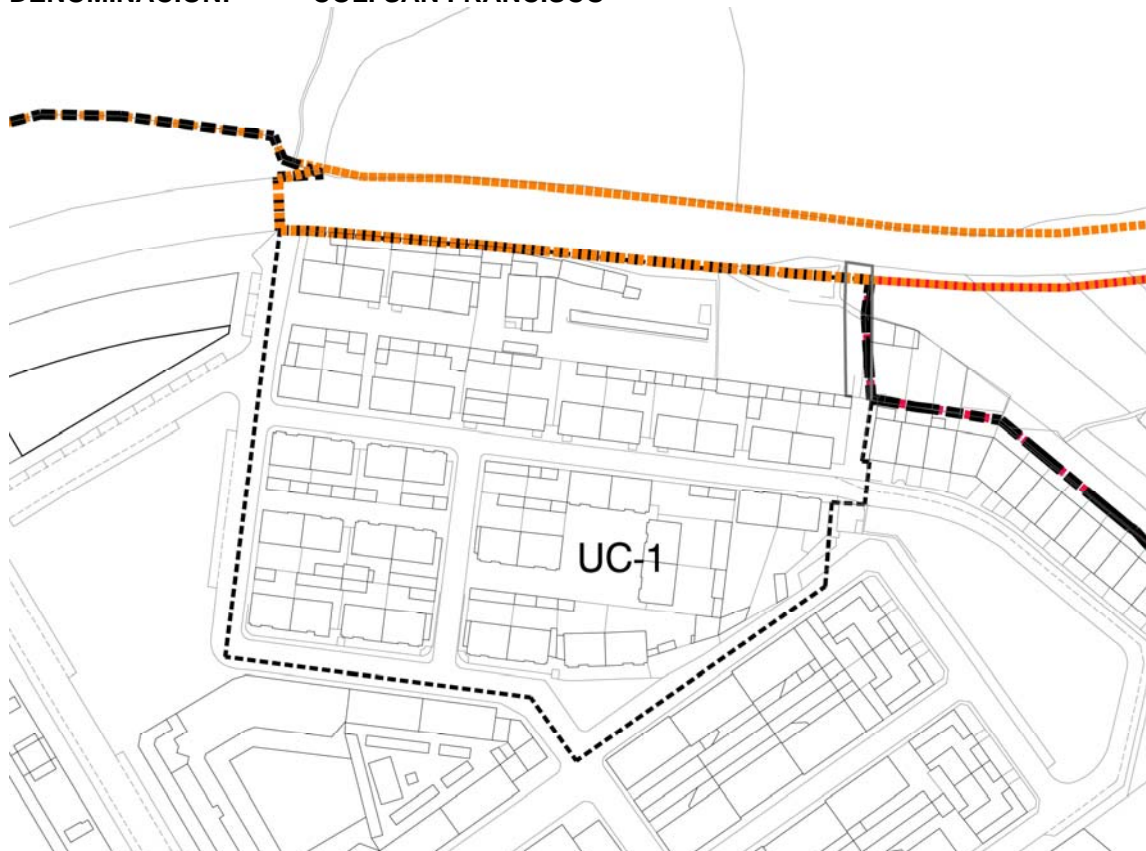
OTRAS DETERMINACIONES:

- Deberá construirse un porche en planta baja, que de frente a la c/ Mayor y a la Plaza Consistorial que serán de uso público.
- . Su anchura será de 4 metros. La resolución del sistema porticado será igual que en las edificaciones colindantes.
- El alero en la nueva edificación será horizontal en las dos fachadas.
- Sección esquemática de la unidad:



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-1
DENOMINACIÓN: COL. SAN FRANCISCO



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. En la parcela 212 de catastro se podrá edificar una vivienda unifamiliar según lo especificado en "Otras Determinaciones".

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	-----
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	14.570 m ²
---------------------------	-----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La actual, excepto lo especificado en parc. 212.
ALTURA MÁXIMA:	P.B.
VOLUMEN MÁXIMO:	El actual, excepto lo especificado en parc. 212

ALINEACIONES OFICIALES:	Las existentes.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	La existente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	La existente
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Lo exterior a las alineaciones oficiales.
URBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

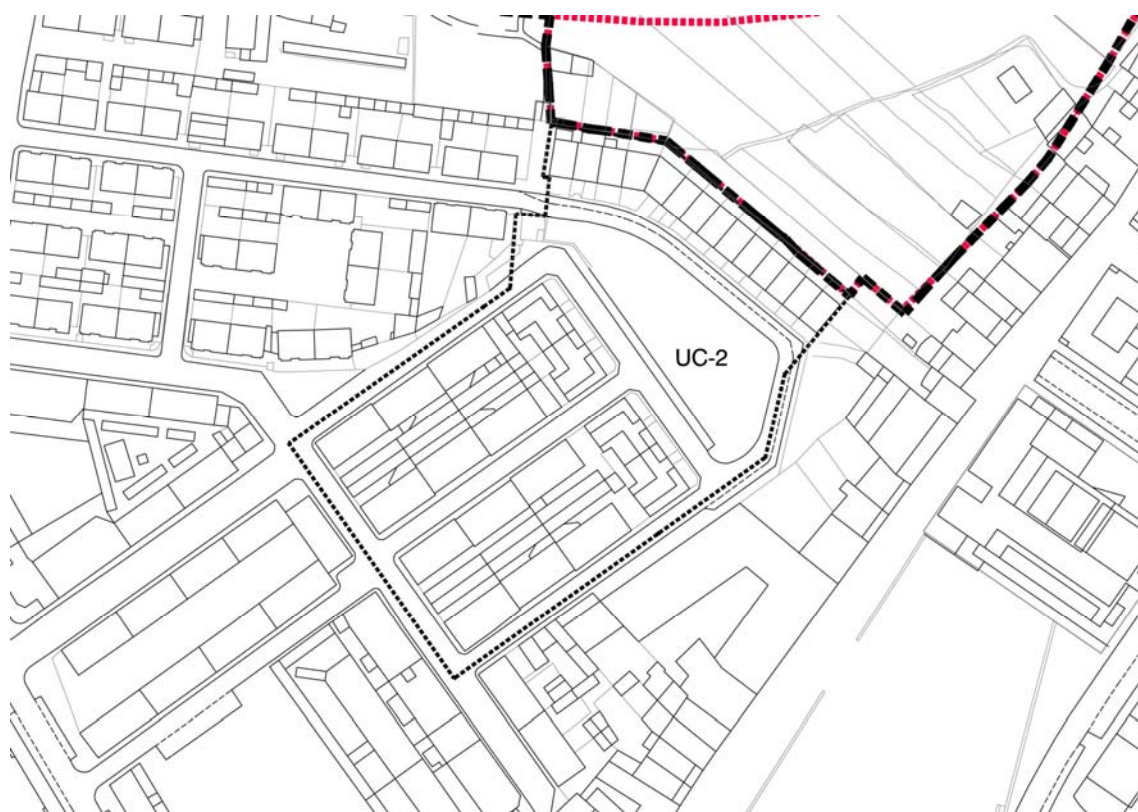
- En la parcela 212 de catastro se podrá edificar una vivienda unifamiliar con las siguientes condiciones:
 - a) Se cederá para uso público la parcela 734, además de su prolongación en la parcela 212 en una anchura mínima de 5 metros y toda la longitud hasta la carretera N-121-a.
 - b) La edificabilidad de la nueva parcela será de 200m² construidos en PB.
 - c) La alineación mínima de la edificación será de 5 metros con el límite sur de la parcela y de 3 metros con el resto.
 - d) La vivienda contará como mínimo con dos plazas privadas de aparcamiento.

- Se autorizará la construcción de casetas-trasteros en los patios privados con las siguientes condiciones:
 - a) Deberán guardar con la edificación principal una distancia mínima de 3 metros.-
 - b) La superficie máxima ocupada en ningún caso será superior al 30% de la superficie del patio.-
 - c) La altura máxima de cumbrera, en la parte más elevada, será inferior a 2,80 m.-
 - d) Verterán aguas hacia el interior de la propiedad.-
 - e) La cubierta será de teja curva, con una pendiente máxima del 30%.-
 - f) Los usos admitidos serán el de garaje o trasteros, quedando expresamente prohibido el uso residencial.

- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.2
DENOMINACIÓN: PLAZA ALDAPA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

11.200 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La actual.

ALTURA MÁXIMA:

P.B.+1; existente en edificios en Plaza Aldapa.

VOLUMEN MÁXIMO:

El actual.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

El actual

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

El actual

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 m.

VIVIENDAS EN PLANTA BAJA:

Permitidas.

ATICOS:

Prohibidos.

APARCAMIENTOS:

1plaza/viv. en vivienda unifamiliar.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Los solares existentes en las Travesías, sólo podrán ocuparse con edificación residencial, siendo en su defecto el único uso autorizado el de espacio libre privado.
- Se consolidan las casetas existentes en el centro de la manzana, no pudiéndose incrementar su volumen, ni superficie ocupada. En ningún caso el uso podrá ser residencial.
- Se permitirá el incremento de la edificabilidad a los solos efectos de la realización de las obras necesarias para la colocación de ascensores en aquellas edificaciones que carezcan de ellos. Se deberá presentar previamente un Estudio de Detalle al Ayuntamiento en el que se justifique la idoneidad de la solución proyectada, de acuerdo con los criterios establecidos por los técnicos municipales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-3
DENOMINACIÓN: ESTEBAN ARMENDÁRIZ



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO CONSOLIDADO
DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL: Residencial.
USO PERMITIDO: Comercial.
USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD: 7.710 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA: La actual. (Ver Otras Determinaciones).
ALTURA MÁXIMA: Las actuales.
VOLUMEN MÁXIMO: El actual. (Ver Otras Determinaciones).

ALINEACIONES OFICIALES: Las existentes.
ALINEACIONES DE FACHADA: Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO: Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B. La actual.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV. La actual.
ALTURA DE PLANTA BAJA: 3 a 3,5 metros.
VIVIENDAS EN PLANTA BAJA: Permitidas.
ATICOS: Prohibidos.
APARCAMIENTOS: 1plaza/viv. nueva vivienda

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN: Directa.
CESIONES PÚBLICAS: -----
URBANIZACIÓN: A cargo del Ayuntamiento).
PROYEC. EDIFICACIÓN: Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

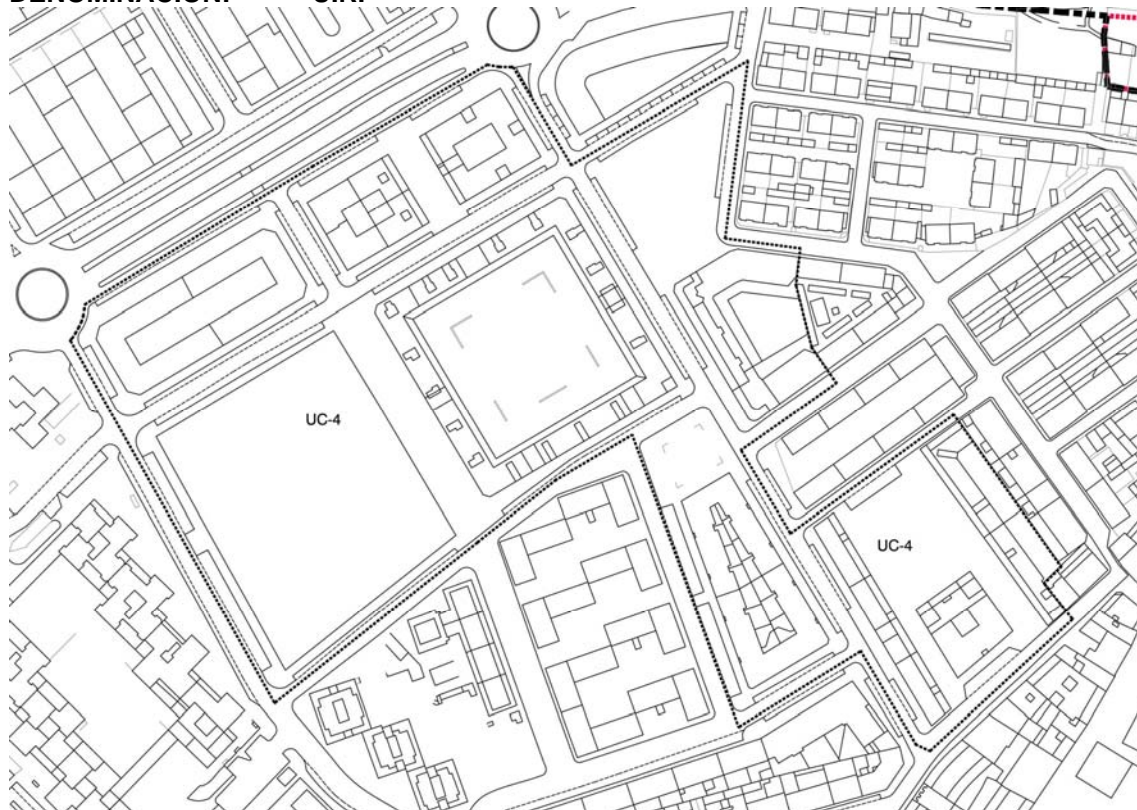
- Se permitirá el incremento de la edificabilidad a los solos efectos de la realización de las obras necesarias para la colocación de ascensores en aquellas edificaciones que carezcan de ellos. Se deberá presentar previamente un Estudio de Detalle al Ayuntamiento, contemplando todo el conjunto de la manzana, en el que se justifique la idoneidad de la solución proyectada y el tratamiento de dicho espacio interior, de acuerdo con los criterios establecidos por los técnicos municipales.
En la manzana comprendida entre la 2ª y 3ª Travesías de E. Armendáriz (Parcela 110 de catastro), la actuación además deberá modificar el cierre con la c/ Oianpea, según las determinaciones del Plan Municipal.

- Es posible ejecutar terrazas en las fachadas del patio siempre que se mejoren las condiciones térmicas de la fachada.
Las terrazas tendrán un fondo máximo de 1,50 metros, se realizarán de losa de hormigón y pilares metálicos hasta el suelo del patio.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-4

DENOMINACIÓN: U.R.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Comercial, Dotacional.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

58.760 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La actual.

ALTURA MÁXIMA:

Las actuales.

VOLUMEN MÁXIMO:

El actual.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

Prohibido.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

La existente.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

La existente

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

ATICOS:

Los existentes.

APARCAMIENTOS:

1plaza/viv. nueva.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento).

PROYEC. EDIFICACIÓN:

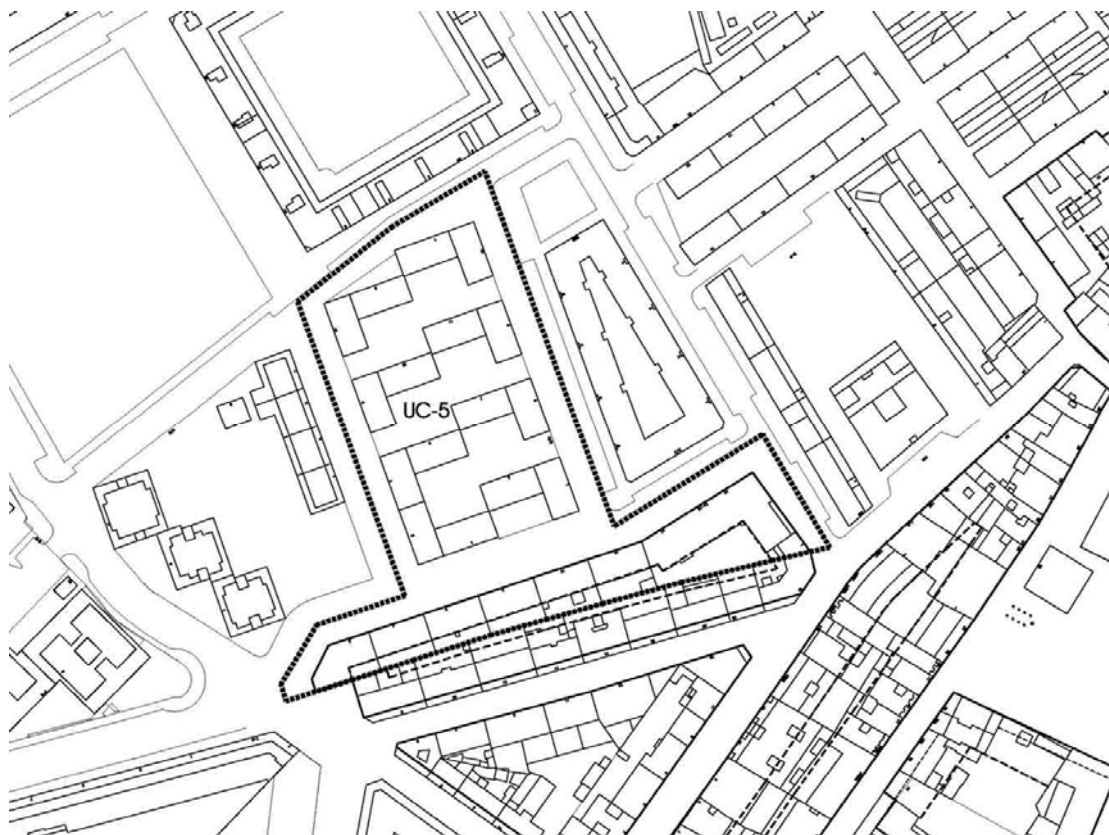
Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-5

DENOMINACIÓN: MIQUEO



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

13.080 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La actual. (Ver Otras Determinaciones).

ALTURA MÁXIMA:

Las actuales.

VOLUMEN MÁXIMO:

El actual. (Ver Otras Determinaciones).

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

Prohibido.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

La existente.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

9 m.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

VIVIENDAS EN PLANTA BAJA:

Ver: "Otras Determinaciones".

ATICOS:

Prohibidos.

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa

CESIONES PÚBLICAS:

Lo no edificado.

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

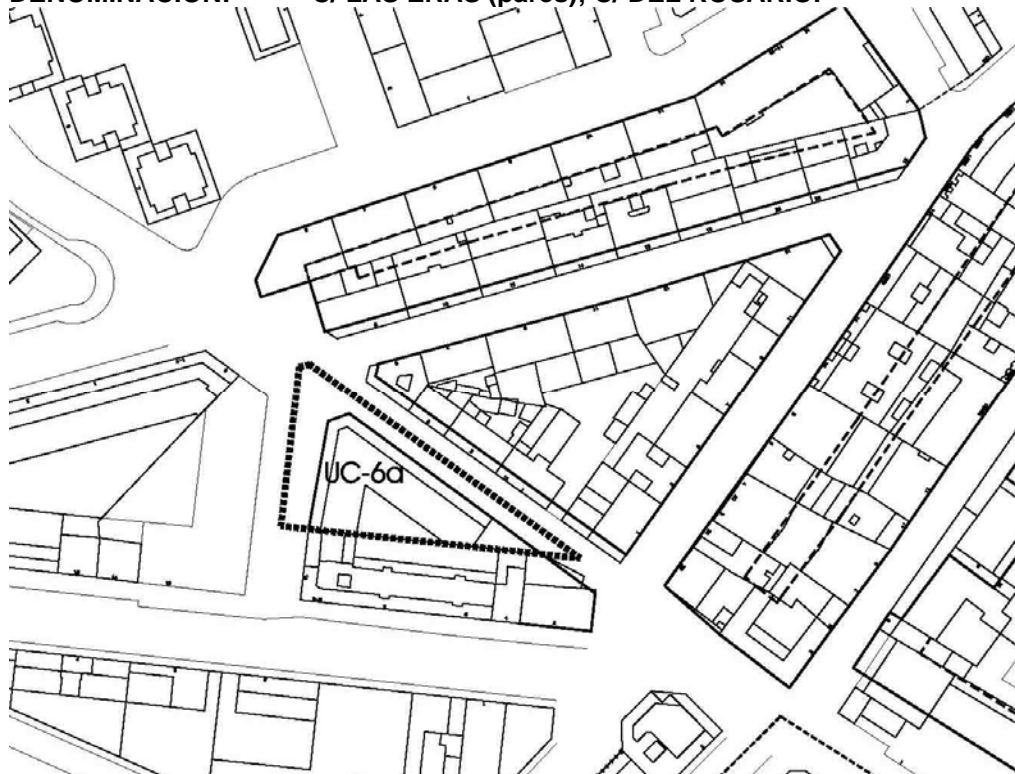
OTRAS DETERMINACIONES:

- Se permitirá el incremento de la edificabilidad a los solos efectos de la realización de las obras necesarias para la colocación de ascensores en aquellas edificaciones que carezcan de ellos. Se deberá presentar previamente un Estudio de Detalle al Ayuntamiento en el que se justifique la idoneidad de la solución proyectada, de acuerdo con los criterios establecidos por los técnicos municipales.
- Se podrán autorizar las viviendas en planta baja en los locales de las edificaciones existentes en los portales 7 y 11 de la c/ Joaquín Puy, 6 y 10 de la c/ Agustín García, siempre que cumplan las condiciones mínimas exigibles al resto de las viviendas.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-6a

DENOMINACIÓN: C/ LAS ERAS (pares); C/ DEL ROSARIO.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

1.590 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La actual.

ALTURA MÁXIMA:

PB+3 + ático.

VOLUMEN MÁXIMO:

El actual

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

Prohibido.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Libre entre alineaciones.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

12 m.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

VIVIENDAS EN PLANTA BAJA:

Permitidas.

APARCAMIENTOS:

1plaza/viv.; 1 plaza/100m² comercial

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento).

PROYEC. EDIFICACIÓN:

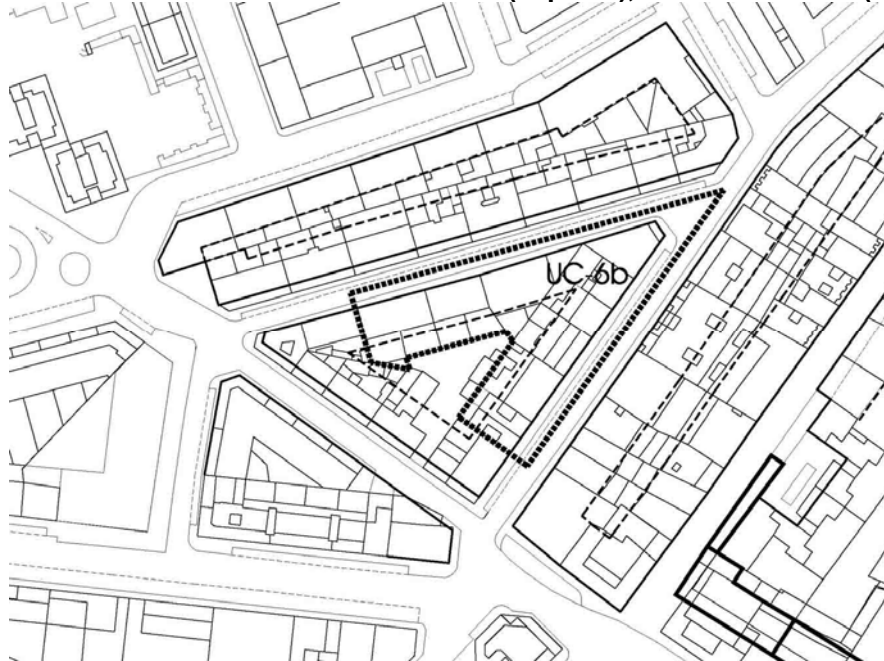
Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-6b

DENOMINACIÓN: C/ P. MURILLO (impares), C/DEL ROSARIO (impares).



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

3.375 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La determinada por las alineaciones.

ALTURA MÁXIMA:

PB+3.

VOLUMEN MÁXIMO:

El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

Prohibido.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Libre entre alineaciones.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

12 m.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

ATICOS:

Prohibidos.

APARCAMIENTOS:

1plaza/viv.; 1 plaza/100m² comercial

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Se permitirá el incremento de la edificabilidad a los solos efectos de la realización de las obras necesarias para la colocación de ascensores en aquellas edificaciones que carezcan de ellos. Se deberá presentar previamente un Estudio de Detalle al Ayuntamiento en el que se justifique la idoneidad de la solución proyectada, de acuerdo con los criterios establecidos por los técnicos municipales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-6c

DENOMINACIÓN: C/LAS ERAS CON C/DEL ROSARIO.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Los edificios existentes quedan fuera de alineación. Se establece una nueva alineación en la c/ Las Eras. Ver plano P-5; Alineaciones, cotas y rasantes.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

907 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La definida por las nuevas alineaciones.

ALTURA MÁXIMA:

S+PB+3 + ático + ático2 (según sección gráfica).

VOLUMEN MÁXIMO:

El derivado de la ordenación, ocupación y altura.

ALINEACIONES OFICIALES:

Definidas gráficamente..

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

Prohibido.

OCUPACIÓN SÓTANO:

Toda la parcela.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Libre entre alineaciones.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

13 m.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

VIVIENDAS EN PLANTA BAJA:

Permitidas.

APARCAMIENTOS:

1plaza/viv.; 1 plaza/100m² comercial

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Asistemática. Se actuará con un único proyecto que resuelva la actuación en las parcelas catastrales existentes.

CESIONES PÚBLICAS:

Lo no edificado por fuera de alineación será de uso público en superficie en planta baja.

URBANIZACIÓN:

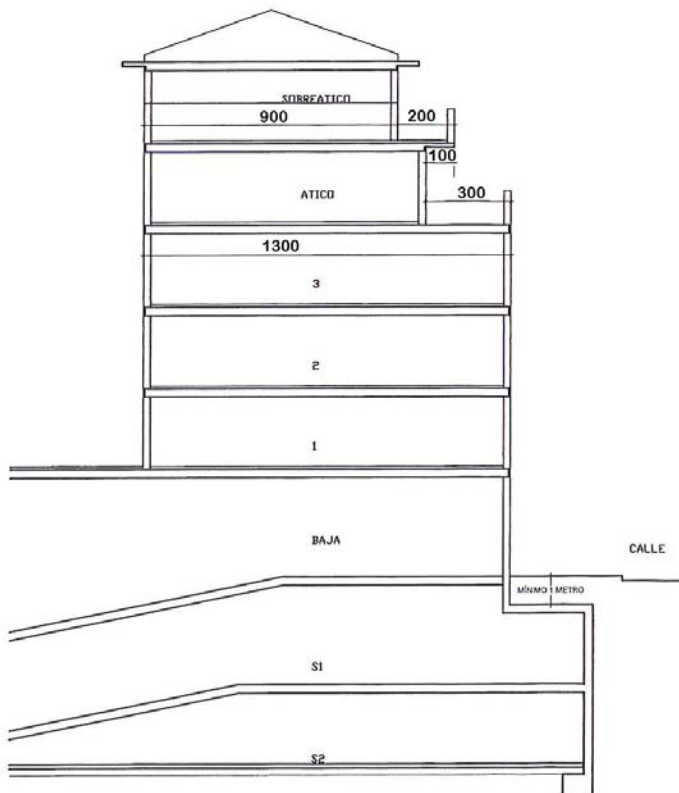
A cargo del Promotor de la actuación. Se definirá en el proyecto arquitectónico correspondiente.

PROYECTO EDIFICACIÓN:

Única edificación en el conjunto de la unidad de ordenación.

OTRAS DETERMINACIONES:

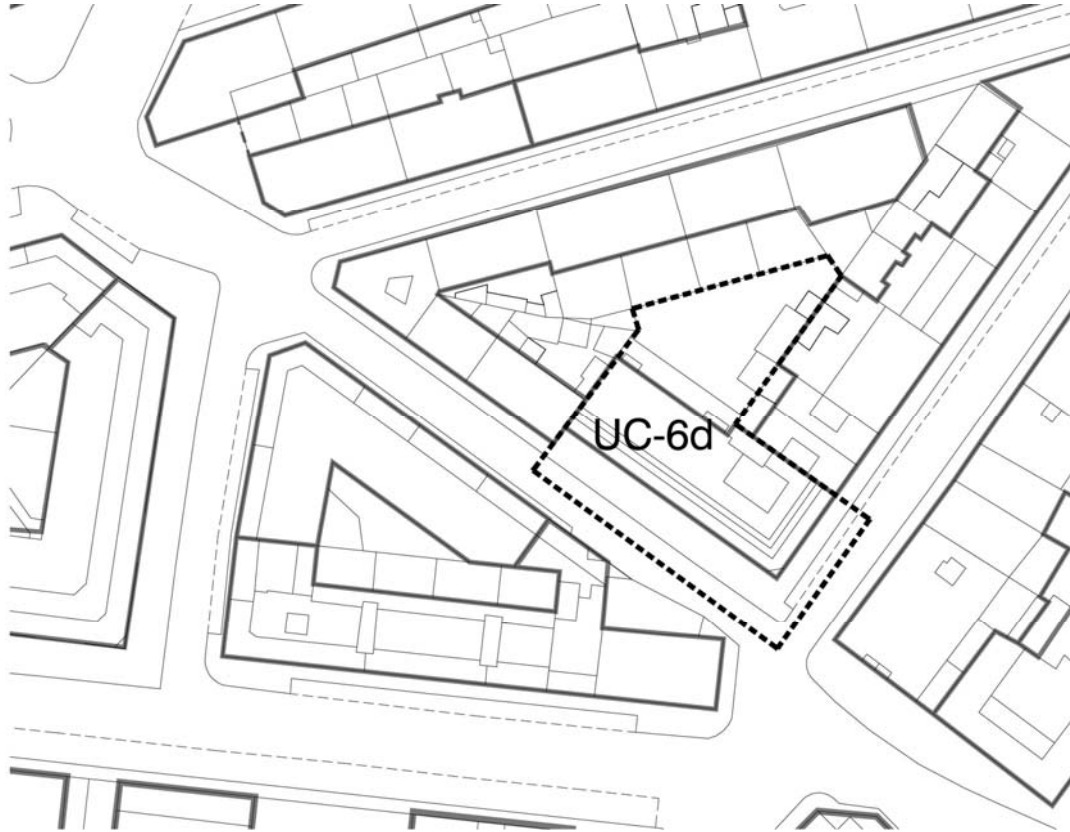
- En las edificaciones situadas fuera de alineación, sólo podrán realizarse las obras de rehabilitación contempladas en el art. 122 de las Ordenanzas.
 - RESERVA PARA INSTALACIONES: Entre la cara superior de la protección de la impermeabilización del techo de sótano y la rasante de la acera, en el espacio de uso público en superficie, habrá como mínimo 1 metro de distancia.
 - Se realizará un garaje mancomunado con el de la unidad UC-6d. Esta conexión se realizará sin coste alguno en cuanto al coste de edificación de la puerta de acceso, rampa y accesos hasta el límite de las dos unidades. La apertura del paso que sea necesario para conectar ambos garajes y los costes de coordinación de instalaciones que se precisen correrán por cuenta de la unidad UC-6c. A partir del momento que funcione el nuevo garaje mancomunado, los gastos de mantenimiento correrán por cuenta de la totalidad de los usuarios del garaje(plazas de aparcamiento y trasteros).
- Sección esquemática de la unidad **U.C.-6c**



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-6d

DENOMINACIÓN: C/LAS ERAS CON C/PADRE MURILLO.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	1425 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	La definida por las nuevas alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	S+PB+3 + ático + ático2 (según sección gráfica).
VOLUMEN MÁXIMO:	El derivado de la ordenación, ocupación y altura.
ALINEACIONES OFICIALES:	Las existentes.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
OCUPACIÓN SÓTANO:	Toda la parcela.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	13 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
VIVIENDAS EN PLANTA BAJA:	Permitidas.
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.; 1 plaza/100m ² comercial

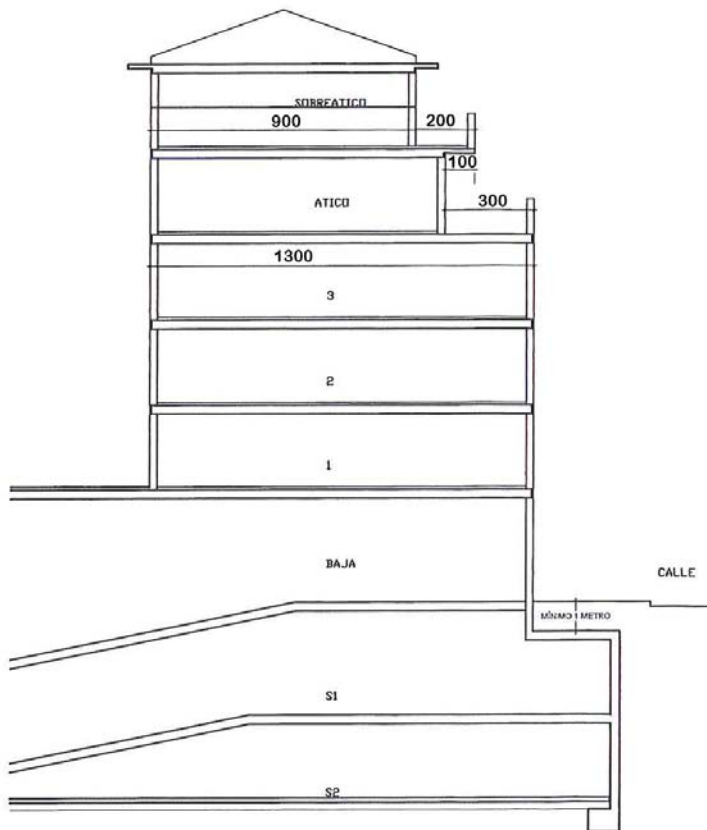
GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Lo no edificado por fuera de alineación será de uso público en superficie en planta baja.
URBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYECTO EDIFICACIÓN:	Obligatorio

OTRAS DETERMINACIONES:

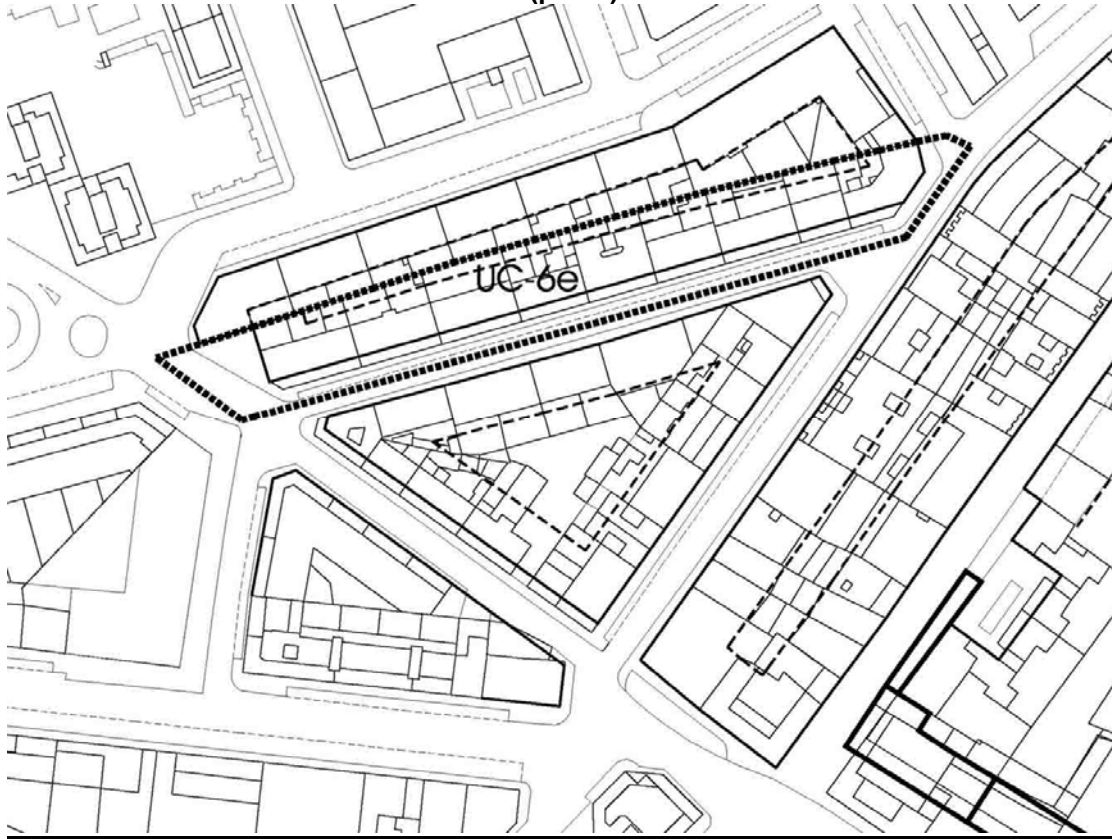
- RESERVA PARA INSTALACIONES: Entre la cara superior de la protección de la impermeabilización del techo de sótano y la rasante de la acera, en el espacio de uso público en superficie, habrá como mínimo 1 metro de distancia.
- El garaje se mancomunará con el de la unidad UC-6c. La rampa de acceso estará en la unidad de ordenación, y se realizará desde ella una conexión a la UC-6c. Esta conexión se realizará sin coste alguno para la esta unidad UC-6d en lo que se refiere a la construcción de la puerta de acceso, rampa y accesos hasta el límite de las dos unidades. La apertura del paso que sea necesario para conectar ambos garajes y los costes de coordinación de instalaciones que se precisen correrán por cuenta de la unidad UC-6c. A partir del momento que funcione el nuevo garaje mancomunado, los gastos de mantenimiento correrán por cuenta de la totalidad de los usuarios del garaje (plazas de aparcamiento y trasteros), para lo cual deberán constituirse la comunidad de propietarios del garaje. Estas condiciones deben quedar inscritas, a modo de carga, en la descripción de la obra nueva del edificio de la unidad de ordenación UC-6d.

- Sección esquemática de la unidad **U.C.-6d**



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.-6e
DENOMINACIÓN: C/DEL ROSARIO (pares).



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Los edificios existentes quedan fuera de alineación. Se establece una nueva alineación en la c/ Nª Sra., Del Rosario. Se indica gráficamente la nueva alineación.

USO GLOBAL: Residencial.
USO PERMITIDO: Comercial.
USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD: 3.780 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA: La definida por las nuevas alineaciones.
ALTURA MÁXIMA: PB+3 + ático (retranqueo >3m alineación oficial).
VOLUMEN MÁXIMO: El derivado de la ordenación, ocupación y altura.

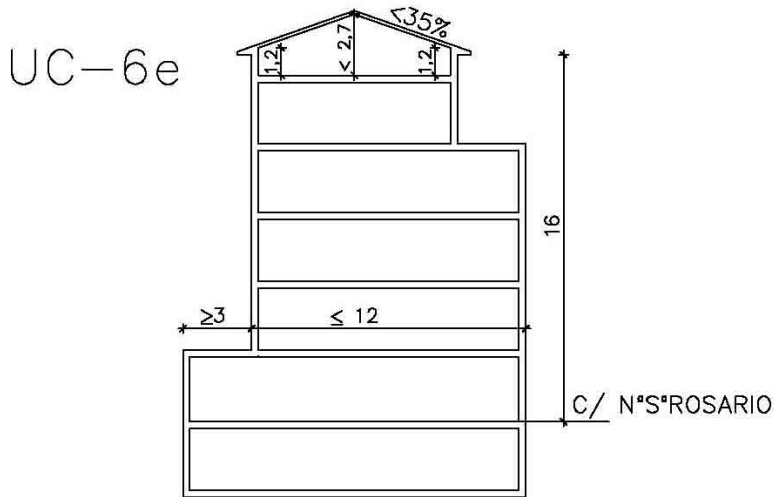
ALINEACIONES OFICIALES: Definidas gráficamente..
ALINEACIONES DE FACHADA: Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO: Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B. Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV. 12 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA: 3 a 3,5 metros.
VIVIENDAS EN PLANTA BAJA: Permitidas.
APARCAMIENTOS: 1plaza/viv.; 1 plaza/100m² comercial

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN: Directa.
CESIONES PÚBLICAS: Lo no edificado por fuera de alineación.
URBANIZACIÓN: A cargo del Promotor de la actuación.
REURBANIZACIÓN: A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN: Obligatorio.

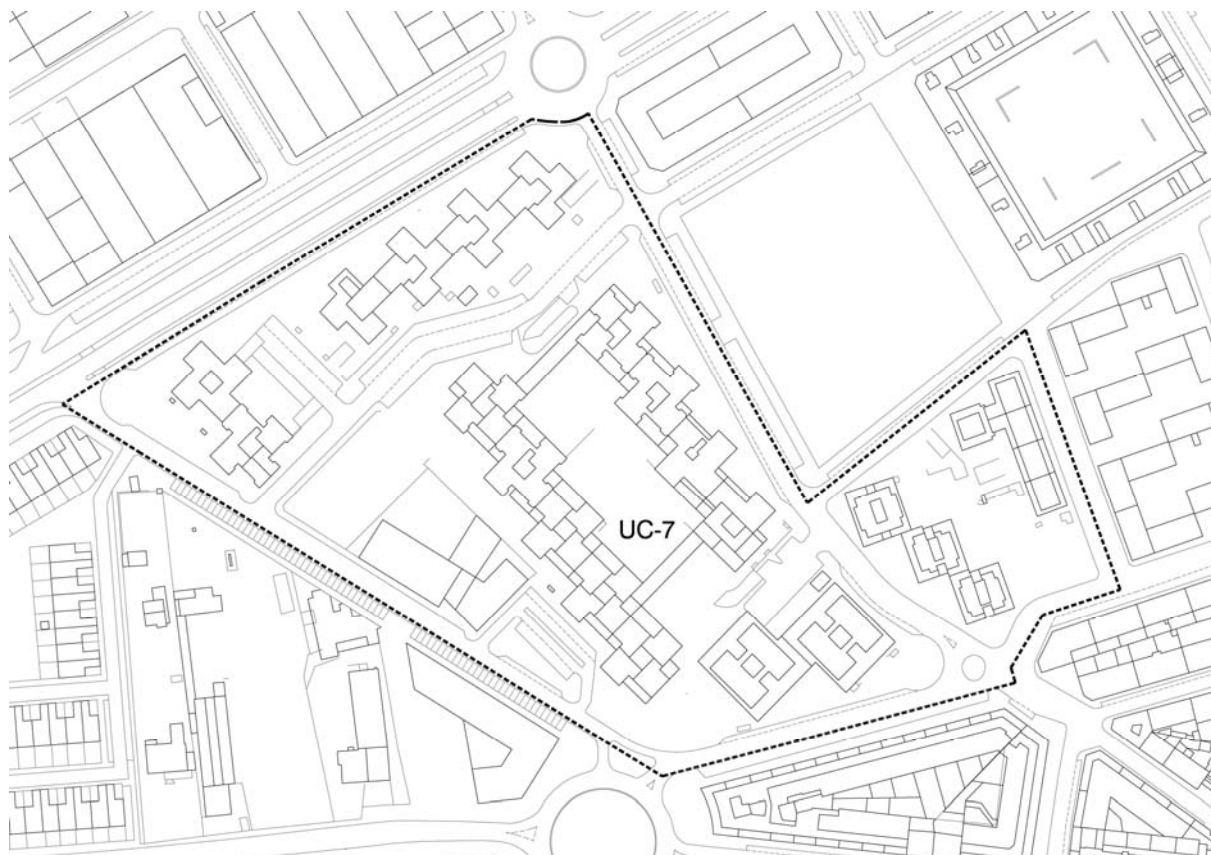
OTRAS DETERMINACIONES:

- En las edificaciones situadas fuera de alineación, sólo podrán realizarse las obras de rehabilitación contempladas en el art. 122 de las Ordenanzas.
- En la sustitución de la edificación existente se realizará un garaje mancomunado, resultando un aparcamiento con acceso desde la c/Las Eras y la salida por la esquina de la c/P. Murillo con la c/ Oianpea.
- Se permitirá un aprovechamiento bajo cubierta, sobre el ático según la sección anexa.
Sección esquemática de la unidad:



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.7
DENOMINACIÓN: POLIGONO "F"



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Comercial, Docente.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

50.700 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La actual.

ALTURA MÁXIMA:

Las actuales.

VOLUMEN MÁXIMO:

El actual.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

Prohibido.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

La existente

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

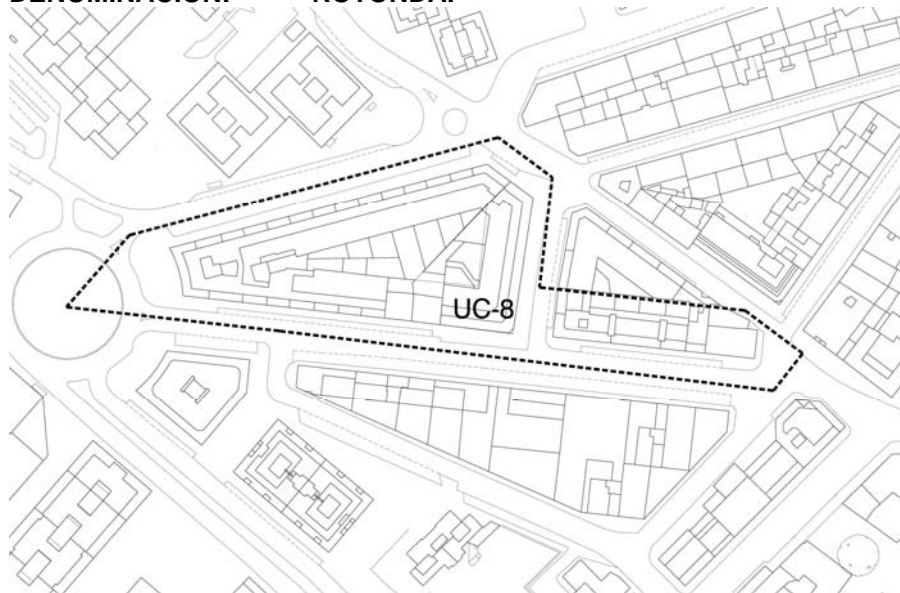
Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.8

DENOMINACIÓN: ROTONDA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. Se establece una nueva alineación para el caso de sustitución del edificio situado sobre la parcela nº46 del polígono 1; c/Fermin Tirapu nº 2.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	10.730 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	La actual.
ALTURA MÁXIMA:	PB+4+ Ático (retranqueo >3m)
VOLUMEN MÁXIMO:	El actual.
ALINEACIONES OFICIALES:	Las existentes. Se define una nueva alineación para el caso de sustitución del edificio existente en c/F. Tirapu 2: polígono 1, parcela nº 46.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	15 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
APARCAMIENTOS:	1plaza/viv.; 1 plaza/100m ² comercial

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

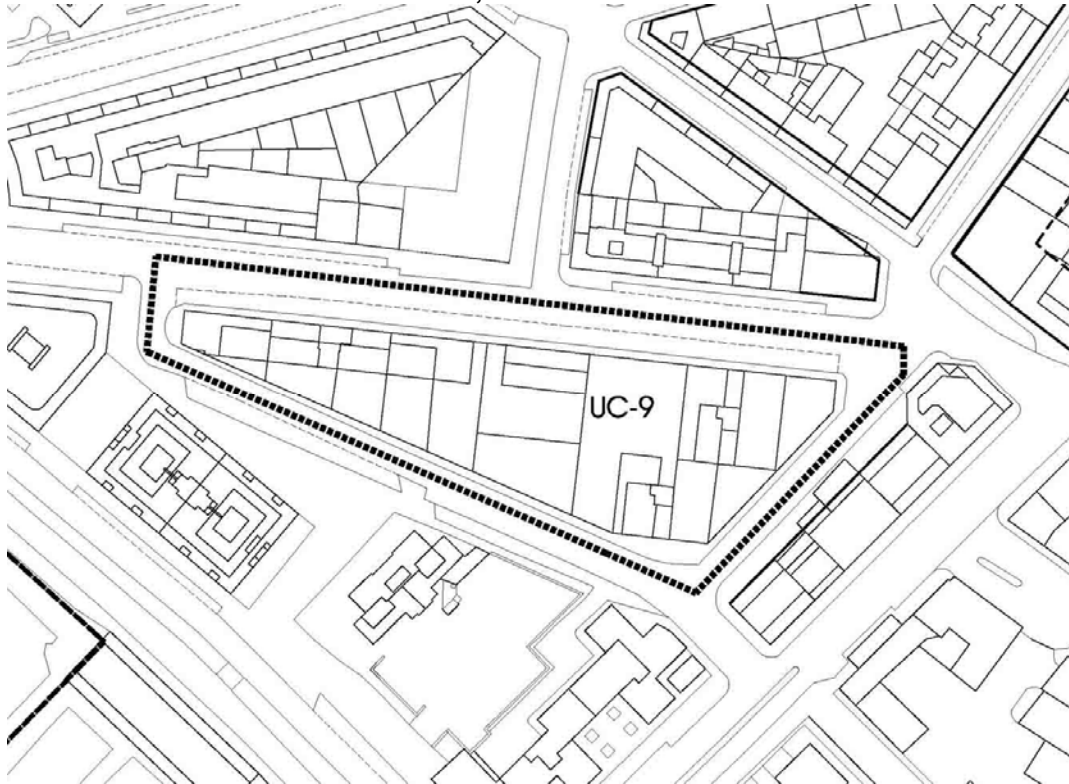
ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Lo no edificado.
URBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- La nueva edificación en los actuales portales 14 y 16 de la c/ Fermín Tirapu (Parcelas 392 y 395) deberá mancomunar el aparcamiento en sótano con el colindante existente, desarrollado en la actuación realizada en la parcela 881 del polígono 1 (c/Ntra Sra Del Rosario 2 y 4).
- Se define una nueva alineación para el caso de sustitución del edificio existente en la parcela nº 46 del polígono 1(c/F Tirapu 2)

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.9
DENOMINACIÓN: C/ F. TIRAPU; C/ STO. DOMINGO



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO CONSOLIDADO
DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	7.500 m2
---------------------------	----------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La existente.
ALTURA MÁXIMA:	La existente.
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente.

ALINEACIONES OFICIALES:	Obligación de ceñirse a las mismas.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	La existente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	La existente.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
ATICOS:	Los existentes.
APARCAMIENTOS:	-----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	-----
URBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.10
DENOMINACIÓN: BAR AVENIDA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se establece una nueva alineación en la c/ Sto. Domingo.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	3.015 m ²
---------------------------	----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La definida por las nuevas alineaciones.
ALTURA MÁXIMA:	PB+4
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Coincide con alineaciones de fachada.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	Coincide con alineaciones de fachada.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
ATICOS:	Prohibidos.
APARCAMIENTOS:	-----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

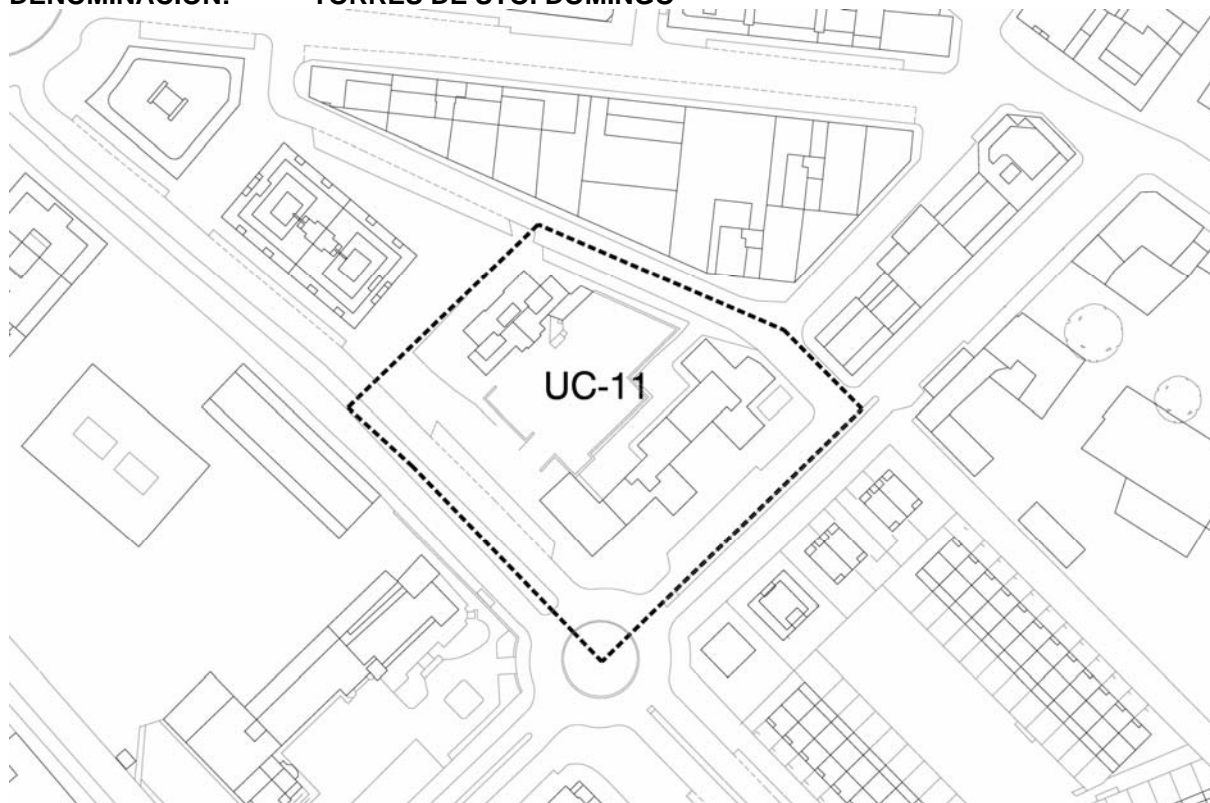
ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	Espacio exterior alineaciones oficiales.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la actuación.
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- En las edificaciones situadas fuera de alineación, sólo se podrán realizar las obras de rehabilitación contempladas en el artículo 119 de las Ordenanzas.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.11
DENOMINACIÓN: TORRES DE STO. DOMINGO



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial, aparcamiento subterráneo.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	6.560 m ²
---------------------------	----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La actual.
ALTURA MÁXIMA:	Las actuales.
VOLUMEN MÁXIMO:	El actual.

ALINEACIONES OFICIALES:	Las actuales
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	La existente
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	La existente
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
ATICOS:	Prohibidos.
APARCAMIENTOS:	-----

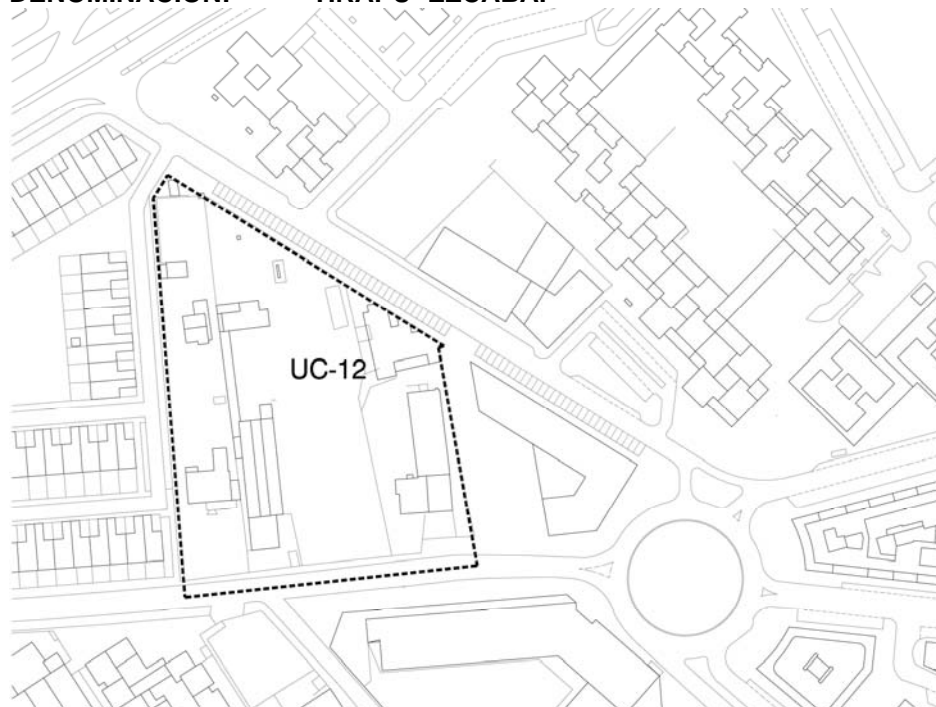
GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	-----
URBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.12
DENOMINACIÓN: TIRAPU- EZCABA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se establece una nueva alineación de los cierres de fincas en la c/ Fermín Tirapu

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Dotacional (Educativo).

USOS PROHIBIDOS:

unifamiliares existentes).
Todos los demás (se consolidan las viviendas

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

10.970 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

25% de cada parcela.

ALTURA MÁXIMA:

PB+2

VOLUMEN MÁXIMO:

2,25 m³/m² sobre sup. de parcela.

PARCELA MÍNIMA:

1.200 m²

ALINEACIONES OFICIALES:

Determinadas gráficamente.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Retranqueada 6 m. del cierre de finca.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

2,5 a 3 metros.

ATICOS:

Prohibidos.

APARCAMIENTOS:

2 plaza/vivienda

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

A c/F. Tirapu lo exterior a la alineación oficial.

URBANIZACIÓN:

El Ayuntamiento las áreas públicas.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

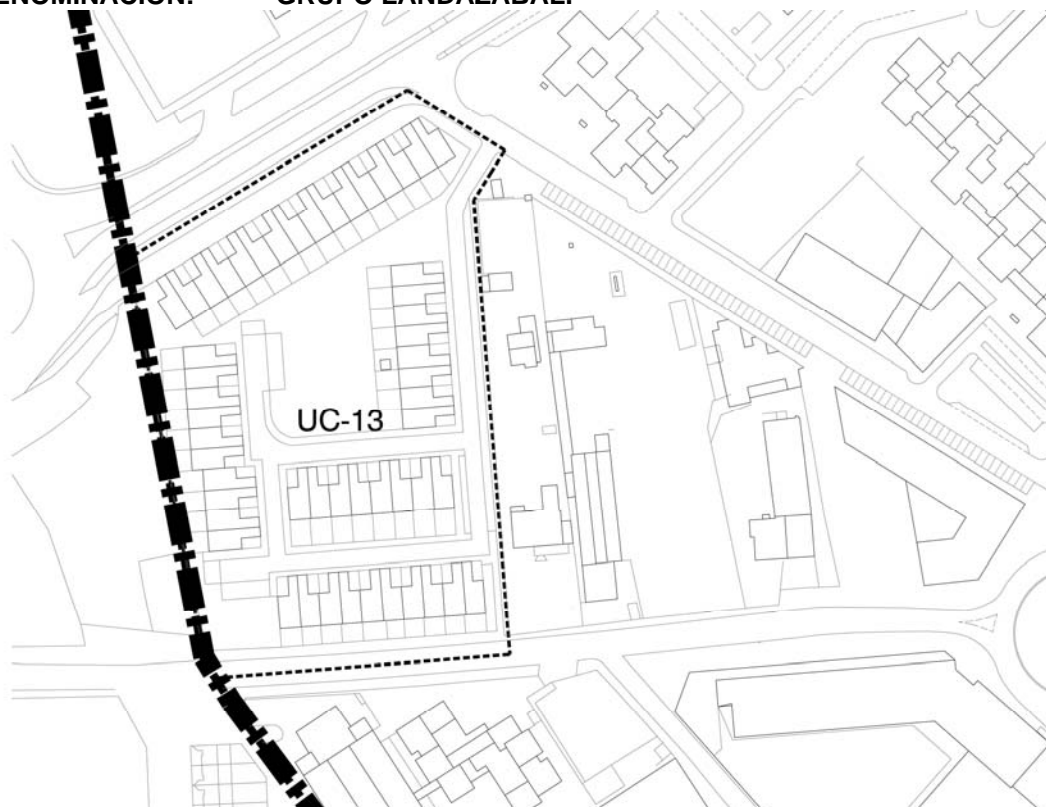
OTRAS DETERMINACIONES:

- Previamente a la realización de las nuevas actuaciones de edificación o ampliaciones de las existentes, se deberá realizar un Estudio de Detalle.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.13

DENOMINACIÓN: GRUPO LANDAZÁBAL.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial unifamiliar adosada.

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

15.500 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La actual.

ALTURA MÁXIMA:

PB+1

VOLUMEN MÁXIMO:

El actual.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Las existentes.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

La existente

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

La existente

ALTURA DE PLANTA BAJA:

2,5 a 3 metros.

ATICOS:

Permitida la ocupación bajo cubierta.

APARCAMIENTOS:

1 plaza/viv. en interior de cada parcela.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

Lo exterior a las alineaciones oficiales.

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

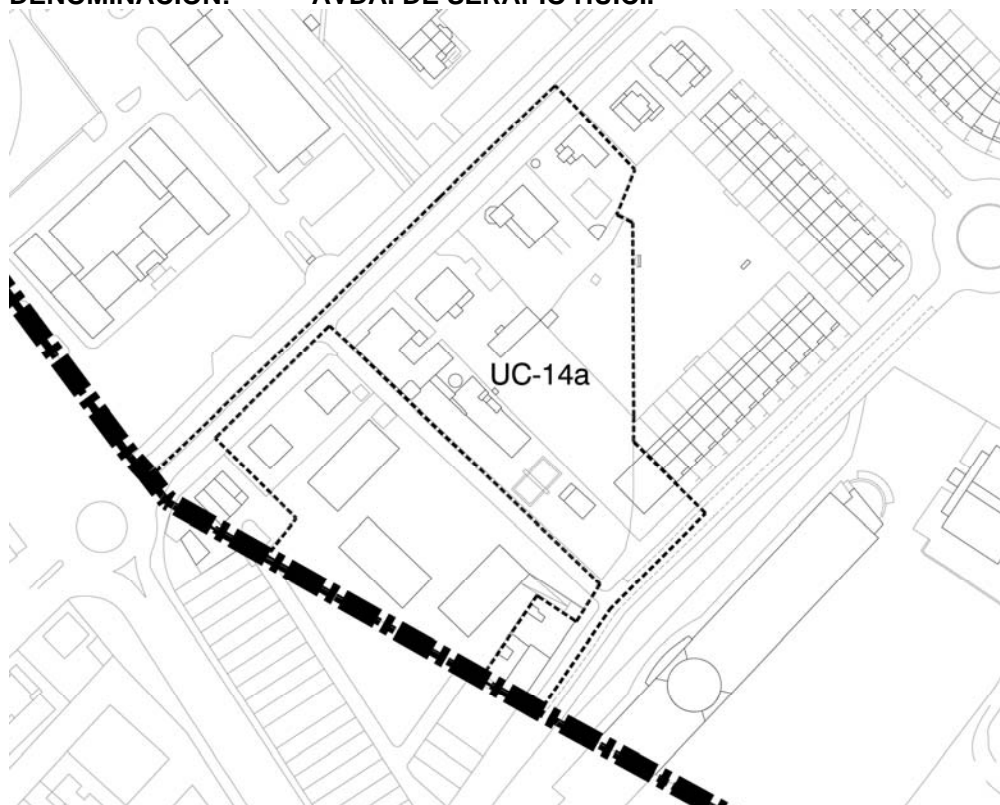
PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.14a
DENOMINACIÓN: AVDA. DE SERAPIO HUICI.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. Las villas situadas sobre el Paseo Serapio Huici, quedan protegidas globalmente, conforme a lo recogido en los arts. 72 y 73 de las Ordenanzas.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Dotacional-Residencial
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD: 11.290 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:	25% de la parcela.
ALTURA MÁXIMA:	B+2.
VOLUMEN MÁXIMO:	2,5 m ³ /m ² de parcela.
PARCELA MÍNIMA:	600 m ²

ALINEACIONES OFICIALES:	Determinadas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	A 5 metros de alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
APARCAMIENTOS:	2 plazas/vivienda

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	-----
URBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

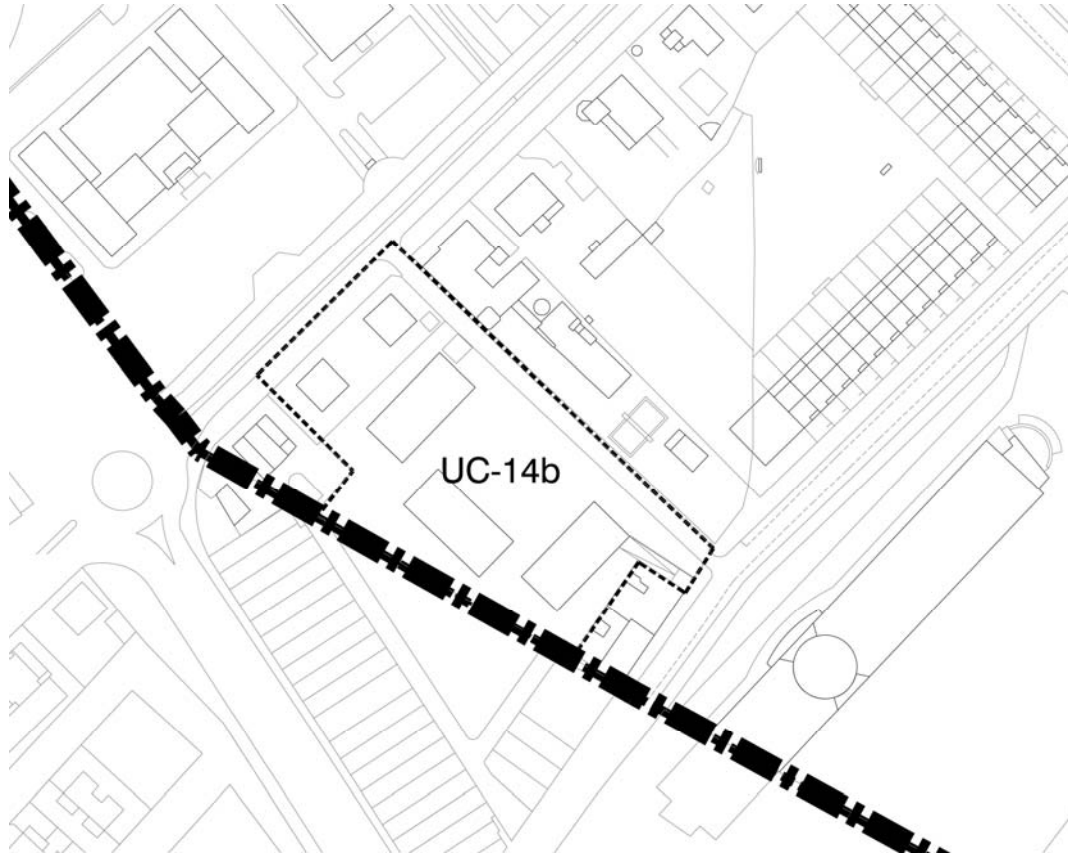
OTRAS DETERMINACIONES:

- La Finca 366 de Catrasto, será de uso exclusivo Dotacional-Residencia de Ancianos o similar pudiendo llegar a una ocupación máxima del 33% de la parcela.
- En caso de subdivisión de las fincas actuales, la parcela en la que permanezca la edificación existente tendrá, por lo menos, la superficie mínima proporcional a la edificación.
- La parcela mínima del sector será de 600 m2.
- La incorporación de las antiguas parcelas 863, 793 y 794 (298 m² en total) a la parcela 367 de Catastro, según convenio, no supondrá un incremento en la edificabilidad de ésta última y la alineación del cierre de finca será la prolongación de la finca colindante en la UC-20 (antes S.U.O.3).
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.14b

DENOMINACIÓN: TRAVESÍA DE SERAPIO HUICI.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO. Área de Planeamiento Remitido

DETERMINACIÓN GENERAL: Las determinaciones de esta unidad son las derivadas del Convenio Urbanístico firmado y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de abril de 2007, y de la Modificación Pormenorizada de la unidad UC14, del PGOU-96, aprobada definitivamente en sesión plenaria celebrada el 30-X-2007.

- De acuerdo con el Informe de la MCP de fecha 4/02/2016, se deberá sustituir la red de abastecimiento existente de 50 FG por una red 150FN, así como deberá cumplir con el resto de cargas señaladas en el citado informe.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.15
DENOMINACIÓN: BARRIO ULZAMA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

14.120 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La actual.

ALTURA MÁXIMA:

B+4.

VOLUMEN MÁXIMO:

El actual.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineación oficial.

RETRANQUEO:

Prohibido.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Libre entre alineaciones.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

La existente.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

ATICOS:

Prohibidos.

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

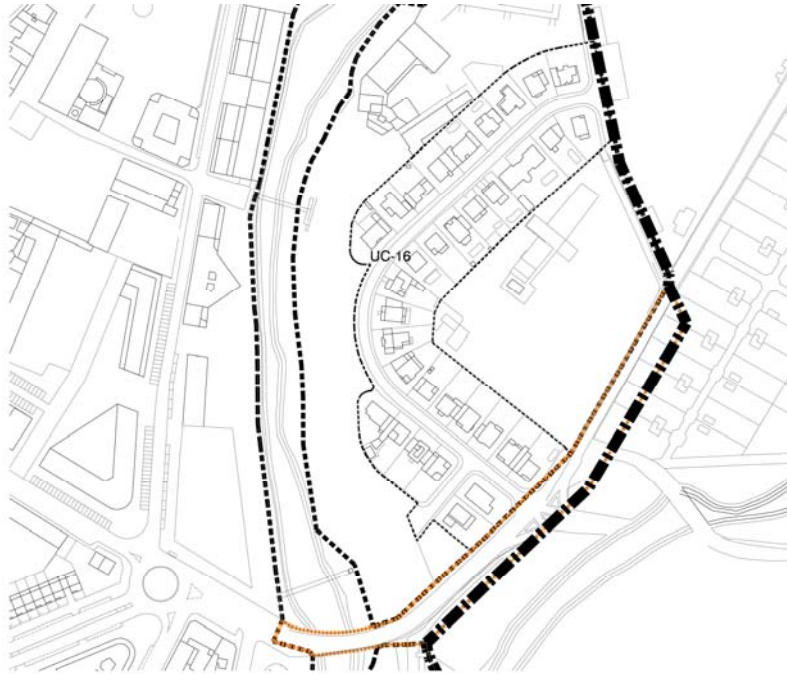
OTRAS DETERMINACIONES:

- Se permitirá el incremento de la edificabilidad a los solos efectos de la realización de las obras necesarias para la colocación de ascensores en aquellas edificaciones que carezcan de ellos. Se deberá presentar previamente un Estudio de Detalle al Ayuntamiento en el que se justifique la idoneidad de la solución proyectada, de acuerdo con los criterios establecidos por los técnicos municipales.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.16

DENOMINACIÓN: MARTIKET



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizadas.

USO GLOBAL:	Vivienda Unifamiliar Aislada
USO PERMITIDO:	-----
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	22.000m ² .
OCUPACIÓN MÁXIMA:	150 m ²
ALTURA MÁXIMA:	PB+1 alturas; P.B. en franja de separación a colindantes con uso auxiliar de la vivienda.
VOLUMEN MÁXIMO:	El derivado de la ocupación y altura máxima.
PARCELA MÍNIMA:	450 m ²
ALINEACIONES OFICIALES:	coincide con delimitación de la parcela.
ALINEACIONES DE FACHADA:	5,5 m. con alineación oficial.
RETRANQUEO:	3 m. a colindantes; 13 m. al eje de la carretera a Huarte.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 m. en franja separación a colindantes.
APARCAMIENTOS:	2 plazas/parcela.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa en cada parcela.
CESIONES PÚBLICAS:	-----
URBANIZACIÓN:	Reurbanización a cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

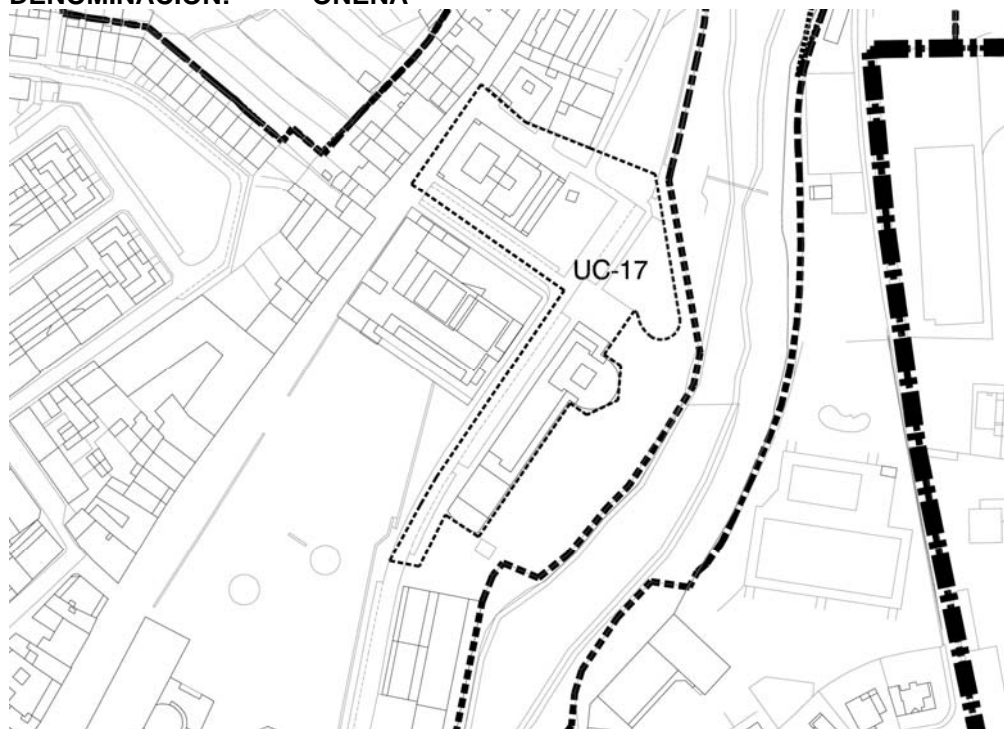
OTRAS DETERMINACIONES:

- Al encontrarse la urbanización en zona de flujo preferente, toda actuación deberá ser informada por la Confederación Hidrográfica del Ebro. No se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen de las ya construidas, sin embargo no se impide la realización de pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los actuales inmuebles.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.17

DENOMINACIÓN: ONENA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial y Dotacional.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	7.313 m ² .
---------------------------	------------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La actual.
ALTURA MÁXIMA:	La existente.
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente.

ALINEACIONES OFICIALES:	Las existentes.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	La existente.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 m. en c/Mayor; 3,5-4 m. en resto.
ATICOS:	Permitidos los existentes.
APARCAMIENTOS:	1,5 plaza/viv.; 1,5 plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	-----
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

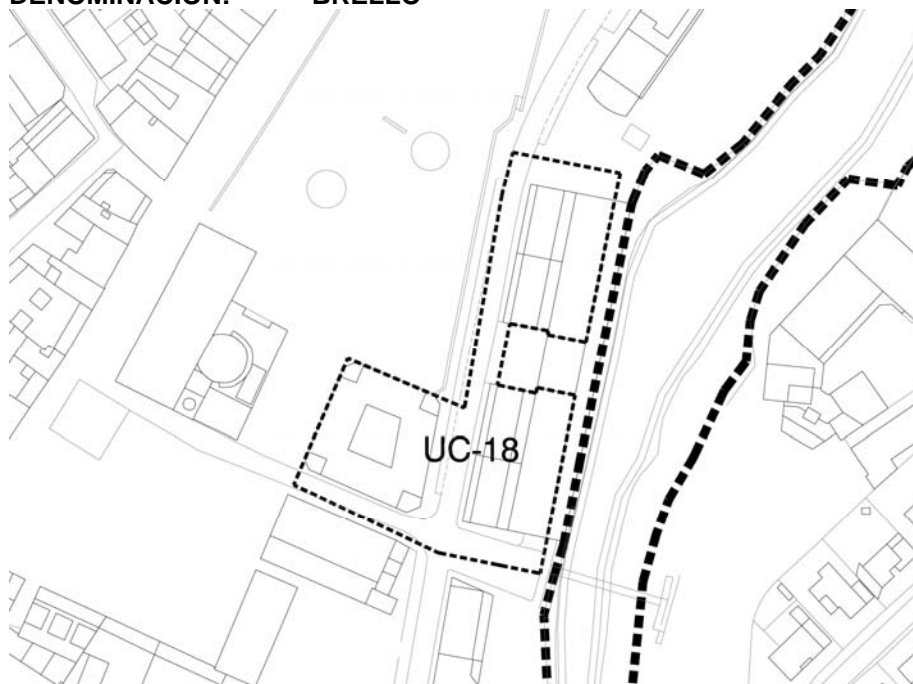
OTRAS DETERMINACIONES:

- Queda protegida la chimenea de Onena, según lo recogido en el Catálogo.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.18

DENOMINACIÓN: BRELLO



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial y Dotacional.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	4.825 m2.
---------------------------	-----------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La actual
ALTURA MÁXIMA:	La existente.
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente.

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Definida gráficamente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	Definida gráficamente.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5 m. en edificio; existente en nave.
ATICOS:	Los existentes.
APARCAMIENTOS:	-----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa
CESIONES PÚBLICAS:	-----
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

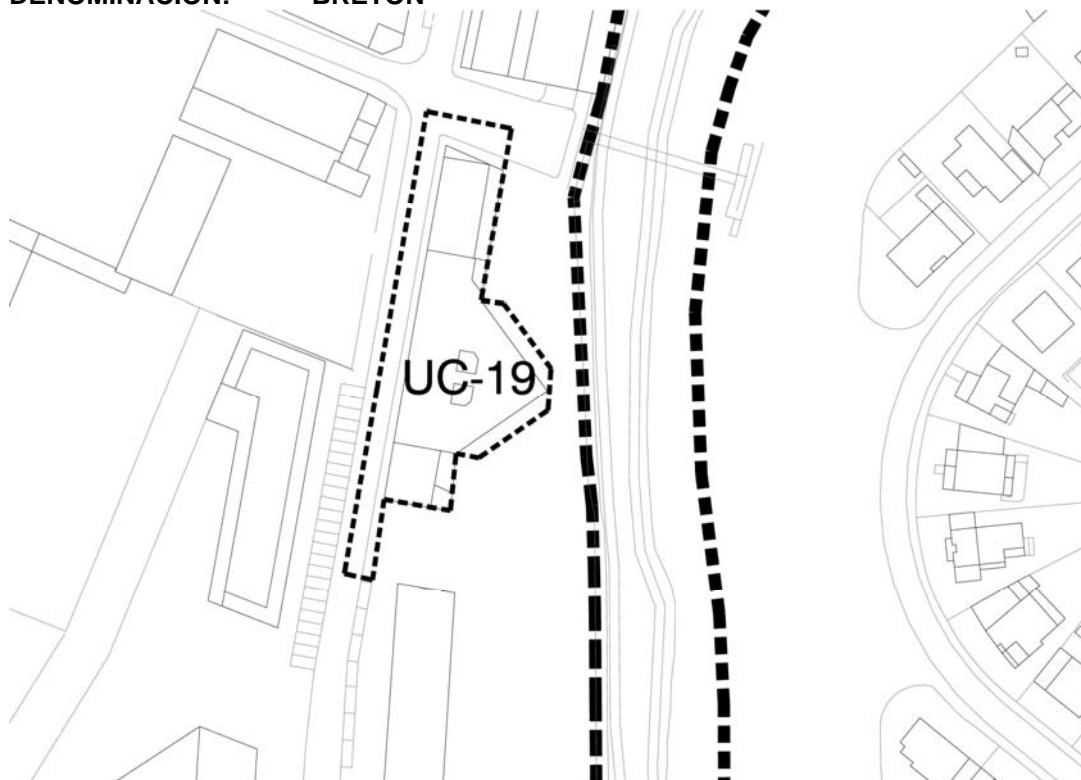
OTRAS DETERMINACIONES:

- La nave anteriormente ocupada por Plásticos Brello mantendrá su estructura y volumen. El uso de dicha nave será dotacional y equipamiento. El pasaje de 5 metros resultante del retranqueo del cierre de fachadas queda libre, incorporado al Parque Fluvial.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.19

DENOMINACIÓN: BRETÓN



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Residencial.

USO PERMITIDO SECUNDARIO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

1.925 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La definida por las alineaciones.

ALTURA MÁXIMA:

PB+4 (15 metros), ó existente.

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Definida gráficamente.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

Definida gráficamente.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3,5 m. en edificio.

APARCAMIENTOS:

1 plaza/viv.; 1 plaza/100m² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa

CESIONES PÚBLICAS:

Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones.

REURBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

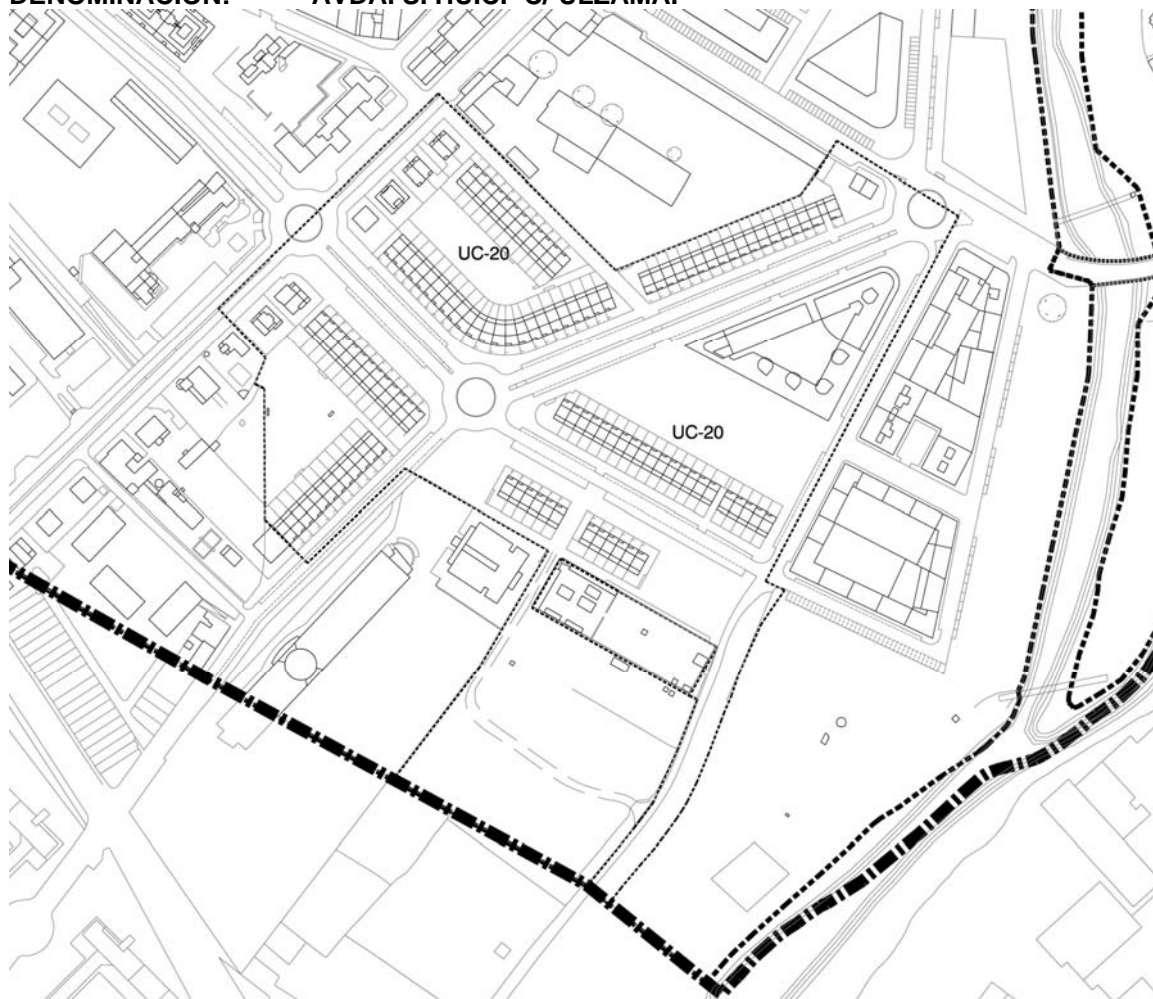
Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.20
DENOMINACIÓN: AVDA. S. HUICI- C/ ULZAMA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial, Dotacional.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	79.880 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	La actual.
ALTURA MÁXIMA:	La existente.
VOLUMEN MÁXIMO:	El actual.
ALINEACIONES OFICIALES:	Las existentes.
ALINEACIONES DE FACHADA:	5 metros en edif. unif. aislada y adosada.
RETRANQUEO:	3 m. a colindantes en edif. unifamiliar.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	La existente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	La existente.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros en viv. Unifamiliar; 5m. en viv. colectiva.
ATICOS:	Prohibidos.
APARCAMIENTOS:	1 pl/viv; 1 pl/100m ² locales, en edif. colectivo. 2 pl/viv. en vivienda adosada o aislada.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

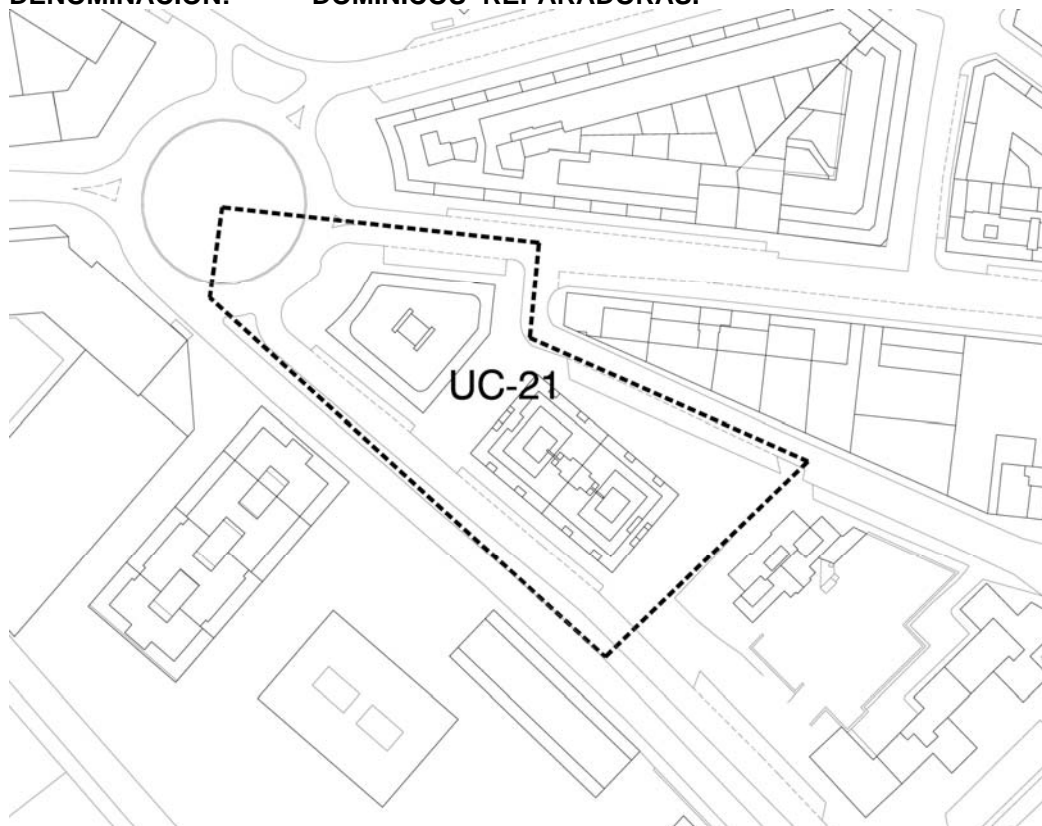
ACTUACIÓN: Directa.
CESIONES PÚBLICAS: -----
REURBANIZACIÓN: A cargo del Ayuntamiento, (ver art. 22 de las N.N.U.U.).
PROYEC. EDIFICACIÓN: Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- En edificaciones hasta P.B.+2, el frente mínimo de fachada por vivienda será de 6 metros.
- En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar sobre la Avda. Serapio Huici la edificabilidad será de 250m² construidos en PB+1 alturas. La edificación podrá ser de dos viviendas pareadas, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) La edificación responderá a un proyecto único y tendrá un diseño y volumen unitario, siendo simultánea la tramitación y construcción de la edificación a realizar.
 - b) La parcela tendrá un único acceso desde la vía pública.
 - c) Cada vivienda contará con dos plazas de aparcamiento, mancomunándose el garaje con el del resto del de las parcelas de la UC 20
- En la parcela destinada a Equipamiento Polivalente comprendida entre los cementerios de Villava y Burlada, no podrá haber ninguna construcción, excepto las destinadas, en su caso, a usos funerarios.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.21
DENOMINACIÓN: DOMINICOS -REPARADORAS.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	7.007 m ²
---------------------------	----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La existente.
ALTURA MÁXIMA:	B+4+At en bloque rotonda; B+6+At en el resto
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente.

ALINEACIONES OFICIALES:	Las existentes.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3 a 3,5 metros.
APARCAMIENTOS:	1 plazas/viv.; 1plaza/100m ² locales.

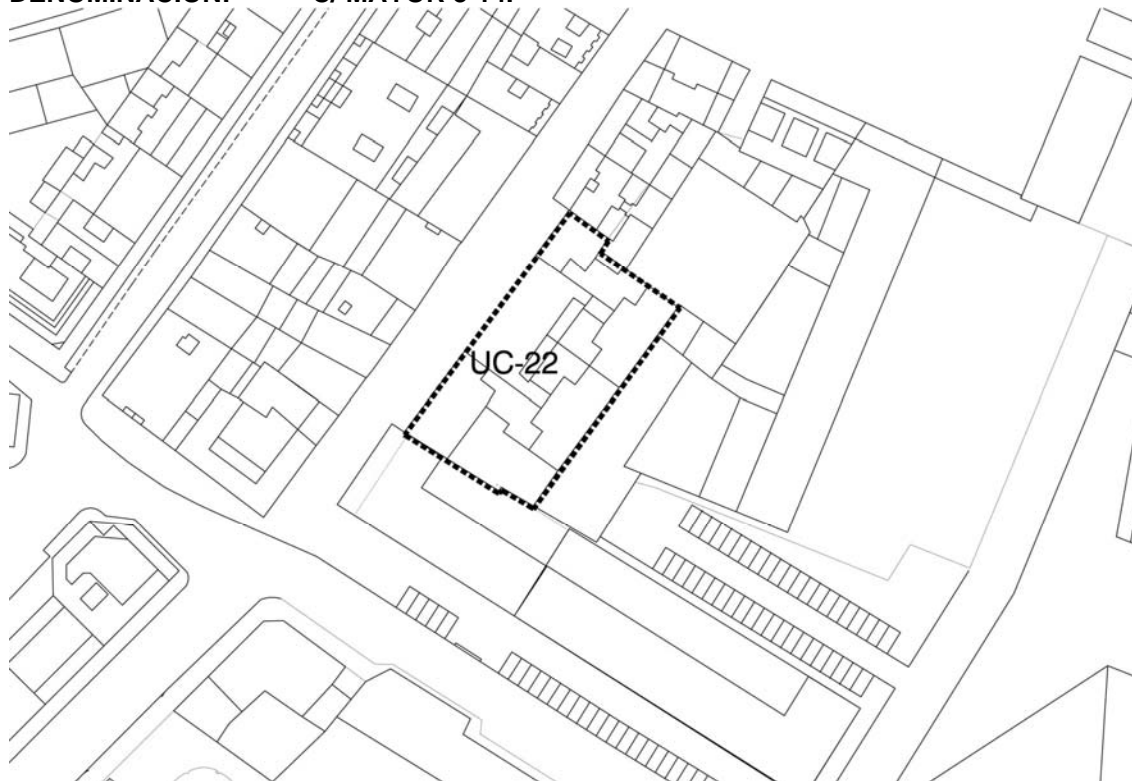
GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa
CESIONES PÚBLICAS:	-----
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.22
DENOMINACIÓN: C/ MAYOR 8-14.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados

USO GLOBAL:

Residencial

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

1.515 m2.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La existente.

ALTURA MÁXIMA:

La existente.

VOLUMEN MÁXIMO:

El existente.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Libre entre alineaciones.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

La existente

ALTURA DE PLANTA BAJA:

2,5 a 3 metros.

ATICOS:

Prohibidos.

APARCAMIENTOS: -----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa

CESIONES PÚBLICAS:

REURBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

OTRAS DETERMINACIONES:

- En el frente de ésta unidad a la calle Mayor deberá realizarse un porche a cargo de las unidades colindantes, recuperándose la alineación original de la calle y "tapando" la edificación actual.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.23

DENOMINACIÓN: C/ MAYOR 20



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se declara fuera de ordenación el edificio existente. Las nuevas determinaciones de ordenación se establecen para el supuesto de sustitución de la existente.

USO GLOBAL:

Residencial

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

385 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La determinada por las alineaciones.

ALTURA MÁXIMA:

PB+3 alturas, (13 metros).

VOLUMEN MÁXIMO:

El existente, o el permitido por las nuevas alineaciones y altura en caso de sustitución.

ALINEACIONES OFICIALES:

Definidas gráficamente.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

No se permite.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. EN PL. BAJA:

Porche: 4 m.- Resto: libre entre alineaciones.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. EN PL. ELEV:

15 metros.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

Porches 3.5 - 4 metros.

APARCAMIENTOS:

1plaza/viv.; 1plaza/100m² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

Se cederán los porches para uso público.

URBANIZACIÓN:

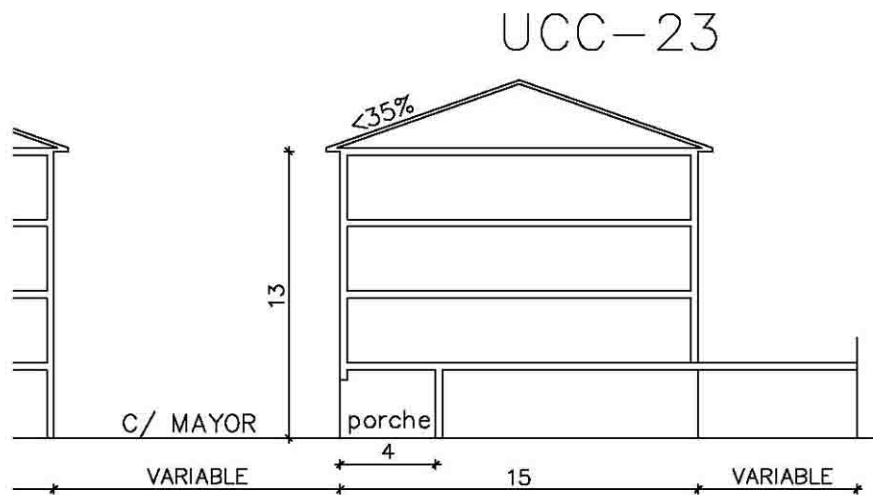
A cargo de los propietarios de la unidad.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Deberá construirse un porche en planta baja, que de frente a la c/ Mayor y a la Plaza Consistorial. Su anchura será de 4 metros. La resolución y altura del sistema porticado será igual que el existente en las edificaciones colindantes en la UCC-5. Se cederán los porches para uso público.
- Sección esquemática de la unidad:

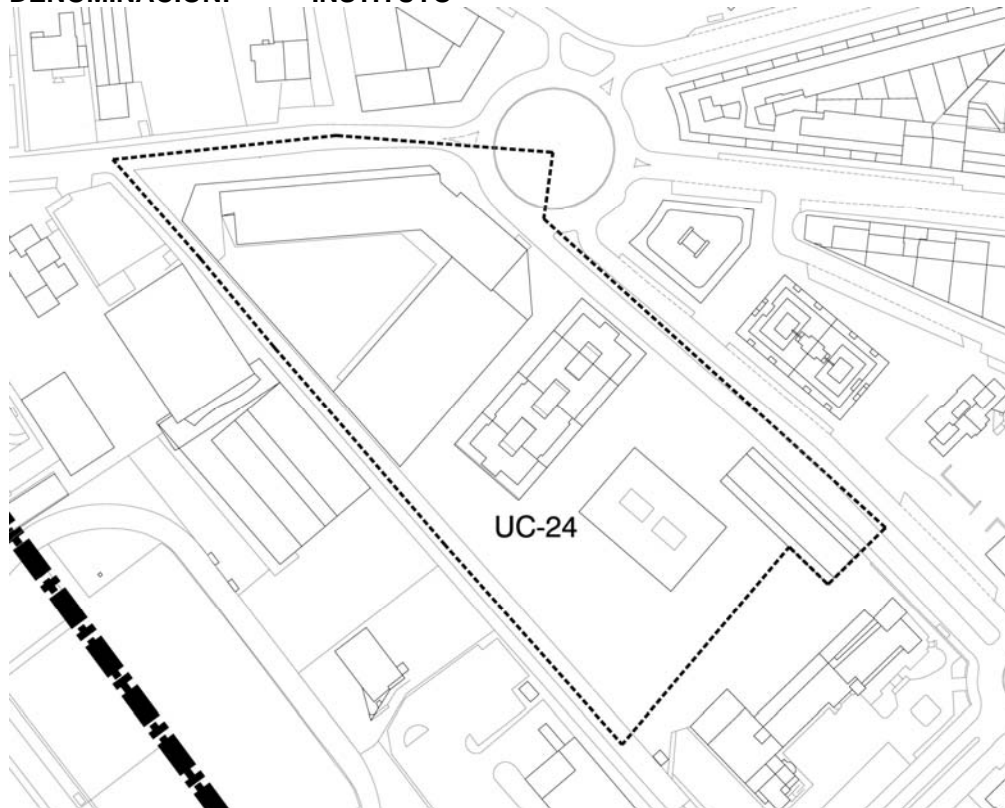


ESQUEMA U-C23

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.24

DENOMINACIÓN: INSTITUTO



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados. La edificación que falta de construir se realizará de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Modificación del PGOU, aprobada definitivamente en la OF 63/2009 de 23 de abril.

USO GLOBAL:	Residencial y Dotacional (Educativo)
USO PERMITIDO SECUNDARIO:	Comercial
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	22.066 m ² .
---------------------------	-------------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA:	PB+5 (B1) y PB+8 (B2)
VOLUMEN MÁXIMO:	-----

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	11 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5-4 metros.
APARCAMIENTOS VINCULADOS:	1,5plaza/viv.; 1,5plaza/100m ² locales.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS	Lo exterior a la alineación oficial y parcela para equipamiento educacional.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad (Proyecto).
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

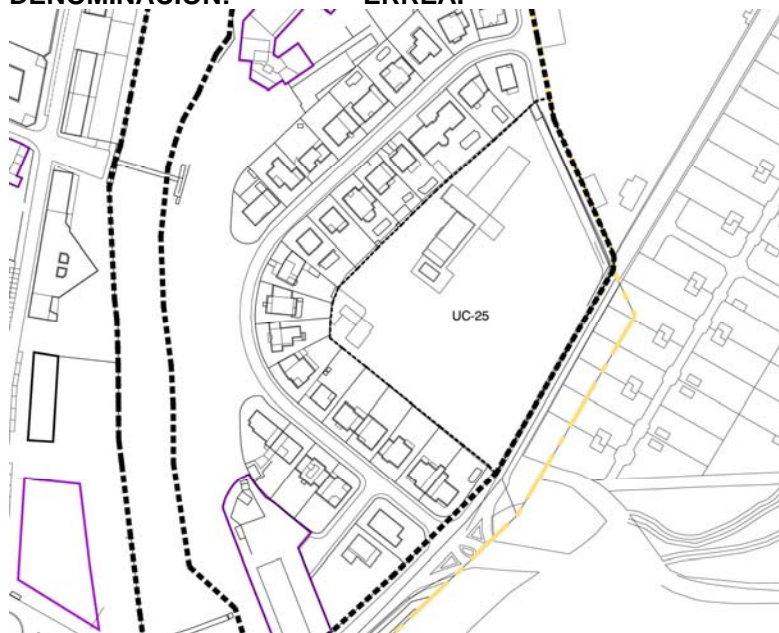
OTRAS DETERMINACIONES.

- Cada uno de los dos bloques tendrá un tratamiento unitario de fachadas.
- La ocupación en sótano fuera de las alineaciones oficiales de la edificación, no podrá realizarse en el subsuelo del área computada como libre y sólo podrá destinarse a plazas de aparcamiento (ver plano P.3 de la modificación).
- El área libre comprendida entre los dos edificios residenciales (B1 y B2), se arbolará con doble hilera de árboles de porte medio (ver plano P.4 de la modificación).
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.25

DENOMINACIÓN: ERREA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	-----
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	13.215 m ²
---------------------------	-----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La existente.
ALTURA MÁXIMA:	La existente.
VOLUMEN MÁXIMO:	El existente.

ALINEACIONES OFICIALES:	-----
ALINEACIONES DE FACHADA:	-----
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	-----
APARCAMIENTOS:	-----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa
CESIONES PÚBLICAS:	-----
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad.
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Se consolidan las edificaciones existentes, que podrán ser sustituidas por nuevas construcciones conservando el emplazamiento, superficie y volumen edificado, para adecuación a normativas de habitabilidad.
- Previamente a cualquier actuación en la finca, se deberá presentar un estudio completo del estado actual de la finca y edificaciones
- Se mantendrá, en la medida de lo posible, el arbolado de gran porte existente en la finca, debiéndose plantar dos árboles por cada uno que justificadamente se corte.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.I.1
DENOMINACIÓN: POLÍGONO INDUSTRIAL.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:
DETERMINACIÓN GENERAL:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se recogen, en general, las directrices y normativas emanadas del Plan Parcial S.P.I.

USO GLOBAL:

Industrial, Comercial

USO PERMITIDO SECUNDARIO:

Hostelero (excepto bares especiales, cafés espectáculo, discotecas y salas de fiesta, y discotecas de juventud). Ver Otras Determinaciones

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

96.150 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La delimitada por las alineaciones de fachada.

ALTURA MÁXIMA:

6m altura libre en fachada. Max 8m en cumbre

VOLUMEN MÁXIMO:

El definido por las alineaciones y la altura.

ALINEACIONES OFICIALES:

Definidas gráficamente.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Definidas gráficamente.

RETRANQUEO:

Definido gráficamente.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ENTREPLANTAS:

47% superficie edificable.

APARCAMIENTOS EN LA PARCELA:

1plaza/150m² de superficie construida.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

REURBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento

PROYECTO DE EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES.

- De acuerdo con el Plan Parcial del S.P.I. se establecen como parcelas o naves mínimas las siguientes:
 - Manzanas 4 y 8: Naves y parcelas existentes.
 - Manzanas 2, 3; naves: frente de parcela: 14 metros; fondo: el fondo edificable.
 - Manzanas 5, 6 y 7; superficie mínima de parcela: 900 m²
 - Manzana 6; frente de nave: 12,50 metros; superficie parcela: la existente.

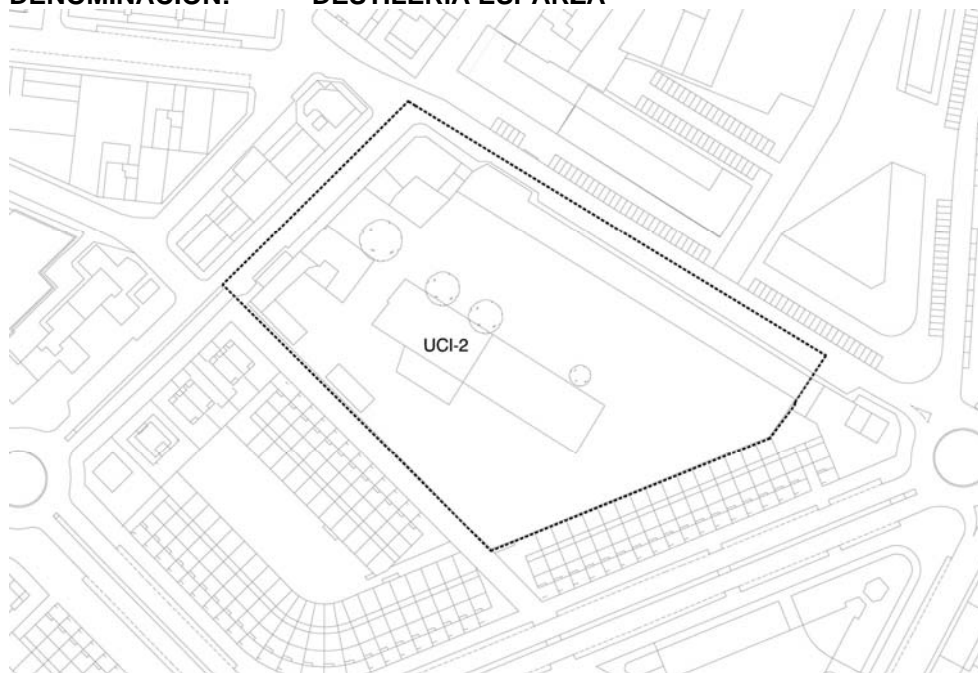
- Se consolida el actual uso de la sala de fiestas existente, aunque no podrá incrementar su superficie o volumen edificado.

- Los usos hosteleros prohibidos indicados en esta ficha se recogen detalladamente en el Capítulo II, sección 1^a, del D.F. 202/2002, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el catálogo de establecimientos públicos, espectáculos públicos y actividades recreativas y se regulan los registros de empresas y locales.
En concreto, en los artículos 7 (bares especiales), 8 (cafés espectáculo), 9 (discotecas y salas de fiesta) y 10 (discotecas de juventud).

- El Ayuntamiento podrá adoptar la posibilidad de incrementar la superficie de ocupación de entreplantas hasta el 75% de la superficie de la nave, lo cual deberá enfocarse mediante la tramitación de una actuación de dotación o la figura que en su momento considere la Administración.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.C.I.2
DENOMINACIÓN: DESTILERÍA ESPARZA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO CONSOLIDADO
DETERMINACIÓN GENERAL: Se consolida el uso industrial y los edificios y existentes.

USO GLOBAL:	Industrial
USO PERMITIDO SECUNDARIO:	Residencial vinculado al uso industrial
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	17.550 m ² .
---------------------------	-------------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	65% de la parcela.
ALTURA MÁXIMA:	12 m en el interior de la parcela para uso industrial
VOLUMEN MÁXIMO:	-----

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente. Se establece una corrección de la alineación actual en la calle San Andrés.
-------------------------	---

ALINEACIONES DE FACHADA:	Definidas gráficamente.
--------------------------	-------------------------

RETRANQUEO:	-----
-------------	-------

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
--------------------------------------	-------

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
--------------------------------------	-------

ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5-4 m.
------------------------	----------

ATICOS:	Prohíbidos
---------	------------

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Directa
CESIONES PÚBLICAS:	Lo exterior a la alineación oficial.
URBANIZACIÓN:	Calle S. Andrés a cargo de la propiedad..
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

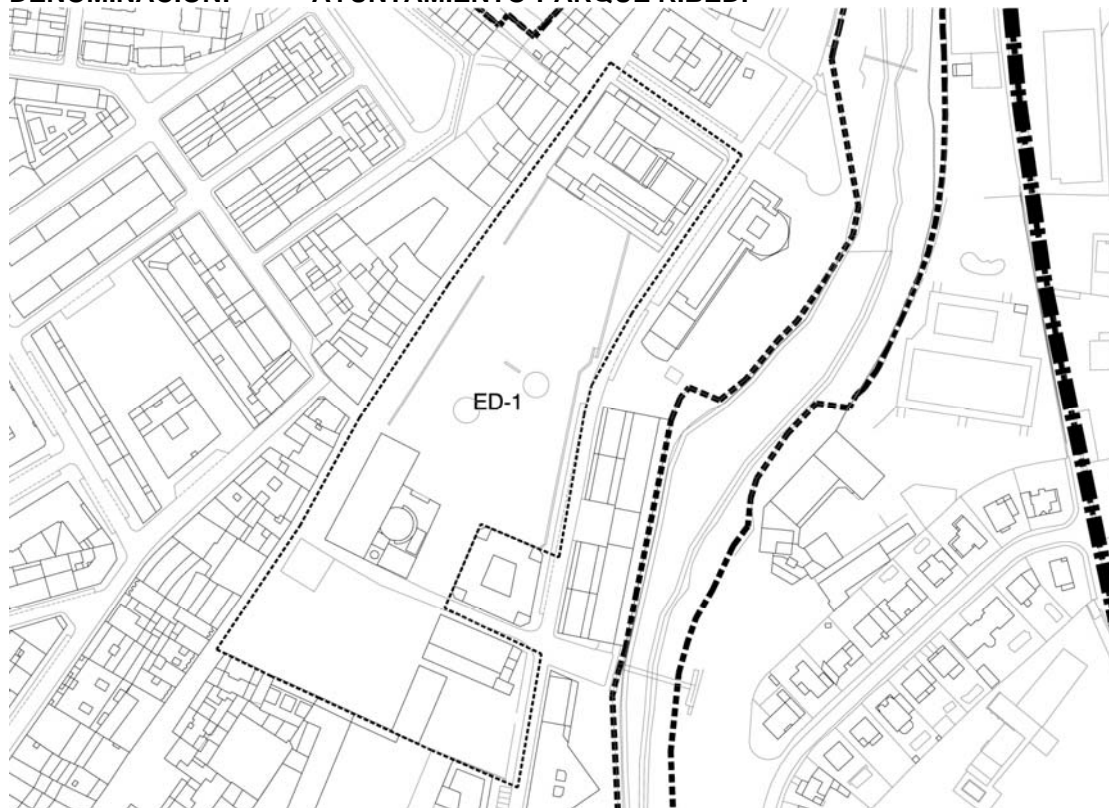
OTRAS DETERMINACIONES:

- Como se desprende de la documentación gráfica, queda consolidada la entrada a la finca existente, sin posibilidad de traslado, modificación o incremento de número de accesos.
- Se establece una nueva alineación en la calle San Andrés eliminando el estrechamiento actual de dicha calle. En el caso de incremento de la superficie actualmente construida, se deberá realizar el ajuste de la edificación de la calle San Andrés a la alineación establecida

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.1

DENOMINACIÓN: AYUNTAMIENTO-PARQUE RIBED.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes.

USO GLOBAL:

Dotacional, Equipamiento.

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

25.270 m2.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

Las existentes.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Libre entre alineaciones.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

Libre entre alineaciones.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

Libre.

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

REURBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

OTRAS DETERMINACIONES.

- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.2

DENOMINACIÓN: PARQUE ULZAMA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL

DETERMINACIÓN GENERAL:

Conservación del parque

USO GLOBAL:

Parque.

USO PERMITIDO SECUNDARIO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

10.450 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

REURBANIZACIÓN:

Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

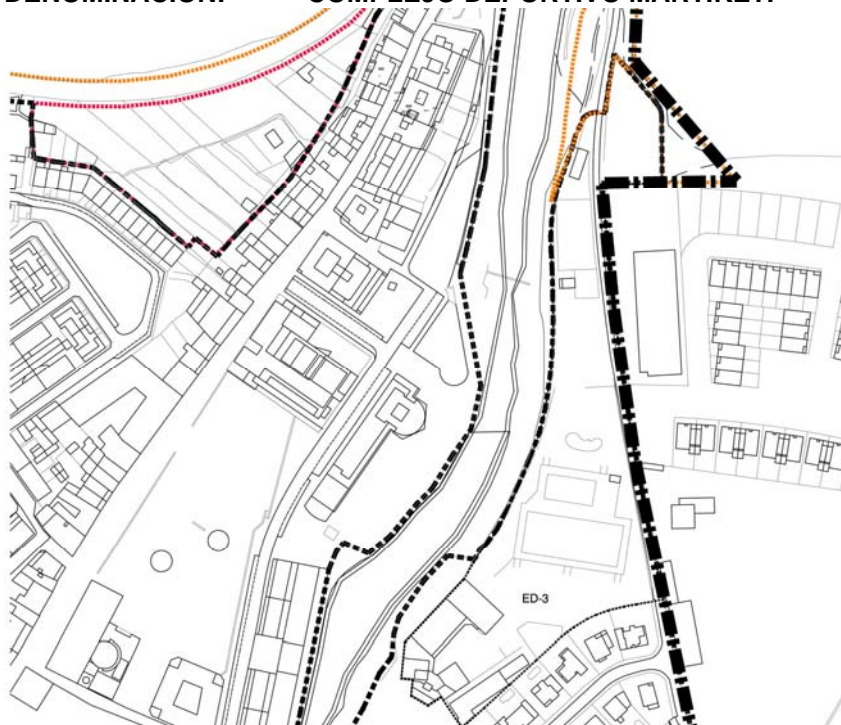
OTRAS DETERMINACIONES:

- Unidad incorporada al PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B y C" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.3

DENOMINACIÓN: COMPLEJO DEPORTIVO MARTIKET.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Instalaciones Deportivas

USO GLOBAL:

Dotacional- Deportivo.

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

17.050 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS: -----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

REURBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

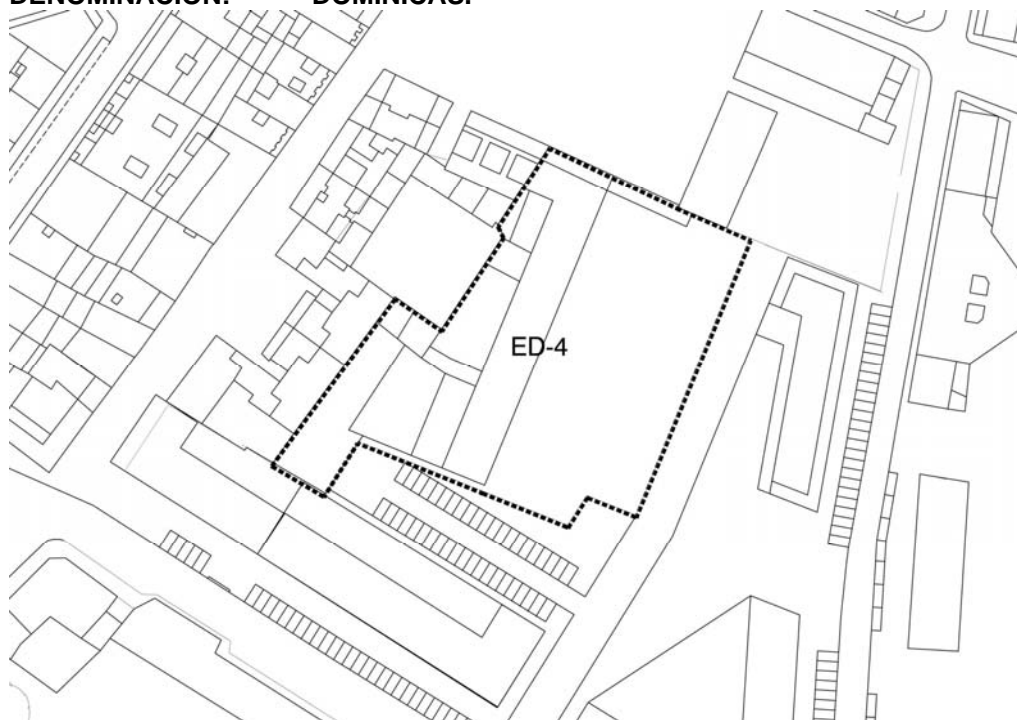
Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- A criterio del Ayuntamiento se podrán ejecutar cuantas obras e instalaciones con carácter deportivo, hicieren falta.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.4
DENOMINACIÓN: DOMINICAS.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: El equipamiento se compone de un conjunto de edificaciones, que se consolidan en su volumen actual y un espacio libre que queda ligado al desarrollo de la actividad en su totalidad.

USO GLOBAL:	Dotacional-Educativo (Privado).
USO PERMITIDO:	-----
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	5.395 m ²
---------------------------	----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	La actual.
ALTURA MÁXIMA:	Las actuales.
VOLUMEN MÁXIMO:	El actual.

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Las existentes.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	2.5 a 3 metros.
APARCAMIENTOS:	-----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

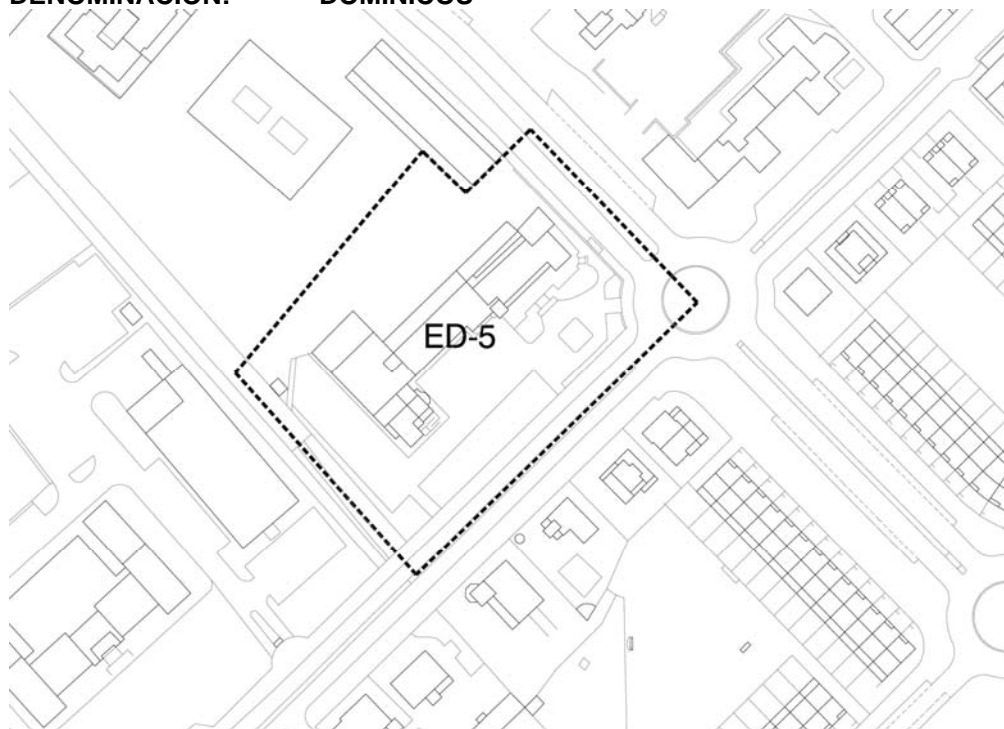
ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	-----
URBANIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El espacio libre de la parcela estará ligado a la actividad principal.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.5
DENOMINACIÓN: DOMINICOS



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se consolidan los usos y edificaciones existentes legalizados.

USO GLOBAL:

Dotacional (Asistencial)

USO PERMITIDO SECUNDARIO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

9.170 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

30% de la parcela.

ALTURA MÁXIMA:

12 metros.

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

Representadas gráficamente.

ALINEACIONES DE FACHADA:

A 10 metros de alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3 a 3,5 metros.

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Previamente a la realización de las nuevas actuaciones de edificación o ampliaciones de las existentes, se deberá realizar un Estudio de Detalle.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.6
DENOMINACIÓN: PERITOS Y C.P. LORENZO GOICOA.



**DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:
DETERMINACIÓN GENERAL:**

SUELO URBANO CONSOLIDADO

USO GLOBAL:	Dotacional (Educativo, Deportivo, Administrativo)
USO PERMITIDO:	-----
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	42.000 m ²
---------------------------	-----------------------

OCUPACIÓN MÁXIMA:	30% de la parcela.
ALTURA MÁXIMA:	12 metros.
VOLUMEN MÁXIMO:	-----

ALINEACIONES OFICIALES:	Representadas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	-----
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	-----
APARCAMIENTOS:	-----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

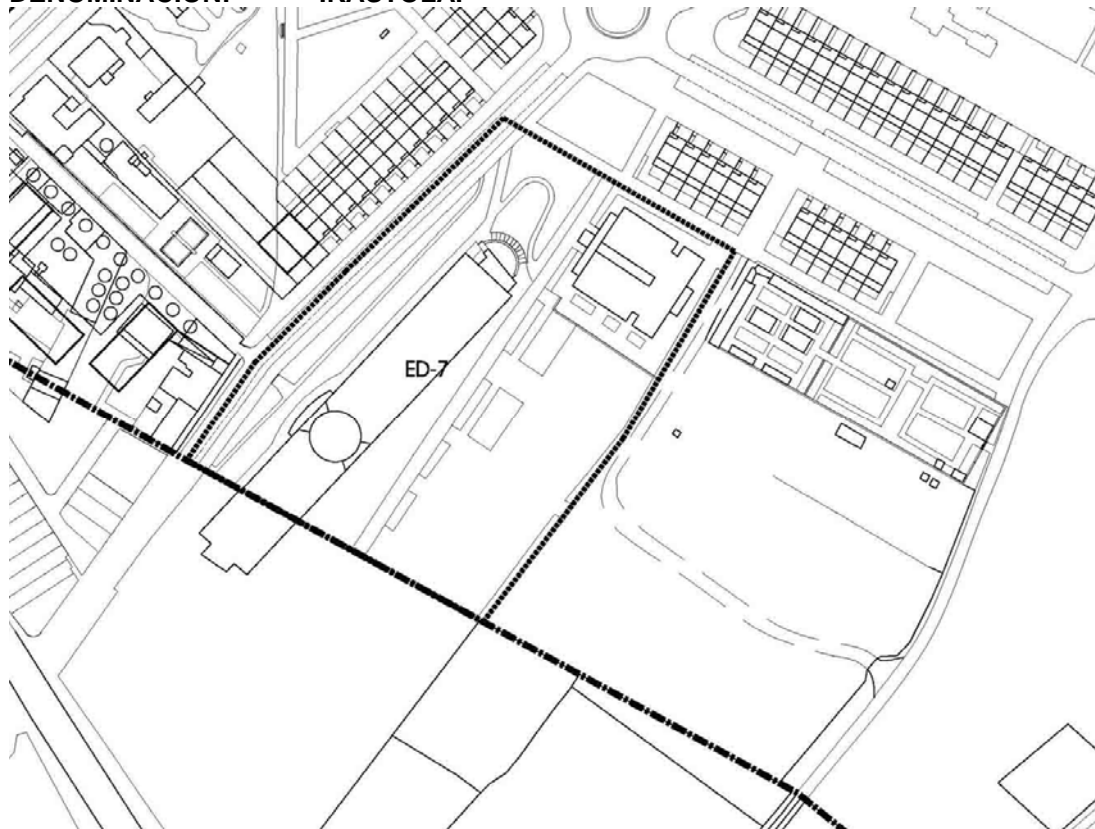
ACTUACIÓN:	Directa.
CESIONES PÚBLICAS:	-----
REURBANIZACIÓN:	A cargo del Ayuntamiento.
PROYEC. EDIFICACIÓN:	Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.7

DENOMINACIÓN: IKASTOLA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL:

USO GLOBAL:

Dotacional educativo (Privado)

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

15.600 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

30% de la parcela.

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

Representadas gráficamente.

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

20 metros al límite sureste.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS: -----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS: -----

REURBANIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Todos los espacios necesarios para el aparcamiento y maniobras de cualquier tipo de vehículos al servicio del centro, se situarán en el interior de la parcela.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.8
DENOMINACIÓN: BATÁN.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL
Conservación del parque

DETERMINACIÓN GENERAL:

USO GLOBAL:

Espacio Libre Público. Parque.

USO PERMITIDO:

Dotacional.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

9.874 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La existente (Edificio del Batán)

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

El existente

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS: -----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

REURBANIZACIÓN:

Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Unidad incorporada en la mayor parte de su superficie al PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.9

DENOMINACIÓN: PARQUE FLUVIAL.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

DETERMINACIÓN GENERAL:

SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL
Conservación del parque

USO GLOBAL:

Espacio Libre Público. Parque.

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

19.860 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Unidad incorporada al PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona
- Se deberá prever una reserva de espacio para poder ampliar el colector actual de saneamiento de acuerdo con las determinaciones de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "C" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.10

DENOMINACIÓN: MOLINO SAN ANDRÉS.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

DETERMINACIÓN GENERAL:

SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL
Conservación del parque y del molino.

USO GLOBAL:

Espacio Libre Público. Parque.

USO PERMITIDO:

Dotacional.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

8.950 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La existente

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

El existente

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS: -----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

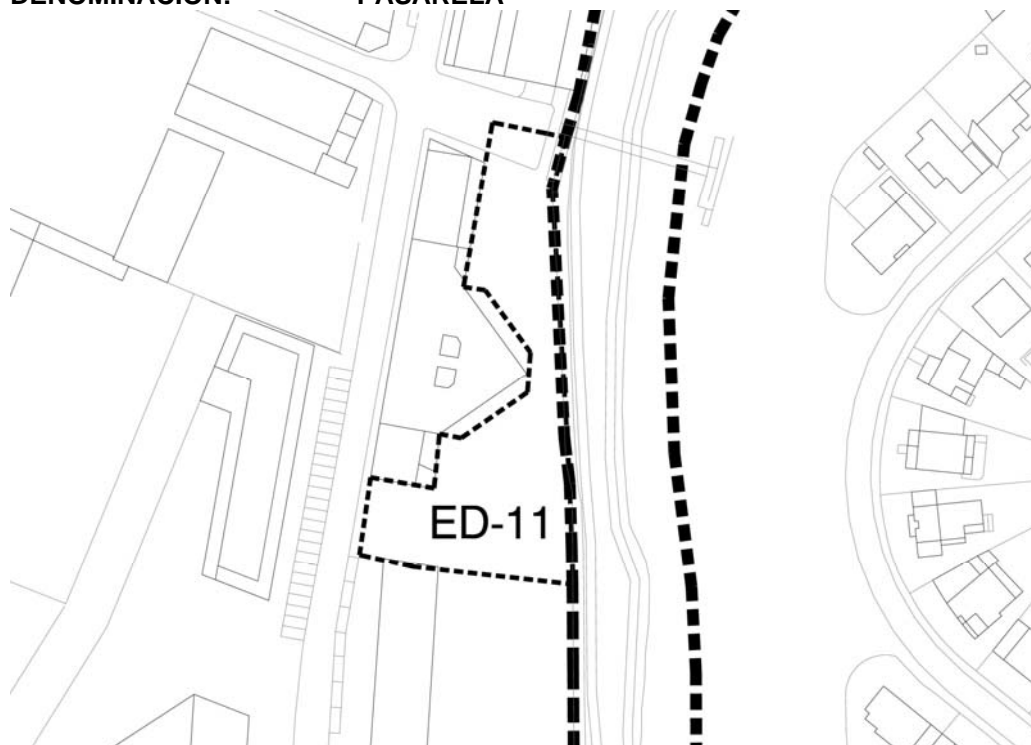
Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Unidad incorporada al PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona
- El edificio del llamado "Molino San Andrés" deberá mantener su uso como equipamiento acorde con su actividad original. Se deberán conservar las canalizaciones existentes propias del molino.
- Se deberá mantener y mejorar al máximo el entorno del Molino Esparza, en la desembocadura del Ulzama en el Arga, todo ello por el gran valor ecológico, paisajístico y recreativo del ecosistema acuático, máxime cuando éstos forman parte del entorno urbano.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "C" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.11
DENOMINACIÓN: PASARELA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

DETERMINACIÓN GENERAL:

SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL
Conservación del parque

USO GLOBAL:

Espacio Libre Público. Parque.

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

2.063 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa.

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento.

PROYEC. EDIFICACIÓN:

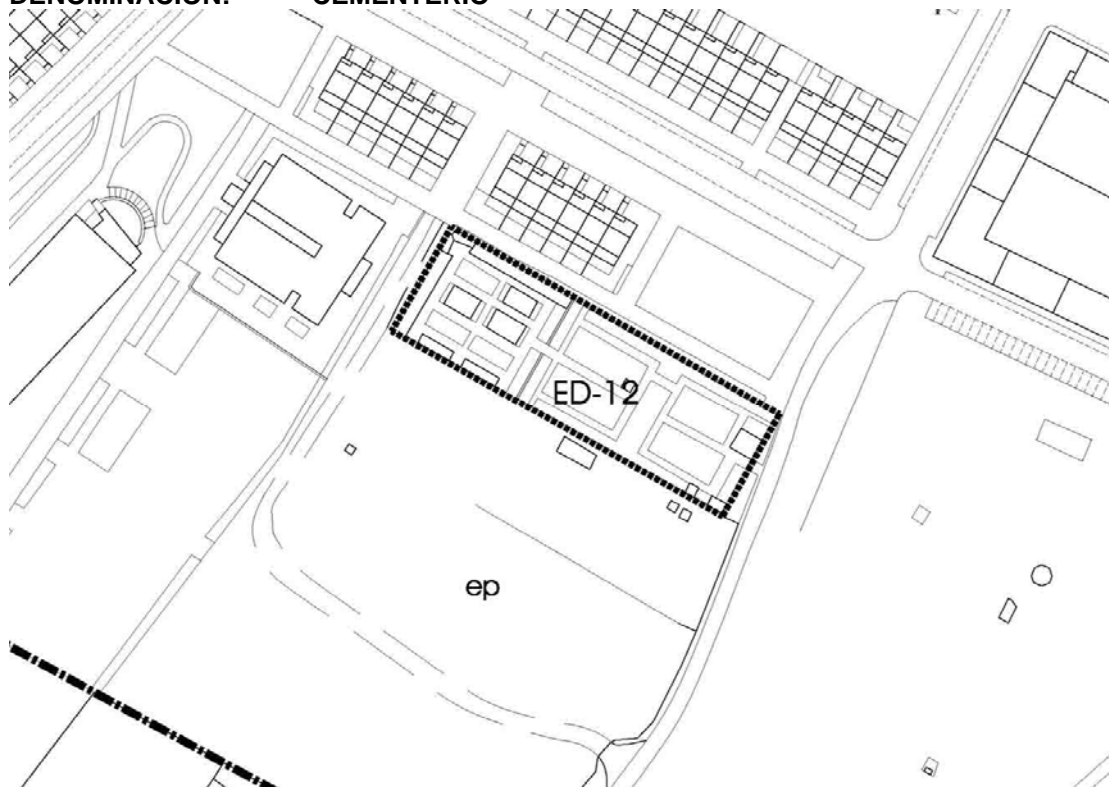
Obligatorio.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El Ayuntamiento podrá realizar aquellas obras de urbanización que considere necesarias.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: E.D.12
DENOMINACIÓN: CEMENTERIO



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO.

DETERMINACIÓN GENERAL:

Sistema General

USO GLOBAL:

Equipamiento. Cementerio

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

2.890 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

ATICOS:

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa

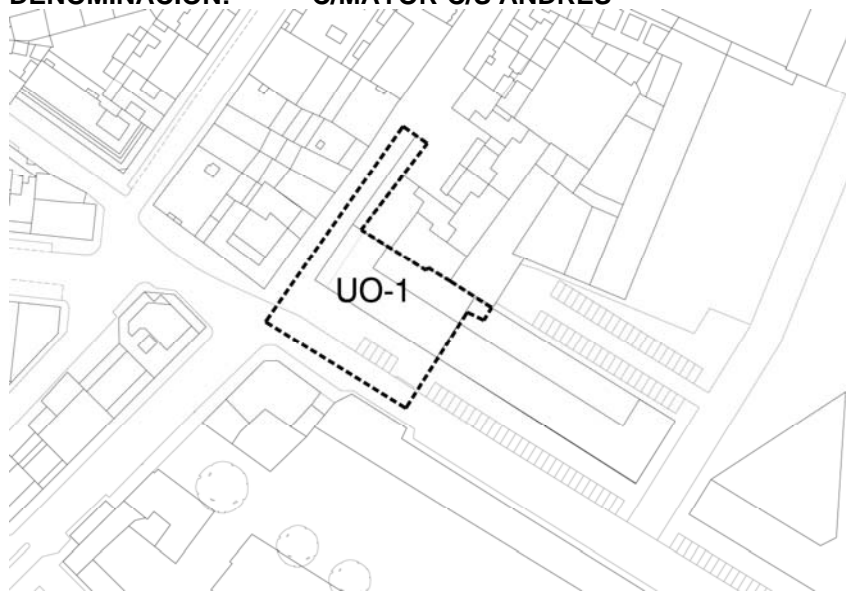
CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento de Villava

OTRAS DETERMINACIONES:

- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:**UNIDAD DE ORDENACIÓN:** U.O.1**DENOMINACIÓN:** C/MAYOR-C/S ANDRÉS**DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES****CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:**

SUELO URBANO CONSOLIDADO. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008)

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se establece una nueva ordenación, quedando las edificaciones existentes fuera de ordenación.

USO GLOBAL:	Residencial
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	1995 m ² .
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	1239,69 m ² .

OCUPACIÓN MÁXIMA:	Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA:	B+5 (19 metros)
VOLUMEN MÁXIMO:	El determinado por las alineaciones y alturas.

SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	3.115 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	638 m ² ^C
SUP. ÁREAS LIBRES:	375 m ²

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	12 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5 – 4,0 metros.
ATICOS:	Prohibidos.
APARCAMIENTOS VINCULADOS:	1plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales.
VIVIENDA PROTEGIDA:	De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total de incremento residencial, será protegida. El resto podrá ser libre.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Cooperación.
CESIONES PÚBLICAS:	Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad (Proyecto). Ver Otras Determinaciones.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	6 años.

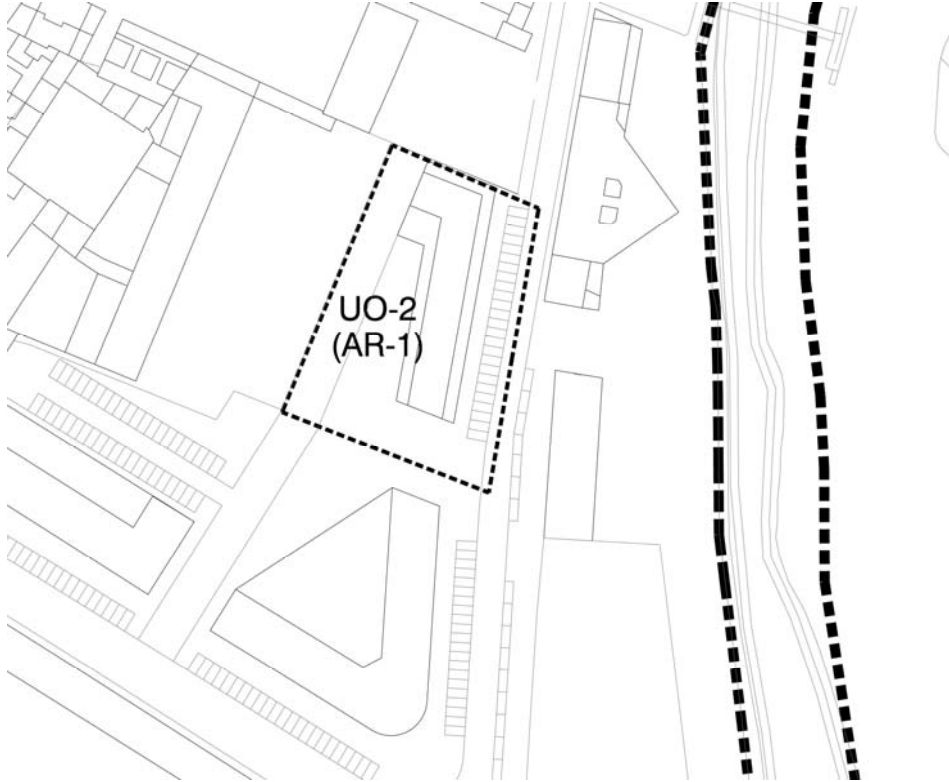
OTRAS DETERMINACIONES.

- Las edificaciones existentes quedan fuera de ordenación y en ellas no se podrán realizar más que las obras de estricto mantenimiento, no pudiendo incrementar la superficie o el volumen construido.
- Se cederán y urbanizarán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales, configurándose con la urbanización un bulevar en la calle San Andrés.
- Deberá construirse un porche en planta baja, que de frente a la c/ Mayor. Su anchura será de 4 metros y enlazará con el ejecutado o proyectado en la UCC-5, por delante de los números 8 y 10 de la c/ Mayor. La resolución del sistema porticado será similar que al realizado o proyectado en dicha unidad UCC 5.
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.O.2

DENOMINACIÓN: DOMINICAS.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL:

Se establece una nueva ordenación. Las edificaciones existentes quedan fuera de ordenación.

USO GLOBAL:

Residencial

USO PERMITIDO:

Comercial.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO:

El del Area de Reparto AR-1: 1,35 UU.AA./m²

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:

5.836,05 UU.AA

SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:

3.916 m²c

SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:

853 m²c

SUP. ÁREAS LIBRES:

1.555 m² (SL)

SUP. PARCELA EQUIPAMIENTO:

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:

3.365 m².

SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:

2.955 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA:

Definida gráficamente.

ALTURA MÁXIMA:

PB+4+A.

VOLUMEN MÁXIMO:

-----.

NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS:

36

ALINEACIONES OFICIALES:

Definidas gráficamente.

ALINEACIONES DE FACHADA:

Coincide con alineaciones oficiales.

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

Definida gráficamente.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

12 m.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

3,5 metros.

ATICOS:

Permitidos (retranqueo >3m alineación oficial).

APARCAMIENTOS VINCULADOS:

1,3 plaza/viv.; 1plaza/100m² locales. ≥ 68 plazas

PLAZAS APARC. USO PÚBLICO:

27 plazas

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN: Formará con S.G.V-1 el Área de Reparto A.R-1

ACTUACIÓN: Compensación.

CESIONES PÚBLICAS: Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales.

URBANIZACIÓN: A cargo de los propietarios de la unidad (Proyecto). Ver Otras Determinaciones.

PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años.

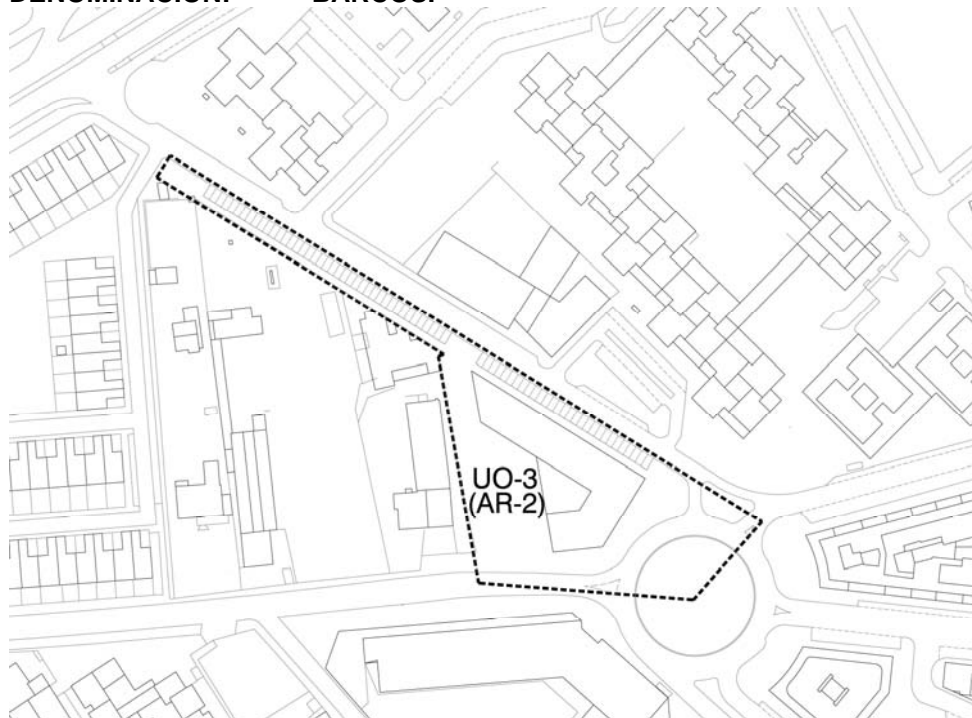
OTRAS DETERMINACIONES.

- De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total construida residencial, será protegida; el resto podrá ser libre.
- De los aparcamientos de uso público, se deberán destinar a personas de movilidad reducida el porcentaje de plazas que determine la legislación vigente en el momento de desarrollo de la unidad..
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.O.3

DENOMINACIÓN: BARCOS.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL: Se establece una nueva ordenación, quedando los edificios existentes fuera de ordenación.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial y Dotacional.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO:	El del Area de Reparto AR-2: 1,40 UU.AA./m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:	8.485,14 UU.AA
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	5.899,20 m ²
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	1.028,31 m ²
SUP. ÁREAS LIBRES:	1.274 m ² (SL)
SUP. PARCELA EQUIPAMIENTO:	-----

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	6.191 m ²
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	3.018,58 m ² .

OCUPACIÓN MÁXIMA:	Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA:	PB+5
VOLUMEN MÁXIMO:	-----
NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS:	54

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Definidas gráficamente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	13 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5-4m.
APARCAMIENTOS VINCULADOS:	1,3 plaza/viv.; 1 plaza/100 m ² de locales.
PLAZAS APARC. USO PÚBLICO:	60 plazas.

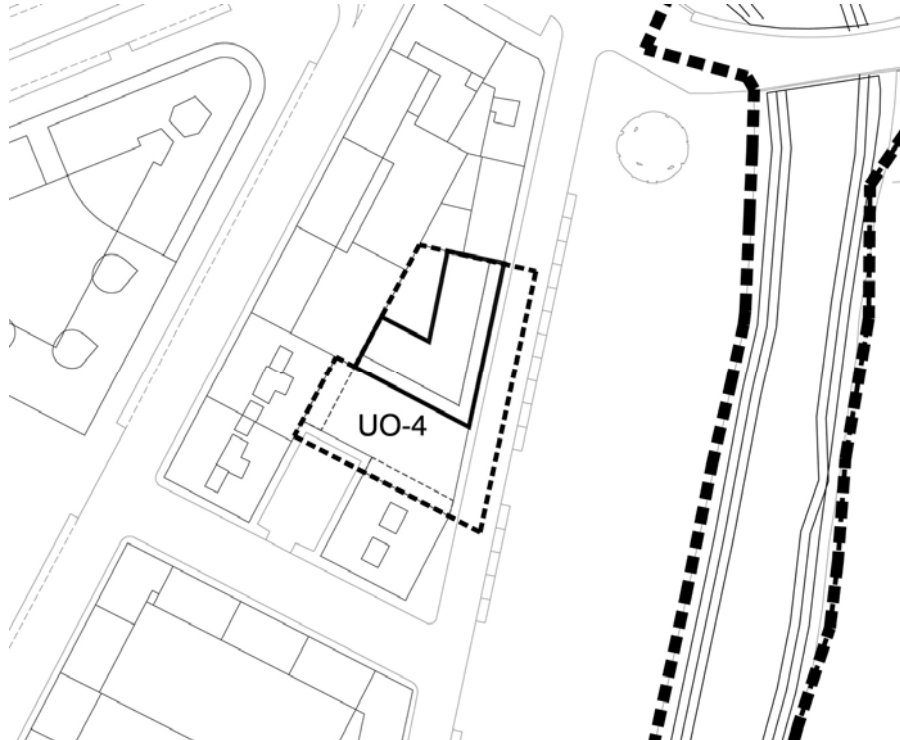
GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:	Formará con S.G.V-2 el Área de Reparto A.R-2
ACTUACIÓN:	Cooperación.
CESIONES PÚBLICAS:	Lo exterior a la alineación oficial.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad.
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	6 años.

OTRAS DETERMINACIONES:

- De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total construida residencial, será protegida; el resto podrá ser libre.
- De los aparcamientos de uso público, se deberán destinar a personas de movilidad reducida el porcentaje de plazas que determine la legislación vigente en el momento de desarrollo de la unidad.
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.O.4
DENOMINACIÓN: C/ ERRONDOA.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO. Área de Planeamiento Remitido.

DETERMINACIÓN GENERAL: Se corresponde con la UCA-7 del PGOU-96, modificada con Aprobación Definitiva el 28/06/2010. La presente ficha recoge las determinaciones de dicha Modificación.

Se consolidan las edificaciones existentes mientras permanezca la actividad actual. Las nuevas determinaciones se establecen para el caso que desaparezca dicha actividad.

USO GLOBAL:	Residencial.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.
<hr/>	
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	2.605,00 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	711,13 m ² ^C
SUP. ÁREAS LIBRES:	518,17 m ² (SL)

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	1.730 m ² .
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	1.289,30 m ² .
<hr/>	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA:	B+4+Ático
VOLUMEN MÁXIMO:	El determinado por las alineaciones y alturas.
<hr/>	
ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Definidas gráficamente.
RETRANQUEO:	Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	12 metros.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5- 4 metros.
ATICOS:	Permitidos (retranqueo >3m alineación oficial).
APARCAMIENTOS:	1 plaza/viv.; 1plaza/100m ² . de locales.
VIVIENDA PROTEGIDA:	De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total de incremento residencial, será protegida. El resto podrá ser libre.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

PROYECTO DE EDIFICACIÓN:

PLAZO DE EJECUCIÓN:

OTRAS DETERMINACIONES.

Cooperación

Espacio exterior alineaciones oficiales.

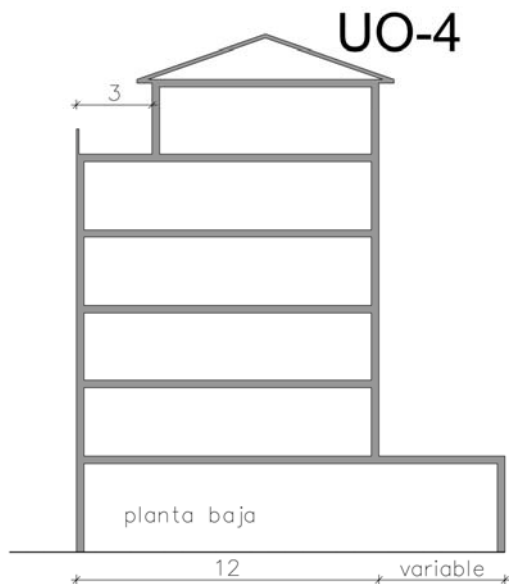
A cargo de los propietarios de la unidad.

Obligatorio.

4 años.

- Las naves existentes podrán continuar con su actividad actual. Las nuevas determinaciones de ordenación se establecen para el supuesto de que desaparezca dicha actividad.
- El sótano será mancomunado para ambas parcelas resultantes, existiendo una única rampa de acceso y salida.
- Se urbanizará y cederá al Ayuntamiento el nuevo espacio libre generado como conexión del barrio Ulzama al Parque Fluvial. En el caso de que se conserven las terrazas actuales sobre la parcela 325 del polígono 1, con acceso desde los edificios situados en las parcelas 322 y 324, en el proyecto de urbanización se incluirá su adecentamiento como porches, cuyo proyecto recibirá el visto bueno de los técnicos municipales. Los porches serán de uso público.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

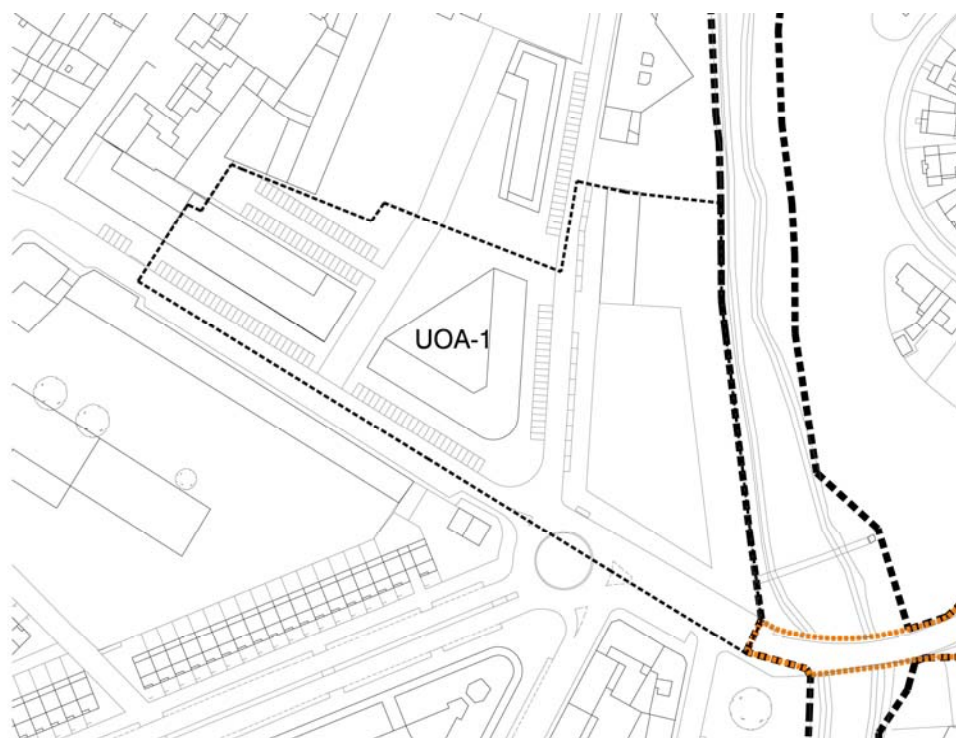
- Sección esquemática de la unidad:



FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.O.A.1

DENOMINACIÓN: SAN ANDRÉS



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL: Se permitirá el mantenimiento de los edificios existentes, mientras permanezca la actividad actual.

USO GLOBAL ALTERNATIVO:	Residencial.
USO PERMITIDO ALTERNATIVO:	Comercial- Dotacional.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO:	17.341 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	13.770 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	3.571 m ² ^C
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA GENERAL:	-----
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA LOCAL:	4.320 m ² (SL)
SUP. PARCELA EQUIPAMIENTO:	2.895 m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO:	1.33 U.A./m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:	21.249,36 UU.AA

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:	
Residencial VPO	1,00
Residencial VPT	1,15
Residencial libre	1,30
Residencial unifamiliar	1,80
Terciario comercial	1,15
Espacio libre privado	0,22
Garaje subterráneo en viv. protegidas	0,20
Garaje subterráneo en vivienda libre	0,35

VIVIENDA PROTEGIDA

De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total construida residencial, será protegida (49 % VPO; 21% VPT); el resto podrán ser libres

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	19.372m ²
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	16.032,97 m ² .

OCUPACIÓN MÁXIMA:	Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA:	PB +5 y PB+4 (Ver planos).
VOLUMEN MÁXIMO:	-----
NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS:	125

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Definida gráficamente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	12 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5 m.
APARCAMIENTOS VINCULADOS:	1,3 plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales. ≥224 plazas
PLAZAS APARC. USO PÚBLICO:	123 plazas

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

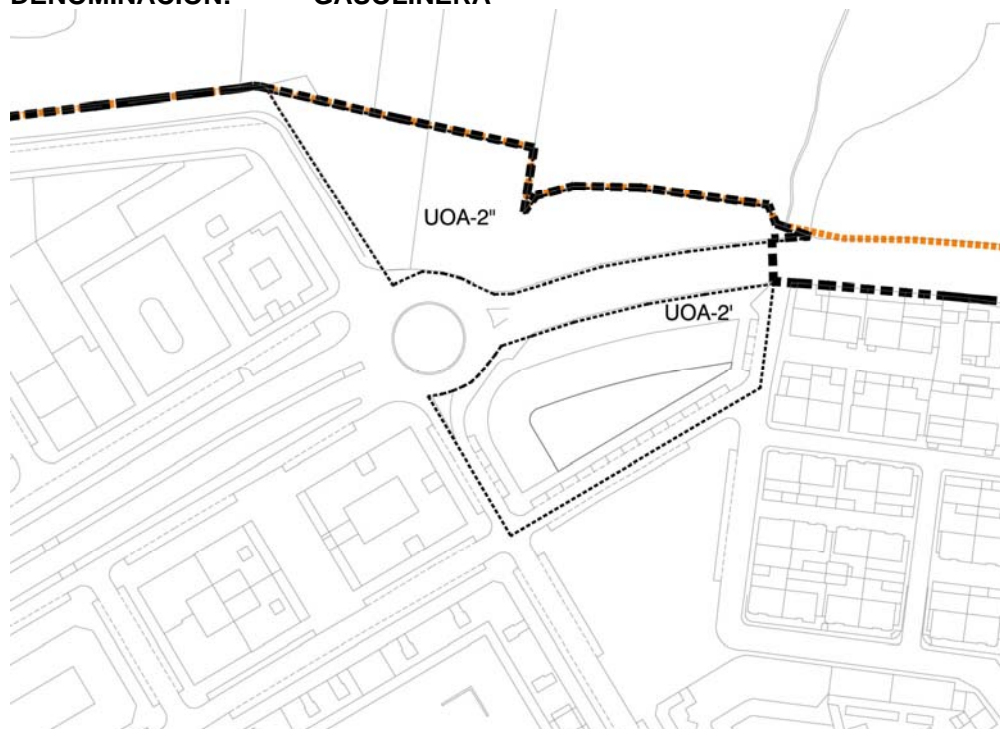
ACTUACIÓN:	La ordenación se ejecutará por el sistema de compensación que podrá ser sustituido por una reparcelación voluntaria.
CESIONES PÚBLICAS:	Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales, áreas libres y parcelas para equipamiento.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad, (Proyecto).
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	3 años a partir del cese de la actividad.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Con carácter previo al desarrollo de la unidad, se deberá considerar las condiciones de inundabilidad existentes, de tal forma que se establezcan usos compatibles entre los riesgos y las zonas dotacionales y residenciales.
- De los aparcamientos de uso público, se deberán destinar a personas de movilidad reducida el porcentaje de plazas que determine la legislación vigente en el momento de desarrollo de la unidad.
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- Mientras se realiza la ordenación alternativa la empresa no podrá incrementar la superficie o el volumen construida, pero sí podrá realizar aquellas obras de mantenimiento necesarias para su funcionamiento y adecuación a las normativas vigentes.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- Se arborará al menos el 30% de la superficie libre de la unidad.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B y C" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.
- Se estará a lo dispuesto a lo que indiquen los servicios técnicos de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, en lo referente a los espacios destinados a la recogida de residuos.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.O.A.2
DENOMINACIÓN: GASOLINERA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIÓN GENERAL: Se permitirá el mantenimiento de los edificios existentes, mientras permanezca la actividad actual. En la Parcela de Catastro 429 (Suelo No Urbanizable en tanto no se lleve a cabo la ordenación alternativa) no se podrá realizar ninguna obra de ampliación de la edificación existente.

USO GLOBAL ALTERNATIVO:	Residencial.
USO PERMITIDO ALTERNATIVO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO:	6.912 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	4.720 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	2.192 m ² ^C
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA GENERAL:	-----
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA LOCAL:	2.636 m ² (SL)
SUP. PARCELA EQUIPAMIENTO:	1.210 m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO:	1,36 U.A./m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:	8.480,57 UU.AA

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:	
Residencial VPO	1,00
Residencial VPT	1,15
Residencial libre	1,30
Residencial unifamiliar	1,80
Terciario comercial	1,15
Espacio libre privado	0,22
Garaje subterráneo en viv. protegidas	0,20
Garaje subterráneo en vivienda libre	0,35

VIVIENDA PROTEGIDA

De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total construida residencial, será protegida (49 % VPO; 21% VPT); el resto podrán ser libres

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	8.020 m ² .
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	6.237,34 m ² .

OCUPACIÓN MÁXIMA:	Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA:	P.B.+4
VOLUMEN MÁXIMO:	-----
NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS:	43

ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Libre entre alineaciones.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	12m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5 m.
APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEO:	1,3 plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales. ≥138 plazas.
PLAZAS APARC. USO PÚBLICO:	20 plazas.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN: La ordenación se ejecutará por el sistema de compensación, que podrá ser sustituida por una reparcelación voluntaria.

CESIONES PÚBLICAS: Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales, áreas libres y parcelas para equipamiento.

URBANIZACIÓN: A cargo de los propietarios de la unidad, (Proyecto).

PROYECTO DE EDIFICACIÓN: Obligatorio.

PLAZO DE EJECUCIÓN: 3 años a partir del cese de la actividad.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El edificio tendrá la misma altura de coronación, siendo el alero horizontal y continuo. La altura establecida de P.B.+4, se medirá en la acera correspondiente a la Avda. Pamplona Si por razones topográficas en la c/ Carrobide se obtuviera alguna altura más, ésta tendrá carácter de entreplanta, rigiéndose su construcción por la normativa correspondiente.
- La zona de cesión, como área verde, situada en las estribaciones del monte Ezcaba, al norte de la Avda. Pamplona, recibirá un tratamiento ajardinado que sirva de conexión o "puerta de entrada" de Villava al futuro Parque Comarcal.
- De los aparcamientos de uso público, se deberán destinar a personas de movilidad reducida el porcentaje de plazas que determine la legislación vigente en el momento de desarrollo de la unidad.
- Mientras se realiza la ordenación alternativa la empresa podrá realizar aquellas obras de mantenimiento necesarias para su funcionamiento y adecuación a las normativas vigentes.
En la zona situada al norte de la Avda Pamplona (UOA-2"), no se podrán realizar obras de ampliación o incremento de volumen edificado.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- Los promotores de la Unidad deberán presentar ante la Dirección General de Obras Públicas, junto con la preceptiva solicitud de autorización, la documentación técnica que defina las obras a realizar en su afección a la Red de Carreteras de Navarra.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: S.V.1
DENOMINACIÓN: AVDA. PAMPLONA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:

DETERMINACIÓN GENERAL:

SUELO URBANO.
Sistema General viario.

USO GLOBAL:

Viarío público

USO PERMITIDO:

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUPERFICIE APROXIMADA URBANÍSTICA:

14.015m²

OCUPACIÓN MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA:

VOLUMEN MÁXIMO:

ALINEACIONES OFICIALES:

ALINEACIONES DE FACHADA:

RETRANQUEO:

PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.

PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.

ALTURA DE PLANTA BAJA:

APARCAMIENTOS:

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:

Directa

CESIONES PÚBLICAS:

URBANIZACIÓN:

A cargo del Ayuntamiento de Villava.

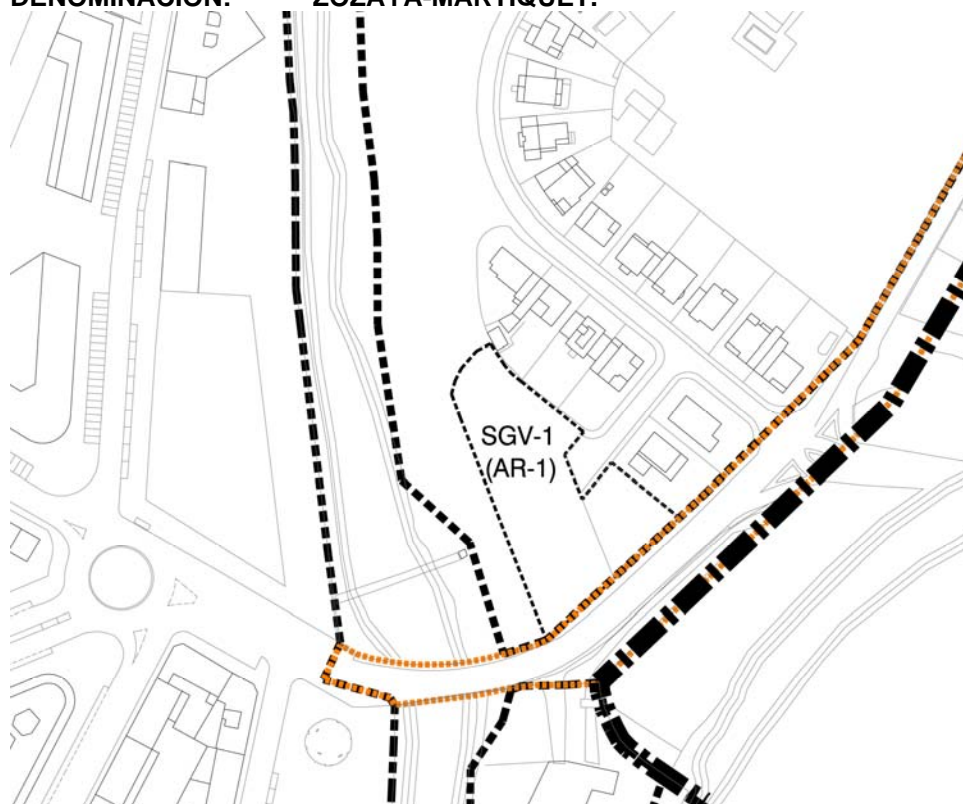
OTRAS DETERMINACIONES:

- Se remodelará la sección del vial, potenciando su carácter de bulvar urbano, dotándosele de carril para bicicletas.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: S.G.V.1

DENOMINACIÓN: ZOZAYA-MARTIQUET.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SISTEMA GENERAL

DETERMINACIÓN GENERAL: Se establece una nueva ordenación. Las edificaciones existentes quedan fuera de ordenación.

USO GLOBAL:	Espacio Libre Público. Parque
USO PERMITIDO:	Dotacional
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO:	El del Área de Reparto AR-1: 1,35 UU.AA./m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:	-----
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	-----
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	-----
SUP. ÁREAS LIBRES:	-----
SUP. PARCELA EQUIPAMIENTO:	-----
NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS:	-----
PLAZAS APARC. SUPERFICIE:	-----
PLAZO DE EJECUCIÓN:	-----

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	2.905 m ² .
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	2.733 m ² .

OCUPACIÓN MÁXIMA:	-----.
ALTURA MÁXIMA:	PB
VOLUMEN MÁXIMO:	-----.

ALINEACIONES OFICIALES:	-----
ALINEACIONES DE FACHADA:	-----
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	-----.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN: Formará con U.O-2 la unidad de reparto A.R-1

ACTUACIÓN: Compensación.

CESIONES PÚBLICAS: Toda la superficie pasará a formar parte del Sistema General de parque.

URBANIZACIÓN: A cargo del Ayuntamiento.

PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años.

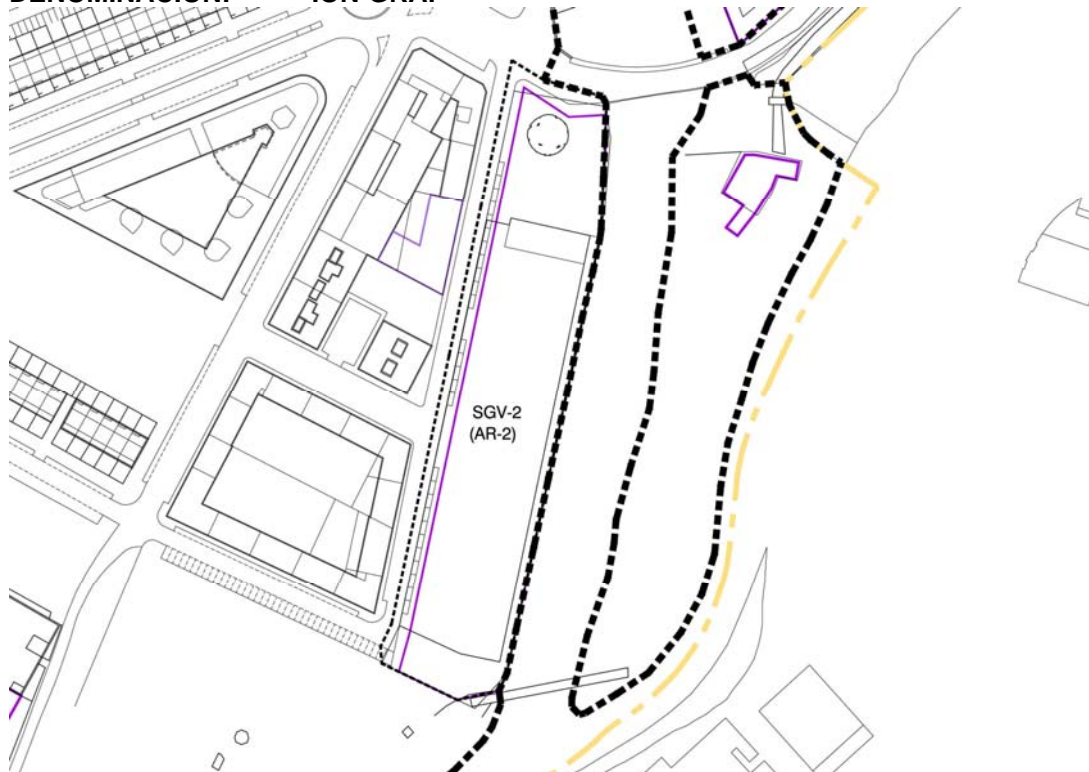
OTRAS DETERMINACIONES.

- La parcelas nº 311, 315, 649 y 740 del Polígono 1, situadas en área de alto riesgo de inundabilidad, participarán en el AR-1 con un coeficiente de zona del 50%
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "C" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: S.G.V.-2

DENOMINACIÓN: IÓN-GRAF



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SISTEMA GENERAL

DETERMINACIÓN GENERAL: Se establece una nueva ordenación. Las edificaciones existentes quedan fuera de ordenación.

USO GLOBAL:	Espacio Libre Público. Parque
USO PERMITIDO:	Dotacional.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO:	El del Área de Reparto AR-2: 1,40 UU.AA./m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:	-----
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	-----
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	-----
SUP. ÁREAS LIBRES:	7.475 m ² (SG)
NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS:	-----
PLAZAS APARC. USO PÚBLICO:	27 plazas

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	9.992 m ² .
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	6.085,72 m ² .

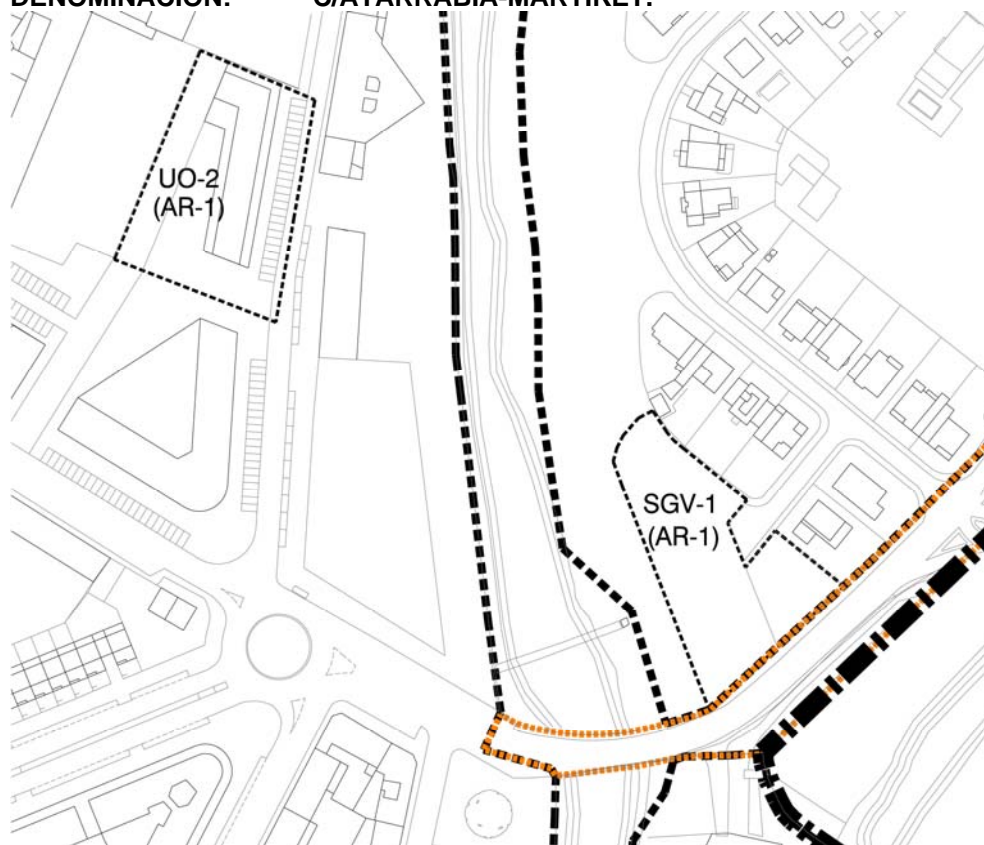
OCUPACIÓN MÁXIMA:	-----
ALTURA MÁXIMA:	PB
VOLUMEN MÁXIMO:	-----

ALINEACIONES OFICIALES:	-----
ALINEACIONES DE FACHADA:	-----
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	-----
ALTURA DE PLANTA BAJA:	-----
APARCAMIENTOS VINCULADOS:	-----

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN: Formará con U.O-3 EL Área de reparto A.R-2
ACTUACIÓN: Cooperación.
CESIONES PÚBLICAS: Toda la superficie pasará a formar parte del Sistema General de parque.
URBANIZACIÓN: A cargo del Ayuntamiento.
PROYECTO DE EDIFICACIÓN: Obligatorio.
PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años.

OTRAS DETERMINACIONES:

- La superficie de la unidad, situada en área de alto riesgo de inundabilidad, participará en el AR-2 con un coeficiente de zona del 50%
- De los aparcamientos de uso público, se deberán destinar a personas de movilidad reducida el porcentaje de plazas que determine la legislación vigente en el momento de desarrollo de la unidad.
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- Se deberá prever una reserva de espacio para poder ampliar el colector actual de saneamiento de acuerdo con las determinaciones de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona
- En las actuaciones a realizar y proyectos derivados del planeamiento, se deberá tener en cuenta lo especificado en el apartado "B" del Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 17/11/2015, incluido en el documento del plan denominado Informes Sectoriales.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:**UNIDAD DE ORDENACIÓN:** A.R.1**DENOMINACIÓN:** C/ATARRABIA-MARTIKET.**DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES****CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA:**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL: Se establece un Área de Reparto, con una nueva ordenación, configurada por las unidades U.O-2 y S.G.V-1. Las edificaciones existentes quedan fuera de ordenación.

USO GLOBAL:	Residencial y Espacio Libre Público.
USO PERMITIDO:	Comercial.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO:	4.769 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	3.916 m ² ^C
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	853 m ² ^C
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA GENERAL:	2.723 m ² (en SGV-1- Parque)
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA LOCAL:	1.555 m ² (SL)
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO:	1,35 UU.AA./m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:	5.836,05 UU.AA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	6 años máximo.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

Residencial VPO	1,00
Residencial VPT	1,15
Residencial libre	1,30
Residencial unifamiliar	1,80
Terciario comercial	1,15
Espacio libre privado	0,22
Garaje subterráneo en viv. protegidas	0,20
Garaje subterráneo en vivienda libre	0,35

VIVIENDA PROTEGIDA

De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total construida residencial, será protegida (49 % VPO; 21% VPT); el resto podrán ser libres

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DE LA UNIDAD:	6.268 m ² .
Área c/ Atarrabia::	3.363 m ² .
Área Martiket::	2.905 m ² .
SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO:	4.321,76 m ² .
<hr/>	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA:	PB+4+A
VOLUMEN MÁXIMO:	-----.
NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS:	36
<hr/>	
ALINEACIONES OFICIALES:	Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA:	Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO:	-----
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B.	Definida gráficamente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV.	12 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA:	3,5 metros.
ATICOS:	Permitidos (retranqueo >3m alineación oficial).
APARCAMIENTOS VINCULADOS:	1,3 plaza/viv.; 1plaza/100m ² locales. ≥ 68 plazas
PLAZAS APARC.USO PÚBLICO:	27 plazas

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN:

ACTUACIÓN:	Compensación.
CESIONES PÚBLICAS:	Se cederán los espacios exteriores a las alineaciones oficiales. La unidad SGV-1 pasará a incorporarse al Parque Ulzama como espacio libre público.
URBANIZACIÓN:	A cargo de los propietarios de la unidad (Proyecto), excepto el Sistema General que será a cargo del Ayuntamiento.
PROYECTO DE EDIFICACIÓN:	Obligatorio.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	6 años.

OTRAS DETERMINACIONES.

- Las superficies de las parcelas de la unidad SGV-1, situadas en área de alto riesgo de inundabilidad, participarán con un coeficiente de zona del 50%
- De los aparcamientos de uso público, se deberán destinar a personas de movilidad reducida el porcentaje de plazas que determine la legislación vigente en el momento de desarrollo de la unidad.
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- Se estará a lo dispuesto a lo que indiquen los servicios técnicos de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, en lo referente a los espacios destinados a la recogida de residuos.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: A.R.2

DENOMINACIÓN: ROTONDA



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

DETERMINACIÓN GENERAL: Se establece un Área de Reparto, con una nueva ordenación, configurada por las unidades U.O-3 y S.G.V-2. Las edificaciones existentes quedan fuera de ordenación.

USO GLOBAL:	Residencial y Espacio Libre Público.
USO PERMITIDO:	Comercial y Dotacional.
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO:	6.928,01 m ² C
SUP. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL:	5.899,20 m ² C
SUP. MÁX. EDIF. COMERCIAL-TERCIARIO:	1.028,81 m ² C
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA GENERAL:	7.475 m ² (en SGV-2- Parque)
SUP. ÁREAS LIBRES SISTEMA LOCAL:	1.274 m ² (SL)
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO:	1,40 UU.AA./m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL:	8.485,14 UU.AA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	6 años máximo.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:	
Residencial VPO	1,00
Residencial VPT	1,15
Residencial libre	1,30
Residencial unifamiliar	1,80
Terciario comercial	1,15
Espacio libre privado	0,22
Garaje subterráneo en viv. protegidas	0,20
Garaje subterráneo en vivienda libre	0,35

VIVIENDA PROTEGIDA

De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total construida residencial, será protegida (49 % VPO; 21% VPT); el resto podrán ser libres

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUP. APROX. DEL ÁREA: 16.183 m²
Área UO3: 6.191 m².
Área SGV2: 9.992 m².

SUP. ESTIMADA C/APROV. URBANISTICO: 6.061,44 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA: Definida gráficamente.
ALTURA MÁXIMA: PB+5
VOLUMEN MÁXIMO: -----
NÚMERO MÁX DE VIVIENDAS: 54

ALINEACIONES OFICIALES: Definidas gráficamente.
ALINEACIONES DE FACHADA: Coincide con alineaciones oficiales.
RETRANQUEO: Prohibido.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICACIÓN EN P.B. Definidas gráficamente.
PROFUNDIDAD MÁX. EDIF. PLANTAS ELEV. 13 m.
ALTURA DE PLANTA BAJA: 3,5-4m.
APARCAMIENTOS VINCULADOS: 1,3 plaza/viv.; 1plaza/100m² locales.
PLAZAS APARC. USO PÚBLICO: 87 plazas.

GESTIÓN Y URBANIZACIÓN: Formada por las unidades UO3 y la S.G.V-2.
ACTUACIÓN: Cooperación.
CESIONES PÚBLICAS: Lo exterior a la alineación oficial.
URBANIZACIÓN: A cargo de los propietarios de la unidad
PROYECTO DE EDIFICACIÓN: Obligatorio.
PLAZO DE EJECUCIÓN: 6 años.

OTRAS DETERMINACIONES:

- De acuerdo con la legislación vigente, al menos el 70% de la superficie total construida residencial, será protegida; el resto podrá ser libre.
- De los aparcamientos de uso público, se deberán destinar a personas de movilidad reducida el porcentaje de plazas que determine la legislación vigente en el momento de desarrollo de la unidad.
- En las áreas destinadas a aparcamiento en superficie se colocará un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento como mínimo.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad será el establecido por la legislación vigente en el momento de la patrimonialización.
- Se estará a lo dispuesto a lo que indique la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, en lo que a la recogida de residuos se refiere, que en el momento de redacción de este plan se estima en el espacio equivalente a 4 plazas en batería.

FICHA NORMATIVA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A:

UNIDAD DE ORDENACIÓN: U.P.C

DENOMINACIÓN: PLAN DE CONJUNTO VILLAVA-BURLADAL.



Plan de Conjunto Villava-Burlada. Se ha redactado y firmado un Convenio urbanístico, entre ambos Ayuntamientos para la redacción de un plan de conjunto para completar un área que tras la construcción de la Ronda Norte y túneles de Ezcaba, ha quedado como un borde indefinido.

La Unidad U.P.C. se deberá ordenar mediante un Plan de Conjunto que recoja la propuesta de ordenación que se contempla en la documentación gráfica redactada por el Arquitecto Don Félix Pagola Lorente y que figura como anexo gráfico al Convenio Urbanístico en su día suscrito por el Ayuntamiento de Burlada y el de Villava con la totalidad de los propietarios de la unidad, y aprobado definitivamente por acuerdo plenario del ayuntamiento de Burlada de 26 de junio de 2008 y del Ayuntamiento de Villava de 31 de marzo de 2008.

Este Plan de Conjunto asignará los aprovechamientos y edificabilidades de conformidad a lo previsto en la cláusula segunda del citado Convenio Urbanístico.