



## **NORMATIVA PARTICULAR**

En las fichas de normativa urbanística particular para cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Subsectores de Suelo Urbanizable que se adjuntan a continuación, se establecen algunos de los siguientes conceptos:

**UNIDAD:** Denominación de la unidad de ejecución, el espacio físico que se establece como marco de la actuación dentro de la localidad.

**SITUACIÓN:** Clasificación y categoría de suelo urbano o urbanizable en la que se encuentra localizada la unidad de ordenación, y cuya normativa particular debe cumplir.

**SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA:** Área en m<sup>2</sup> de la extensión de la unidad. Deberá entenderse como aproximada.

**SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO:** Área en m<sup>2</sup> de la totalidad de terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico, es decir, la superficie total aproximada descontando las vías urbanas existentes. Deberá entenderse como aproximada, puesto que los datos reales de superficies de las parcelas se concretarán en los documentos reparcelatorios.

**SUPERFICIE NETA:** Es la superficie resultante privatizable aproximada, descontando los terrenos de cesión al Ayuntamiento para viales, espacios libres y zonas verdes y equipamientos públicos.

**CALIFICACIÓN:** Uso global asignado a la totalidad del suelo de la unidad.

**TIPOLOGÍA:** Tipología edificatoria de uso por su función permitida en dicho suelo.

**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** Número máximo de viviendas permitidas en la unidad de ordenación, con desglose de las viviendas de protección pública en su caso.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Valor en m<sup>2</sup> construibles totales de edificación para usos rentables, según el cómputo de edificabilidad indicado en las definiciones.

**NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:** Cuantificación de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento a prever en el interior de las parcelas privatizables.

**NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:** Número de plazas de aparcamiento mínimas a prever en el proyecto de urbanización para dar cumplimiento a los módulos mínimos (en espacio público y totales) indicados en el texto refundido de la LFOTU.

**ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:** Superficie total prevista en la unidad para dotaciones públicas, de dominio y uso público, conformada por parques, jardines, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión pública, equipamientos y dotaciones comunitarias.

**RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:** Número de viviendas del total de la unidad que deberán tener calificación de vivienda protegida.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** Parte de la superficie privatizable susceptible de ocuparse por la edificación. Medida en planta.

**ALTURAS PERMITIDAS:** Número máximo de plantas permitidas.

**PARCELA MÍNIMA:** Superficie en m<sup>2</sup> de las partes mínimas resultantes de la división de un terreno, y que irá asociada a una edificación.

**SISTEMA DE GESTIÓN:** Sistema de actuación previsto para la unidad de ordenación.

**INSTRUMENTOS:** Documentos urbanísticos de gestión y/o de urbanización previos a la edificación.

**OBSERVACIONES:** Determinaciones de carácter concreto cuyo cumplimiento es condición necesaria para poder ejecutar la unidad correspondiente.

**ALINEACIÓN OFICIAL:** Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

**ALINEACIÓN MÁXIMA:** Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

**ALINEACIÓN OBLIGATORIA:** Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

De todos estos conceptos señalados en cada unidad, son determinaciones de ordenación ESTRUCTURANTE los referidos a SITUACIÓN (clasificación y categoría de suelo), CALIFICACIÓN (uso global), Nº DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA y EDIFICABILIDAD MÁXIMA (aprovechamiento máximo). El resto de conceptos son determinaciones de ordenación PORMENORIZADA.

### ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES

Se establece que la totalidad del núcleo (suelo urbano + suelo urbanizable) constituye un Sector. La verificación del cumplimiento de las determinaciones sobre sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones se realiza independientemente sobre cada clase de suelo con diferentes usos globales. Dentro de este Sector se definen los siguientes subsectores:

- En suelo urbano consolidado, se desagregan 5 Áreas de Ordenación, áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, constituyendo ámbitos de carácter normativo:
  - AO1 - Casco Antiguo 53.215 m<sup>2</sup>
  - AO2 - Zonas residenciales de ampliación 402.840 m<sup>2</sup>
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1 79.712 m<sup>2</sup>
  - AO4 - Polígono San Miguel 434.974 m<sup>2</sup>
  - AO5 - Polígono Legardeta 267.690 m<sup>2</sup>
- En suelo urbano no consolidado no se definen Áreas de Reparto. Se delimitan Unidades de Ejecución. Se configura como un único subsector 125.663 m<sup>2</sup>
- Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto (146.997 m<sup>2</sup>). Se definen Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución.

### UNIDADES DE EJECUCIÓN. CUANTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y RESERVAS DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

UNIDAD	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) TOTAL	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) CON APROVECH.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> CONSTR.)	SUELO NETO (M <sup>2</sup> )	APROVECH. (UAs.)	DOTACIÓN		ESPACIOS LIBRES		
							MÍNIMA	PREVISTA	MÍNIMO	PREVISTO	
U.E.- C	13.719	(*1)	30 (*1)	7.500	8.423	(*1)	(*1)	2.090	(*1)	2.090	
U.E.- E	14.934	(*2)	16 (*2)	4.000	9.961	(*2)	(*2)	1.481	(*2)	1.481	
U.E.- O1	6.843	6.687	9	2.520	4.120	3.344,0	1.096	1.345	504/684	1.345	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL =								4.916		4.916	
U.I.- 2.1.1	16.185	15.877	---	5.623	12.105	6.228	(*3)	2.655	(*3)	2.655	
U.I.- 2.1.2	42.317	42.317	---	20.412	37.554	22.290	(*3)	4.279	(*3)	4.279	
U.I.- 2.2.1	7.359	6.880	---	3.378	4.919	3.624	(*3)	1.594	(*3)	1.594	
U.I.- 2.2.2	15.817	13.818	---	6.661	12.411	7.282	(*3)	1.118	(*3)	1.118	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL-SERVICIOS =								9.646		9.646	
S- J	24.260	22.000	30	8.586	12.070	11.000,0	3.733 (*4)	3.735	1717/2426	A definir por Plan Parcial	
S- NR-1	9.590	9.326	18	3.720	4.980	4.716,0	1.617 (*5)	2.000	744/959	A definir por Plan Parcial	
S- NR-2	17.540	17.100	11 VPO + 25 Libres	1.980 (VPO) + 5.150 (Libres)	8.080	8.548,0	3.100 (*6)	4.700	1426/1754	A definir por Plan Parcial	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL =								8.450	10.435	3887/5139	---
S- S1	48.157	48.157	---	21.420	30.565	21.107,0 (*7)	(*7)	9.219	(*7)	9.219	
S- NI-1	47.450	45.500	---	25.222	25.473	22.750,0	(*8)	(*8)	4.745	9.218	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-SERVICIOS =								---		18.437	

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m<sup>2</sup>

Coefficientes de homogeneización:

M <sup>2</sup> CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	.....	1
M <sup>2</sup> CONSTR. RESIDENCIAL VPO	.....	0'9
M <sup>2</sup> CONSTR. INDUSTRIAL	.....	0'7
M <sup>2</sup> CONSTR. TERCIARIO-COMERCIAL	.....	0'7
M <sup>2</sup> SUELO PRIVADO	.....	0'2

(\*1) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación apr. def. 3-6-13 (BON 113 de 14-6-13). Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 30 viv. incluyendo las 2 existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada en su caso.

(\*2) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación aunque anulada por los tribunales. Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 16 viv. incluyendo las 5 edif. existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada.

(\*3) Unidades provenientes de Plan Especial de Actuación Urbana en la Unidad U.I.- 2 aprobado definitivamente el 28-9-2017, según Texto Refundido de octubre de 2017.

(\*4) Dotación supramunicipal S- J = 258 m<sup>2</sup> de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m<sup>2</sup>

(\*5) Dotación supramunicipal S- NR-1 = 112 m<sup>2</sup> de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m<sup>2</sup>

(\*6) Dotación supramunicipal S- NR-2 = 214 m<sup>2</sup> de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m<sup>2</sup>

(\*7) Sector proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Determinaciones vigentes según Plan Parcial apr. def. OF 298/1993, BON 132 de 29-10-93.

(\*8) El Plan Parcial fijará justificadamente la superficie de equipamiento polivalente, según art. 55 texto refundido LFOTU.

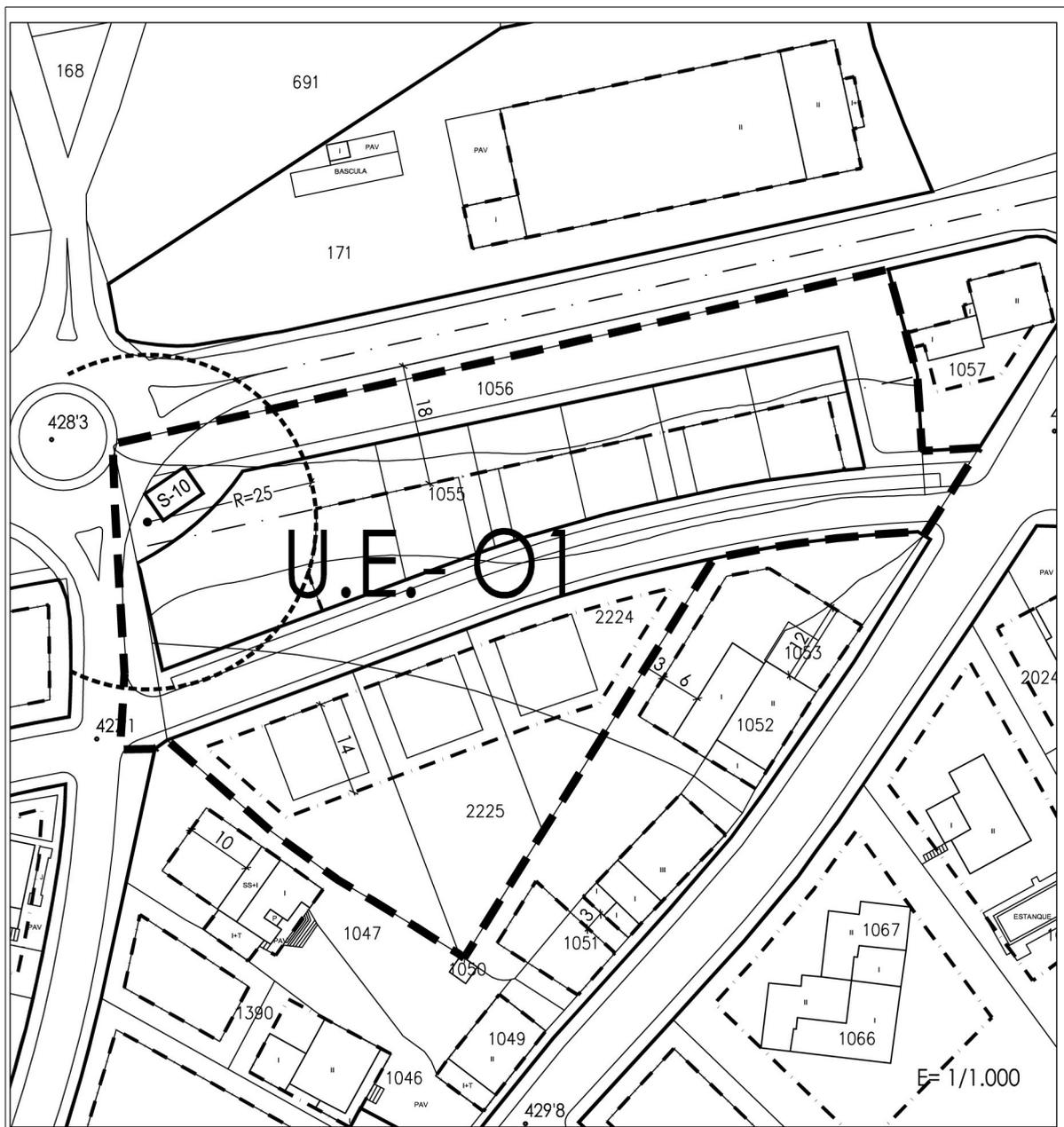
ANEXO - FICHAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

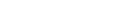




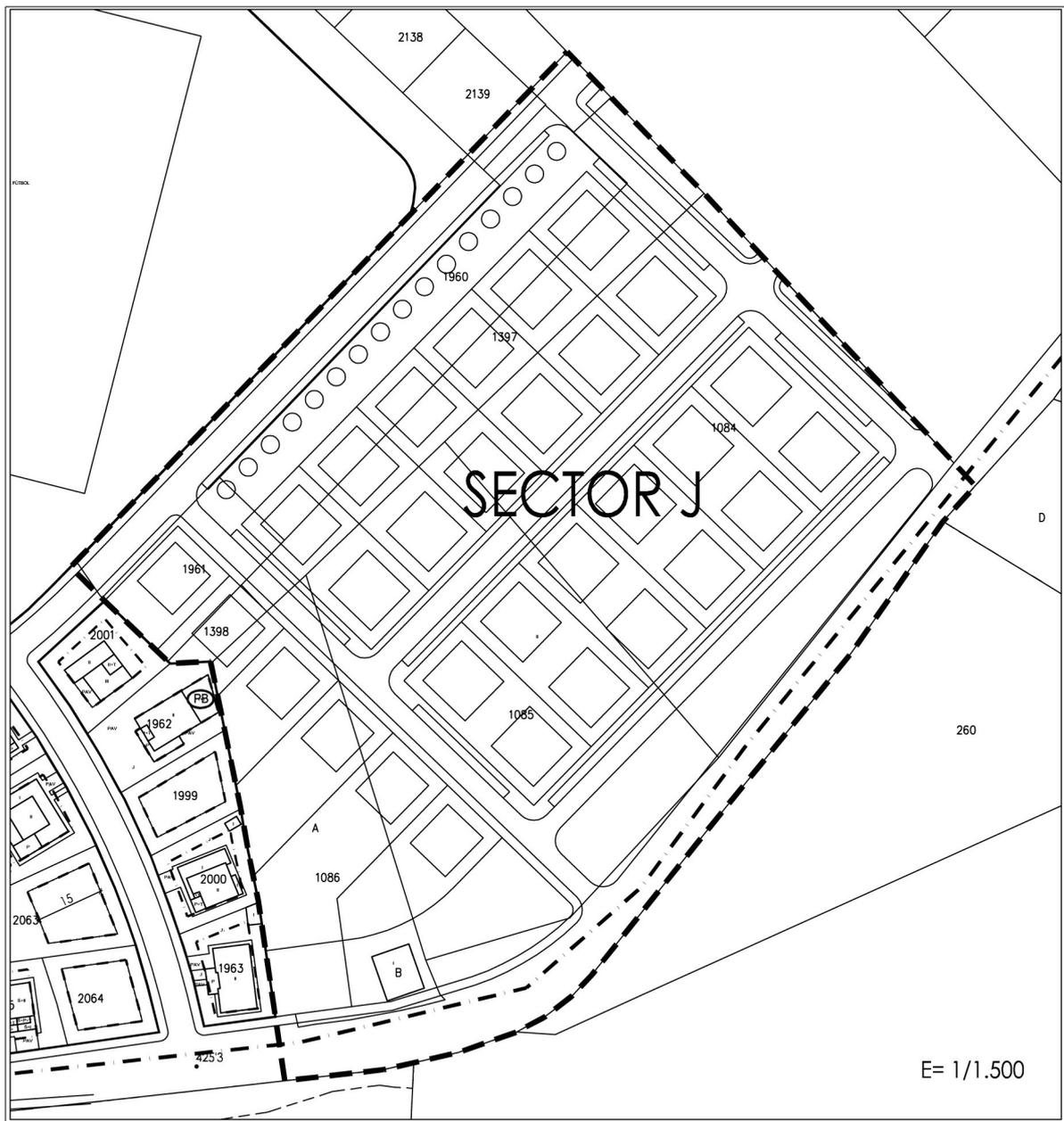
—————	ALINEACIÓN OFICIAL	- - - - -	ALINEACIÓN MÁXIMA	E = 1/2.000
-------	--------------------	-----------	-------------------	-------------

<b>UNIDAD:</b>	U.E.- E	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA:</b>	Según alineaciones
<b>SITUACIÓN:</b>	Suelo urbano no consolidado		≤ 40% parcela neta
<b>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</b>	14.934 m <sup>2</sup>	<b>ALTURAS PERMITIDAS:</b>	S+PB+2
<b>SUP. CON APROVECHAM.:</b>		<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	350 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE NETA:</b>	9.961 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMA DE GESTIÓN:</b>	Reparcelación Voluntaria o Cooperación
<b>CALIFICACIÓN:</b>	Residencial	<b>INSTRUMENTOS:</b>	Reparcelación
<b>TIPOLOGÍA:</b>	Vivienda unifamiliar aislada		Proyecto de Urbanización
<b>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</b>	16 viv. (5 edif. existentes + 11)	<b>OBSERVACIONES:</b>	Unidad proveniente de NN.SS. en fase de ejecución. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada en su caso
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b>	según alineaciones y nº plantas máx. 4.000 m <sup>2</sup>		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</b>	11		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</b>	-		
<b>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</b>	1.481 m <sup>2</sup>		
<b>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</b>	-		



	ALINEACIÓN OFICIAL		ALINEACIÓN MÁXIMA	E = 1/1.000
---	--------------------	--	-------------------	-------------

<b>UNIDAD:</b>	U.E.- 01	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA:</b>	Según alineaciones
<b>SITUACIÓN:</b>	Suelo urbano no consolidado		≤ 40% parcela neta
<b>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</b>	6.843 m <sup>2</sup>	<b>ALTURAS PERMITIDAS:</b>	S+PB+2
<b>SUP. CON APROVECHAM.:</b>	6.687 m <sup>2</sup>	<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE NETA:</b>	4.120 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMA DE GESTIÓN:</b>	Reparcelación Voluntaria o Compensación
<b>CALIFICACIÓN:</b>	Residencial	<b>INSTRUMENTOS:</b>	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<b>TIPOLOGÍA:</b>	Vivienda unifamiliar aislada	<b>OBSERVACIONES:</b>	Las viviendas se retranquearán hasta línea de edificación según LF Carreteras de Navarra. Cualquier intervención en el Crucero (BIC) o en su entorno de protección delimitado, requerirá de informe favorable previo de Príncipe de Viana.
<b>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</b>	9 viv.		En este ámbito se localiza la fosa identificada como nº 113, por lo que se actuará conforme a lo dispuesto en la LF 29/2018 de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra.
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b>	2.520 m <sup>2</sup> constr.		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</b>	9		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</b>	18		
<b>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</b>	1.345 m <sup>2</sup>		
<b>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</b>	-		



E = 1/1.500

<b>UNIDAD:</b>	SUBSECTOR S- J
<b>SITUACIÓN:</b>	Suelo urbanizable
<b>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</b>	24.260 m <sup>2</sup>
<b>SUP. CON APROVECHAM.:</b>	22.000 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE NETA:</b>	12.070 m <sup>2</sup>
<b>CALIFICACIÓN:</b>	Residencial
<b>TIPOLOGÍA:</b>	Vivienda unifamiliar aislada o adosada
<b>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</b>	30 viv. libres
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b>	8.586 m <sup>2</sup> constr.
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</b>	P.P.
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</b>	P.P.
<b>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</b>	3.735 m <sup>2</sup>
<b>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</b>	-
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA:</b>	Según alineaciones Plan Parcial
<b>ALTURAS PERMITIDAS:</b>	S+PB+2
<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	120 m <sup>2</sup>
Dotación supramunicipal de 258 m <sup>2</sup> destinada a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m <sup>2</sup>	

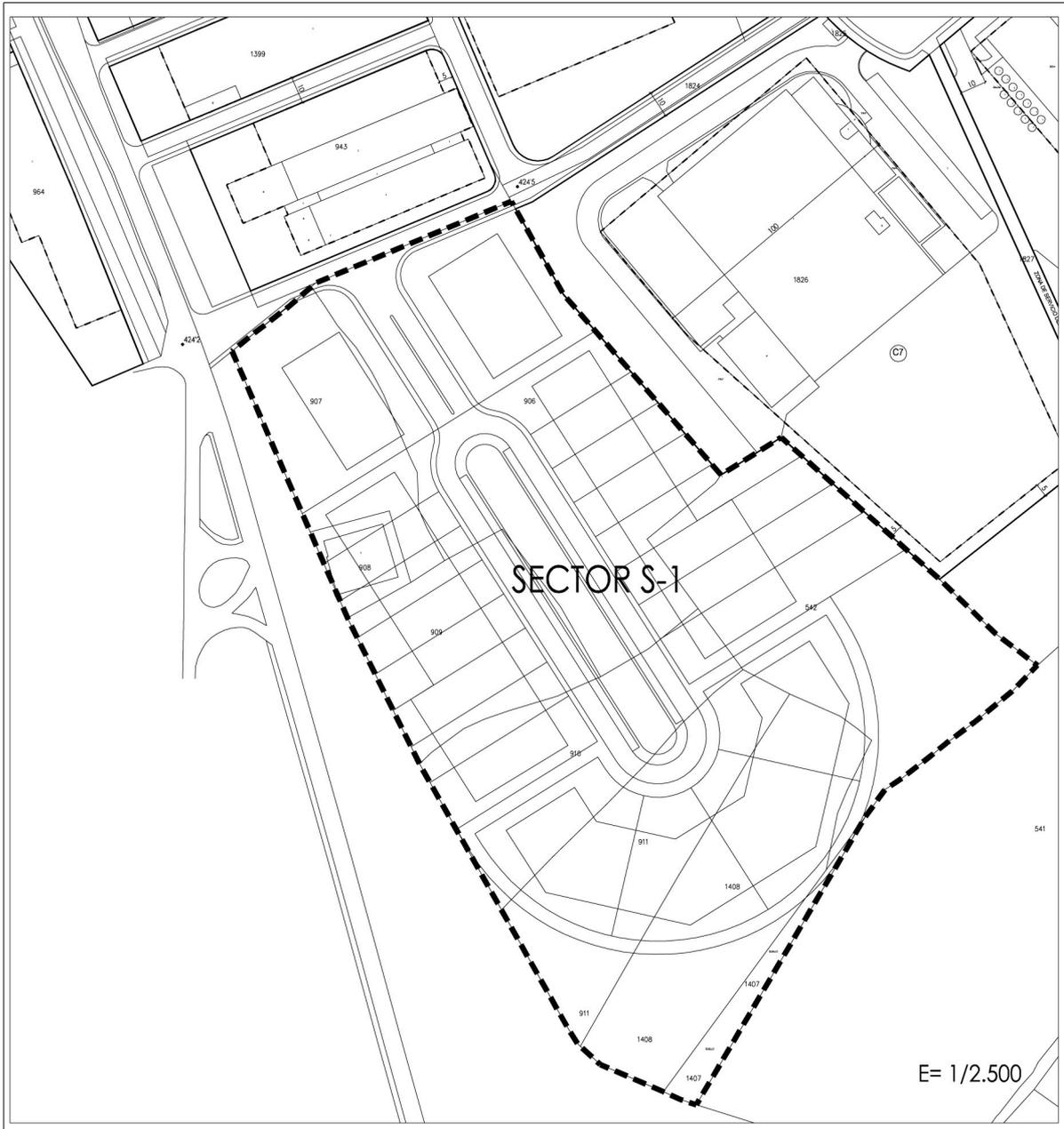
**SISTEMA DE GESTIÓN:** Compensación  
**INSTRUMENTOS:** Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización

**OBSERVACIONES:** La Reparcelación considerará la diferente situación jurídica entre parcelas de la antigua unidad J y las nuevas incorporadas, aplicando coeficientes de homogeneización a la superficie de aquéllas que compensen la reducción de superficie aplicada por la anterior reparcelación para su asimilación con el resto de parcelas brutas que no han sufrido cesiones. El Plan Parcial fijará la reserva de dotación supramunicipal y 10% cesión de aprovechamiento del incremento de aprovechamiento, tratándose de unidad proveniente de NN.SS. en fase de ejecución, que se modifica y amplía. Frente al Camino de Santiago, los accesos a las viviendas se realizarán desde un vial paralelo, separado con franja de zona verde.

El Plan Parcial incluirá un estudio de inundabilidad de detalle de los cauces del barranco del Prado y de la Regata Erregüeta, así como solicitar la correspondiente autorización a Confederación.

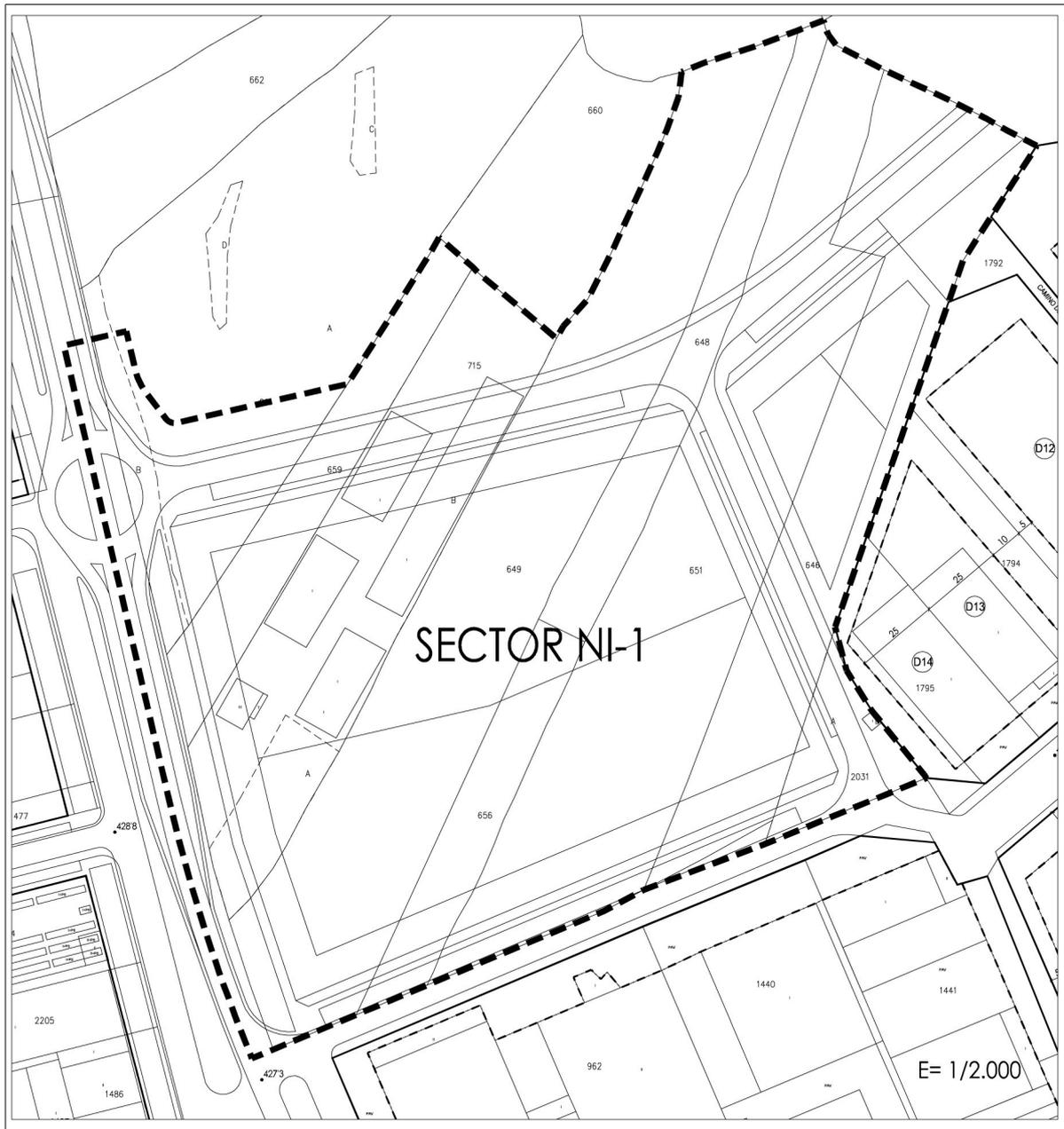






E = 1/2.500

<b>UNIDAD:</b>	SUBSECTOR S1	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA:</b>	Según Plan Parcial
<b>SITUACIÓN:</b>	Suelo urbanizable	<b>ALTURAS PERMITIDAS:</b>	S+PB+entrepanta
<b>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</b>	48.157 m <sup>2</sup>	<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>SUP. CON APROVECHAM.:</b>	48.157 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMA DE GESTIÓN:</b>	Compensación
<b>SUPERFICIE NETA:</b>	30.565 m <sup>2</sup>	<b>INSTRUMENTOS:</b>	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<b>CALIFICACIÓN:</b>	Industrial	<b>OBSERVACIONES:</b>	Determinaciones vigentes según Plan Parcial apr. def. OF 298/1993 BON 29-10-93.
<b>TIPOLOGÍA:</b>			
<b>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</b>			
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b>	21.420 m <sup>2</sup> constr.		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</b>	P.P.		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</b>	P.P.		
<b>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</b>	9.219 m <sup>2</sup>		
<b>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</b>	-		



E = 1/2.000

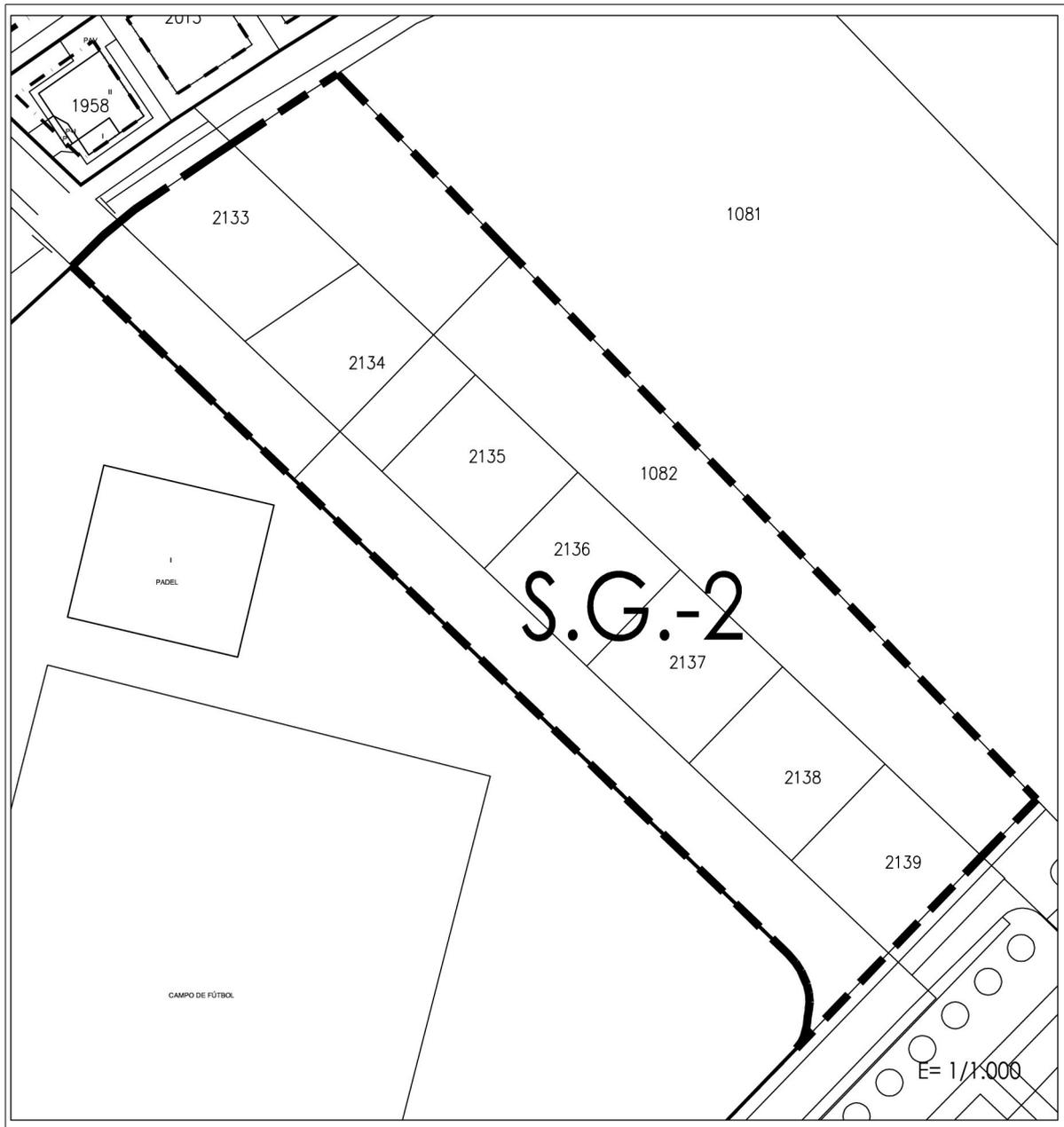
<b>UNIDAD:</b>	<b>SUBSECTOR NI-1</b>	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA:</b>	Según Plan Parcial
<b>SITUACIÓN:</b>	Suelo urbanizable	<b>ALTURAS PERMITIDAS:</b>	S+PB+entrepanta
<b>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</b>	47.450 m <sup>2</sup>	<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>SUP. CON APROVECHAM.:</b>	45.500 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMA DE GESTIÓN:</b>	Compensación
<b>SUPERFICIE NETA:</b>	25.473 m <sup>2</sup>	<b>INSTRUMENTOS:</b>	Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<b>CALIFICACIÓN:</b>	Industrial	<b>OBSERVACIONES:</b>	El Plan Parcial fijará justificadamente la superficie de equipamiento polivalente, según el art. 55 del texto refundido de la LFOTU.
<b>TIPOLOGÍA:</b>			
<b>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</b>			
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b>	25.222 m <sup>2</sup> constr.		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</b>	P.P.		
<b>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</b>	P.P.		
<b>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</b>	P.P.		
<b>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</b>	-		



E = 1/2.500

**UNIDAD:** SISTEMA GENERAL S.G.- 1  
**SITUACIÓN:** Suelo Urbano  
**SUPERFICIE TOTAL APROX.:** 1.477 m<sup>2</sup>  
**SUP. CON APROVECHAM.:**  
**SUPERFICIE NETA:**  
**CALIFICACIÓN:** Red viaria pública y espacios libres públicos  
**TIPOLOGÍA:**  
**Nº MÁX. DE VIVIENDAS:**  
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**  
**Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:**  
**Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:**  
**ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:**  
**RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:**

**OCUPACIÓN MÁXIMA:**  
**ALTURAS PERMITIDAS:**  
**PARCELA MÍNIMA:**  
**SISTEMA DE GESTIÓN:** Acuerdo de indemnización, Expropiación o Ejecución Forzosa  
**INSTRUMENTOS:** Proyecto de Urbanización  
**OBSERVACIONES:**



E = 1/1.000

<u>UNIDAD:</u>	SISTEMA GENERAL S.G.- 2	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	
<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo Urbano	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	
<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	7.018 m <sup>2</sup>	<u>PARCELA MÍNIMA:</u>	
<u>SUP. CON APROVECHAM.:</u>		<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Acuerdo de indemnización, Expropiación o Ejecución Forzosa
<u>SUPERFICIE NETA:</u>		<u>INSTRUMENTOS:</u>	Proyecto de Urbanización
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Equipamiento dotacional y zonas verdes públicas	<u>OBSERVACIONES:</u>	
<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>			
<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>			
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>			
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>			
<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u>			
<u>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</u>			

UGARKA ART

EXTRACTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL DOCUMENTO ACTUALMENTE VIGENTE DE MODIFICACIÓN DEL SECTOR ESPACIAL AR-1, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 30-5-2016 (BON N° 151 DE FECHA 5-8-2016) (\*)

---

(\*) Parcelas C5, C6 y C7 modificadas por Estudio de Detalle parcelas 870-871-872 pol. 1 aprobado definitivamente (BON 14-10-2022), según ficha anexa

## NORMATIVA PARTICULAR

### 1.–Normativa general.

#### 1.1. **Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones contenidas en esta normativa afectan al terreno del AR-1 según se delimita en la normativa gráfica.

#### 1.2. **Ejecución y vigencia.**

La presente normativa para la unidad de desagregación AR-1 de Villatuerta, una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra, será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta que sea objeto de modificación o revisión de acuerdo con el procedimiento establecido por la legislación vigente.

#### 1.3. **Obligatoriedad.**

Las determinaciones de la presente normativa serán obligatorias para el planeamiento y para su ejecución y obligarán igualmente a los particulares y a las administraciones públicas.

### 2.–Régimen urbanístico del suelo.

#### 2.1. **Determinaciones estructurantes y pormenorizadas.**

Son determinaciones estructurantes:

–La Clasificación: Suelo Urbano.

–La Categoría: Consolidado.

–El Uso global: Residencial.

–La Delimitación del ámbito del AR-1 (a efectos de posibles comprobaciones), tal como queda grafiada en los planos de la documentación gráfica.

–El Aprovechamiento Urbanístico en UAs (exclusivamente a efectos de posibles comprobaciones).

–Los Coeficientes de Homogenización de Usos (exclusivamente a efectos de posibles comprobaciones).

El resto de determinaciones urbanísticas tienen carácter pormenorizado.

#### 2.2. **Tipología de la edificación.**

–Residencial unifamiliar aislada, adosada en hilera o pareada y residencial en bloque.

• Viviendas unifamiliares pareadas libres: 40 viv.

• Viviendas unifamiliares aisladas libres: 9 viv.

• Viviendas unifamiliares colectivas libres: 66 viv.

• Viviendas colectivas de precio tasado: 62 viv.

• Viviendas colectivas de protección oficial: 106 viv.

–Número máximo de viviendas: 283 viv.

#### 2.3. **Superficies:**

–Superficie del AR-1: 75.294,83 m<sup>2</sup>.

–Suelo privado 32.389,16 m<sup>2</sup>.

–Parques, jardines y zona verde 12.999,35 m<sup>2</sup>.

–Equipamiento comunitario polivalente 4.894,98 m<sup>2</sup>.

–Suelo dotacional supramunicipal 1.688,15 m<sup>2</sup>.

–Espacios públicos 3.853,57 m<sup>2</sup>.

–Viales 19.469,62 m<sup>2</sup>.

**2.4. Coeficientes de homogeneización, aprovechamiento máximo y aprovechamiento tipo:** (solo a efectos de posibles comprobaciones).

–Edificación residencial.

• Viviendas de V.P.O. 1,00.

• Viviendas de precio tasado 1,20.

• Viviendas libres adosadas o pareadas 1,60.

• Viviendas libres aisladas 1,80.

• Viviendas libres colectivas 1,60.

• Suelo privado vivienda V.P.O. 0,10.

• Suelo privado viviendas libres precio tasado 0,15.

• Suelo viviendas libres 0,20.

–Edificación uso terciario.

• Edificación comercial 1,50.

• Suelo uso terciario 0,20.

• Edificación deportiva privado 1,60.

- Suelo deportivo privado 0,00.
- Aprovechamiento máximo: 61.696,74. UAs.
- At = 61.694. UAs/75.294,83 m<sup>2</sup> = 0,81936 UAs/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento tipo.
- At = 61.696,74. UAs/75.294,83 m<sup>2</sup> = 0,81936 UAs/m<sup>2</sup>.

### 3.–Sistema de actuación.

Asistemático.

El procedimiento urbanístico es el de actuación directa mediante proyecto de edificación.

## NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR PARCELA

*Manzana 1.<sup>a</sup> (4 viviendas).*

–Parcela 1a.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 316,70 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 240,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 465,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

–Parcela 1a.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 433,60 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 225,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 462,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

–Parcela 1a.3.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 433,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 225,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 462,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

–Parcela 1a.4.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 347,05 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 240,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 471,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 1b (4 viviendas).*

## –Parcela 1b.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 289,75 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 338,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1b.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1b.3.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1b.4.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 347,62 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 350,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 1c (10 viviendas).*

## –Parcela 1c.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 324,14 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 345,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1c.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.
- Parcela 1c.3.
- Descripción: Solar con destino residencial.
  - Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
  - Número de viviendas: 1 vivienda.
  - Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.
- Parcela 1c.4.
- Descripción: Solar con destino residencial.
  - Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
  - Número de viviendas: 1 vivienda.
  - Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.
- Parcela 1c.5.
- Descripción: Solar con destino residencial.
  - Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
  - Número de viviendas: 1 vivienda.
  - Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.
- Parcela 1c.6.
- Descripción: Solar con destino residencial.
  - Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
  - Número de viviendas: 1 vivienda.
  - Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.
- Parcela 1c.7.
- Descripción: Solar con destino residencial.
  - Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
  - Número de viviendas: 1 vivienda.
  - Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.
- Parcela 1c.8.
- Descripción: Solar con destino residencial.
  - Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
  - Número de viviendas: 1 vivienda.
  - Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1c.9.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 250,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 330,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1c.10.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 325,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 345,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 1e (14 viviendas).*

## –Parcela 1e.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 262,94 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 333,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.3.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.4.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.5.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.6.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.7.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.8.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.9.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.10.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.11.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.12.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.13.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1e.14.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 270,11 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 334,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 1f (8 viviendas).*

## –Parcela 1f.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1f.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1f.3.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1f.4.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1f.5.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1f.6.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1f.7.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1f.8.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 260,81 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 332,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 1g (4 viviendas).*

## –Parcela 1g.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 273,23 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 335,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1g.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1g.3.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 324,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1g.4.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 260,81 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 332,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 1h (2 viviendas).*

## –Parcela 1h.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 712,50 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 509,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

## –Parcela 1h.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 712,47 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 220,00 m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento máximo: 508,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 2a (1 vivienda).*

–Parcela 2a.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 350,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 436,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 2b (2 viviendas).*

–Parcela 2b.1.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 350,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 436,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

–Parcela 2b.2.

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada. De promoción libre.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 338,15 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 220,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 434,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 3 (66 viviendas).*

- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda colectiva. De promoción libre.
- Número de viviendas: 66 viviendas.
- Superficie de parcela: 7.835,55 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 3.000,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 6.623,38 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 11.565,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

*Manzana 4a (26 viviendas).*

–Parcela 4a.1.

- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garajes.
- Tipología: Vivienda Colectiva de Protección Oficial.
- Número de viviendas: 15 viviendas.
- Superficie de parcela: 795,37 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 459,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 1.641,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
- 459,00 m<sup>2</sup> (local comercial o garaje).
- Total: 2.100,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 1.675,00 UAs (viviendas).

- 689,00 UAs (local comercial o garaje).
  - Total: 2.364,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más tres plantas elevadas, más ático.
- Parcela 4a.2.
- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garajes.
  - Tipología: Vivienda Colectiva de Protección Oficial.
  - Número de viviendas: 11 viviendas.
  - Superficie de parcela: 573,08 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 485,93 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 1.235,33 m<sup>2</sup> (viviendas).
  - 485,93 m<sup>2</sup> (local comercial o garaje).
  - Total: 1.721,26 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 1.244,00 UAs (viviendas).
  - 729,00 UAs (local comercial o garaje).
  - Total: 1.973,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más dos plantas elevadas, más ático.
- Parcela 4a.3.
- Descripción: Solar con destino Local comercial y garaje.
  - Superficie de parcela: 182,27 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 144,50 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 144,50 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 221,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja.

#### *Manzana 5a (14 viviendas).*

- Parcela 5a.
- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garaje.
  - Tipología: Edificio de viviendas Colectiva de Precio Tasado.
  - Número de viviendas: 14 viviendas.
  - Superficie de parcela: 459,00 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 459,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 2.030,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
  - 459,00 m<sup>2</sup> (local comercial o garaje).
  - Total: 2.489,00 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 2.436,00 UAs (viviendas).
  - 689,00 UAs (local comercial o garaje).
  - Total: 3.125,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más tres plantas elevadas, más ático.

#### *Manzana 5b (12 viviendas).*

- Parcela 5b.
- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garaje.
  - Tipología: Edificio de viviendas Colectivas de Precio Tasado.
  - Número de viviendas: 12 viviendas.
  - Superficie de parcela: 477,30 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 477,30 m<sup>2</sup>.
  - Edificación máxima: 1.400,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
  - 477,30 m<sup>2</sup> (local comercial).
  - Total: 1.877,30 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento máximo: 1.680,00 UAs (viviendas).
  - 716,00 UAs (local comercial).
  - Total: 2.396,00 UAs.
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más dos plantas elevadas, más ático.

*Manzana 5c (12 viviendas).*

–Parcela 5c.

- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garajes.
- Tipología: Edificio de viviendas Colectivas de Precio Tasado.
- Número de viviendas: 12 viviendas.
- Superficie de parcela: 696,96 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 696,96 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 1.533,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
- 696,96 m<sup>2</sup> (local comercial).
- Total: 2.229,96 m<sup>2</sup> 696,96 m<sup>2</sup> (local comercial).
- Aprovechamiento máximo: 1.840,00 UAs (viviendas).
- 1.045,00 UAs (local comercial).
- Total: 2.885,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más dos plantas elevadas.

*Manzana 5d (24 viviendas).*

–Parcela 5d.1.

- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garajes.
- Tipología: Edificio de viviendas Colectiva de Precio Tasado.
- Número de viviendas: 8 viviendas.
- Superficie de parcela: 452,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 452,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 994,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
- 452,00 m<sup>2</sup> (local comercial).
- Total: 1.446,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 1.193,00 UAs (viviendas).
- 678,00 UAs (local comercial).
- Total: 1.871,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más dos plantas elevadas.

–Parcela 5d.2.

- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garajes.
- Tipología: Edificio de viviendas Colectivas de Precio Tasado.
- Número de viviendas: 8 viviendas.
- Superficie de parcela: 456,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 456,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 1.004,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
- 456,00 m<sup>2</sup> (local comercial).
- Total: 1.460,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 1.205,00 UAs (viviendas).
- 684,00 UAs (local comercial).
- Total: 1.889,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más dos plantas elevadas.

–Parcela 5d.3.

- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garaje.
- Tipología: Edificio de viviendas Colectivas de Precio Tasado.
- Número de viviendas: 8 viviendas.
- Superficie de parcela: 452,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 452,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 994,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
- 452,00 m<sup>2</sup> (local comercial).
- Total: 1.446,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 1.193,00 UAs (viviendas).
- 678,00 UAs (local comercial).
- Total: 1.871,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más dos plantas elevadas.

**Manzana 6a (40 viviendas).**

–Parcela 6a.

- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garaje.
- Tipología: Edificio de viviendas Colectivas de Protección Oficial.
- Número de viviendas: 40 viviendas.
- Superficie de parcela: 1.088,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 1.088,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 4.200,00 m<sup>2</sup> (viviendas).
- 1.088,00 m<sup>2</sup> (local comercial).
- Total 5.288,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 4.200,00 UAs (viviendas).
- 1.632,00 UAs (local comercial).
- Total: 5.832,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más tres plantas elevadas, más ático.

**Manzana 6b (40 viviendas).**

–Parcela 6b.

- Descripción: Solar con destino residencial, comercial y garajes.
- Tipología: Edificio de viviendas Colectivas de Protección Oficial.
- Número de viviendas: 40 viviendas.
- Superficie de parcela: 1.004,72 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 1.004,72 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 4.950,18 m<sup>2</sup> (viviendas).
- 1.004,72 m<sup>2</sup> (local comercial).
- Total: 5.954,90 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 4.950,00 UAs (viviendas).
- 1.507,00 UAs (local comercial).
- Total: 6.457,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más tres plantas elevadas, más ático.

**Manzana 13.**

–Parcela 13a.

- Descripción: Solar con destino Comercial, garajes y trasteros vinculados a viviendas.
- Tipología: Comercial.
- Superficie de parcela: 480,71 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 480,71 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 480,71 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 721,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja.

• Parcela 13b.

- Descripción: Solar con destino Comercial, garajes y trasteros vinculados a viviendas,
- Tipología: Comercial.
- Superficie de parcela: 127,50 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 127,50 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 127,50 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 191,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja.

**Manzana 15.**

–Parcela 15a.

- Descripción: Suelo Privado de Uso Público.
- Tipología: Suelo Privado de Uso Público.
- Superficie de parcela: 123,36 m<sup>2</sup>.

–Parcela 15b.

- Descripción: Suelo Privado de Uso Público.

- Tipología: Suelo Privado de Uso Público.
- Superficie de parcela: 150,00 m<sup>2</sup>.
- Parcela 15c.
- Descripción: Suelo Privado de Uso Público.
- Tipología: Suelo Privado de Uso Público.
- Superficie de parcela: 69,25 m<sup>2</sup>.
- Parcela DDP.
- Descripción: Solar con destino Dotacional y Deportivo Privado.
- Tipología: Dotacional y Deportivo Privado.
- Número de viviendas: 0.
- Superficie de parcela: 3.238,21 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 628,00 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 628,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento máximo: 1.005,00 UAs.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada.

#### *Parcelas Consolidadas.*

- Parcela Consolidada C1.
- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 1.734,69 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: La existente. 170,00 m<sup>2</sup>, según catastro.
- Edificación máxima: La existente. 150,00 m<sup>2</sup> de vivienda y 20,00 m<sup>2</sup> de porche, según catastro.
- Número máximo de alturas: La existente. Baja.
- En caso de reconversión se tramitará un Plan Especial de Actuación Urbana, en el que se desarrollaran las siguientes determinaciones básicas:
  - Tipología: Vivienda Unifamiliar pareada. De promoción libre.
  - Número de viviendas: 4 vivienda.
  - Superficie de parcela: 220,00 m<sup>2</sup>/parcela.
  - Ocupación máxima: 120,00 m<sup>2</sup>/parcela.
  - Edificación máxima: 190,00 m<sup>2</sup>/parcela.
  - Aprovechamiento máximo: 1392,00 UAs.
  - Incremento de Aprovechamiento: 730 UAs.
  - Aprovechamiento de Cesión obligatoria y gratuita: 73 UAs (10%).
  - Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.
  - Retranqueos de la edificación a los linderos: Obligatoria 3 m a lindero principal a vial. Máxima de 3 m al resto de linderos excepto medianil.
  - Cesiones para ZZVV: Se cederá la parcela restante, emplaza tras la zona residencial y coincidente con la continuación de la zona verde preexistente por prolongación de la alineación posterior de las manzanas de parcelas G y F se cuantifica en 855 m<sup>2</sup>.
  - Urbanización de las cesiones: En las mismas condiciones que el resto de la zona verde: pradera arbolada con red de riego conectada a la red general, de acuerdo con las prescripciones de Mancomunidad de Montejurra.
  - Procedimiento urbanístico: Plan Especial de Actuación Urbana, Proyecto de Reparcelación voluntaria, Proyecto de Edificación que incluya separa de obras de urbanización o Proyecto de Urbanización y Proyectos de Edificación.
- Parcela Consolidada C2.
- Descripción: Solar con destino residencial.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 1.080,48 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: La existente. 255,00 m<sup>2</sup>, según catastro.
- Edificación máxima: La existente. 392,00 m y 95,00 m<sup>2</sup> de terraza en planta primera, según catastro.
- Número máximo de alturas: La existente. Baja, más una planta elevada.
- Parcela Consolidada C3.
- Descripción: Solar con destino residencial.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada.
- Número de viviendas: 1 vivienda.
- Superficie de parcela: 1.100,56 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: La existente. 224,00 m<sup>2</sup>, según catastro.
- Edificación máxima: La existente. 378,00 m<sup>2</sup> de vivienda y 6,60 m<sup>2</sup> de porche, según catastro.
- Número máximo de alturas: La existente. Baja, más una planta elevada.

#### *Parcelas de Zonas Verdes.*

##### –Parcela ZV-1.

- Descripción: Suelo con destino a Zona Verde.
- Tipología: Zona Verde Pública.
- Superficie de parcela: 8.373,19 m<sup>2</sup>.

##### –Parcela ZV-2.

- Descripción: Suelo con destino a Zona Verde.
- Tipología: Zona Verde Pública.
- Superficie de parcela: 4.626,16 m<sup>2</sup>.

#### *Parcelas Dotacionales.*

##### –Parcela DP-1.

- Descripción: Solar con destino a Dotacional Público.
- Tipología: Dotacional Público.
- Superficie de parcela: 1.051,50 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 1.051,00 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada.

##### –Parcela DP-2.

- Descripción: Solar con destino a Dotacional Público.
- Tipología: Dotacional Público.
- Superficie de parcela: 443,59 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 443,59 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada.

##### –Parcela DP-3.

- Descripción: Suelo con destino a Dotacional Público.
- Tipología: Dotacional Público.
- Superficie de parcela: 3.399,89 m<sup>2</sup>.

##### –Parcela DSG.

- Descripción: Suelo con destino a Dotacional Sistema General.
- Tipología: Dotacional Sistema General.
- Superficie de parcela: 1.688,15 m<sup>2</sup>.

#### *Parcelas de espacios públicos.*

##### –Parcela EP-1.

- Descripción: Suelo con destino a Espacio Público.
- Tipología: Espacio Público.
- Superficie de parcela: 406,39 m<sup>2</sup>.

##### –Parcela EP-2.

- Descripción: Suelo con destino a Espacio Público.
- Tipología: Espacio Público.
- Superficie de parcela: 205,21 m<sup>2</sup>.

##### –Parcela EP-3.

- Descripción: Suelo con destino a Espacio Público.
- Tipología: Espacio Público.
- Superficie de parcela: 2.315,71 m<sup>2</sup>.

##### –Parcela EP-4.

- Descripción: Suelo con destino a Espacio Público.
- Tipología: Espacio Público.

- Superficie de parcela: 415,82 m<sup>2</sup>.
- Parcela EP-5.
- Descripción: Suelo con destino a Espacio Público.
- Tipología: Espacio Público.
- Superficie de parcela: 510,44 m<sup>2</sup>.
- Parcelas de Viales.
- Descripción: Vial Público.
- Tipología: Vial Público.
- Superficie de parcelas: 19.469,62 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

El contenido de esta ordenanza de edificación será de aplicación específica en el ámbito del AR-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villatuerta.

### **Artículo 1. Norma general de aplicación.**

Esta ordenanza de edificación será de aplicación exclusivamente en el AR-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villatuerta.

Los aspectos que no queden regulados específicamente en esta Ordenanza, se regirán por los criterios de las ordenanzas generales de las normas Subsidiarias de Planeamiento de Villatuerta, que serán de aplicación subsidiaria en el ámbito del AR-1.

Esta ordenanza es de aplicación para las edificaciones residenciales y comerciales. En las parcelas dotacionales la edificación será libre.

Los criterios establecidos en las fichas de normativa urbanística pormenorizada para cada manzana, prevalece sobre los establecidos en esta ordenanza con carácter general para el AR-1.

### **Artículo 2. Criterios de ocupación general y segregación en viviendas unifamiliares.**

Las parcelas en las que se desarrollan viviendas unifamiliares, tendrán un frente mínimo de 6 m.

En manzanas de edificación residencial, unifamiliar, no se admiten segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas de anchura inferior a 6 m o un número de parcelas superior a las previstas para cada manzana en los cuadros de aprovechamiento y normativa pormenorizada de manzanas.

### **Artículo 3. Alineaciones.**

**Alineación oficial:** Es la línea que separa el suelo público del privado. Dentro de la alineación oficial se permiten los espacios libres privados descubiertos vinculados al uso residencial, los elementos constructivos urbanizatorios de acceso a vivienda y garajes y la edificación en plantas sótano y semisótano.

**Alineación obligatoria:** Es la línea en la que obligatoriamente se situará la fachada de la edificación. A partir de esta línea se autorizan retranqueos y vuelos, siempre discontinuos, planteados de forma que se perciba como paño principal de fachada el correspondiente a la alineación obligatoria.

**Alineación máxima:** Es la línea de máxima ocupación, de la edificación susceptible de consumir aquellos aprovechamientos urbanísticos que computan edificabilidad, según queda definido en el artículo 6.

### **Artículo 4. Alturas de la edificación.**

Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical desde el punto de la rasante de la calle o acera hasta el punto de encuentro entre la fachada y el plano inferior de alero.

*Alturas autorizadas:*

#### **(B) Planta baja < 4,50 m.**

- Número de plantas máximas = PB.
- No se autoriza aprovechamiento de ático.

**(S+PB+1) < 7,20 m.**

- Número de plantas máximo sobre rasante = PB + 1.
- Número de planta mínimo = PB.
- Se autoriza aprovechamiento del hueco bajo cubierta para usos de trasteros vinculados a viviendas e instalaciones.
- Alturas mínimas-máxima totales = 4,00-7,20 m.
- Pendiente mínima-máxima de cubierta = 15-40%.

**(PB+1+A) < 8,20 m.**

- Número de plantas máximo sobre rasante = PB + P1 + A.
- Número de plantas mínimo = PB.
- Alturas mínimas-máxima totales = 4,00-8,20 m.
- Pendiente mínima-máxima de cubierta = 15-40%.
- Altura interior máxima de ático en encuentro de forjado cubierta con cara interior de fachada inferior a 1,5 m.

**(PB+2) < 9,50 m.**

- Número de plantas máximo sobre rasante = PB + P1 + P2.
- Número de plantas mínimo = PB.
- Se autoriza aprovechamiento del hueco bajo cubierta para usos de trasteros vinculados a viviendas e instalaciones.
- Alturas mínimas-máxima totales = 4,00-9,50 m.
- Pendiente mínima-máxima de cubierta = 15-40%

**(PB+2+A) < 10,50 m.**

- Número de plantas máximo sobre rasante = PB + P1 + P2 + A.
- Número de plantas mínimo = PB.
- Alturas mínimas-máxima totales = 4,00-10,50 m.
- Pendiente mínima-máxima de cubierta = 15-40%.
- Altura interior máxima de ático en encuentro de forjado cubierta con cara interior de fachada inferior a 1,5 m.

**(PB+3) < 12,50 m.**

- Número de plantas máximo sobre rasante = PB + P1 + P2 + P3.
- Número de plantas mínimo = PB.
- Se autoriza aprovechamiento del hueco bajo cubierta para usos de trasteros vinculados a viviendas e instalaciones.
- Alturas mínimas-máxima totales = 4,00-12,50 m.
- Pendiente mínima-máxima de cubierta = 15-40%.

**(PB+3+A) < 13,50 m.**

- Número de plantas máximo sobre rasante = PB + P1 + P2 + P3 + A.
- Número de plantas mínimo = PB.
- Alturas mínimas-máxima totales = 4,00-13,50 m.
- Pendiente mínima-máxima de cubierta = 15-40%.
- Altura interior máxima de ático en encuentro de forjado cubierta con cara interior de fachada inferior a 1,5 m.

**Artículo 5. Sótanos y semisótanos.**

Se autorizan sótanos o semisótanos, no computando como superficie edificable construida, según criterios de normativa urbanística pormenorizada.

La rasante de la cara inferior del forjado de techo de sótano o semisótano, no será superior en más de 1 m a rasante de acera en el punto de medición de las alturas generales del edificio.

Ocupación máxima igual a la establecida para la planta baja.

Prohibido uso de estancias habitables.

**Artículo 6. Criterios de cómputo de edificabilidad.**

–Sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones del artículo 5. No consumen edificabilidad.

–Si computarán como superficie construida en áticos a partir de altura libre interior, superior a 2,20 m.

–No computan como superficie construida los porches de uso público en planta baja.

–Los porches de planta baja abiertos y de uso privado, computarán como superficie construida en un 50%.

–Los balcones y terrazas abiertos en plantas elevadas, computarán como superficie construida en un 50% (caso B definido en artículo 7, con excepción de terrazas de plantas de ático expresamente definidas en plano de alineaciones que no computan como superficie construida).

–Las terrazas integradas en cubiertas (caso C definido en artículo 7) computarán como superficie construida en un 50%.

–No computaran como superficie construida las terrazas descubiertas sobre planta baja, saliente por mayor ocupación de ésta respecto a la planta primera (caso A definido en artículo 7).

### **Artículo 7. Cubiertas.**

a) Quedan prohibidas las cubiertas o terrazas planas salvo los siguientes casos:

1.–Cubiertas de plantas bajas, salientes autorizadas. En concreto en las Parcelas 13.a y 13.b.

2.–Terrazas de plantas superiores, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. La edificación principal contará al menos con una planta más que en la que se ubique la terraza. En vivienda unifamiliar solo se permiten en planta primera.

2. Desnivel máximo entre pavimento de planta de acceso y pavimento de terraza: 50 cm.

3. Superficie máxima de cubierta plana (terraza): 25% superficie construida de la planta en la que se ubica.

4. En fachada principal, se prohíben para vivienda pareada y no ascenderán a más de 1/3 del frente en vivienda aislada.

5. Altura mínima antepecho respecto a pavimento: 1 m.

3.–Terrazas integradas en cubierta, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Superficie máxima conjunta de la terraza o terrazas: < 20% de superficie de planta.

2. Superficie máxima conjunta de la terraza o terrazas, < 20 m<sup>2</sup>.

3. Distancia mínima horizontal al borde de aleros: 1,50 m.

4. Distancia mínima horizontal a limatesas y cumbre: 1,50 m.

5. Altura mínima antepecho respecto a pavimento: 1 m.

b) Las cubiertas tendrán unas inclinaciones con porcentajes entre el 15 y 40% respecto a la horizontal y tendrán formas simplificadas a 2, 3 o 4 aguas, o sus derivados, según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar, evitándose la fragmentación en faldones y aleros o la aparición de hastiales innecesarios, debiéndose hacer con la máxima continuidad razonable de formas, aleros y pendientes con los edificios lindantes.

c) El material de cubierta será teja cerámica, preferiblemente en tonos tierras. Quedan prohibidas las chapas fibrocementos, teja de hormigón, pizarra, etc.

d) Es obligatoria la construcción de aleros. Las dimensiones mínimas serán de 50 cm y las máximas coincidentes con las dimensiones autorizadas para vuelos, con un aumento respecto a estas dimensiones de 20 cm.

e) No se autorizan construcciones por encima de la ocupación máxima de cubierta fijada, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación o casetones de ascensores. Se autoriza la colocación de ventanas tipo Velux en la cubierta.

Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación sobre cubierta no pudiendo superar más de 30 cm (1 m cuando se emplacen en el caballete) sobre el plano de cubierta.

Se autorizan huecos abuhardillados o mansardas en faldones de cubierta únicamente en viviendas unifamiliares.

### **Artículo 8. Materiales y ordenación de fachada.**

–Los acabados de fachadas serán enfoscados y pintados, estucados con morteros proyectados, fábrica de ladrillo, bloque de hormigón especial para fachadas y de ladrillo caravista.

Se permiten aplacados de piedra, paneles de madera y sus imitaciones de calidad.

Podrán autorizarse otros como chapas o prefabricados de hormigón siempre que se combinen con los anteriores.

Los cerramientos de todo el edificio se realizarán desde la rasante de la calle al alero. Queda prohibido dejar la estructura portante a la vista, tanto en plantas altas como en bajas. Estas deberán tratarse como parte del conjunto de la fachada.

Las fachadas deberán rematarse obligatoriamente con cornisas o aleros.

–Carpinterías: Las carpinterías podrán ser de madera, aluminio lacado, PVC o perfiles de poliuretano.

Se admiten como cerramientos de huecos las persianas de madera, PVC o aluminio lacado aunque se prohíbe expresamente la colocación al exterior de cajón de persiana.

### **Artículo 9. Vuelos. Cuerpos salientes.**

1.–Definiciones.

1.1. Se entienden por cuerpos volados cerrados los que sobresalen de las alineaciones de fachada, a partir de PB, estando contruidos con cierre de obra en más de un 25% de su superficie.

1.2. Se entiende por balcón, a los vuelos con protección de barandilla o cierres de obra hasta una altura máxima de 1,20 m.

1.3. Se entiende por mirador a todo cuerpo saliente con cerramiento de carpintería y en la que el acristalamiento es como mínimo del 75% de su superficie.

**2.–Cuerpos volados cerrados.**

Se prohíben los cuerpos volados cerrados a partir de las alineaciones de la edificación, autorizándose dentro de las alineaciones máximas señaladas en planos, con vuelo máximo de 1 m respecto al paño de fachada.

**3.–Balcones y miradores.**

Se autorizan balcones y miradores en fachadas con las siguientes condiciones:

1. La dimensión de vuelo máxima de la losa será de 90 cm.
2. En caso de no sobresalir el vuelo de las alineaciones de parcela, sobre la calle o espacio público, se autoriza un vuelo máximo de 150 cm.
3. Altura mínima desde rasante de calle o espacio público hasta plano inferior de losa de vuelos o aleros = 3,00 m bajo la losa, cuando éstos recaigan sobre espacio público.

**Artículo 10. Elementos salientes.**

Se entiende por elementos salientes los elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, toldos, etc.

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en PB de las alineaciones de fachada con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

**Puertas.** Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas y ventanas en la planta baja, así como hojas basculares que barran espacio público en su giro, excepto aquellas que girando hacia fuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la calle o espacio público accesible.

Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas principales o laterales cuando invadan la acera.

**Impostas, mochetas y cornisas.** Se autorizan en toda la longitud de fachada, con un saliente máximo de 15 cm.

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

**Adosados contiguos a fachada.** Quedan prohibidos los rasante o salientes continuos adosados a fachada como chimeneas de acero inoxidable o forradas en aluminio, o escaleras adosadas u otros, sobre la calle o espacios públicos, autorizándose dentro de las alineaciones de parcela y dentro de las alineaciones de máxima ocupación de edificación para los previstos como nuevos.

**Artículo 11. Áreas privadas libres de edificación.**

1. Se autorizan únicamente las actuaciones de urbanización interior que, con jardinería, tratamiento de muros, pavimentos y otros no alteren negativamente la imagen urbana del conjunto.

Quedan prohibidas las actuaciones que impacten negativamente sobre el conjunto.

Fuera de las alineaciones interiores, en las áreas privadas libres de edificación, se autorizan las pérgolas abiertas y sin cubrir y los elementos de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, muretes, etc.

No se autorizan los invernaderos.

Se autorizan las instalaciones deportivas o recreativas que requieran instalaciones de pavimento y mínimo mobiliario, como son: tenis, baloncesto, balonmano, balonvolea.

El resto de actividades constructivas quedan prohibidas.

2. Las instalaciones deportivas cubiertas y los frontones descubiertos quedan prohibidos, quedando autorizadas consumiendo edificabilidad dentro de las alineaciones de la edificación.

3. Se autorizan piscinas descubiertas cuando cumplan las siguientes condiciones:

–Cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes.

–Que el volumen de la construcción no sobresalga del nivel del terreno.

–Serán objeto de licencia expresa y precisarán para su autorización de evaluación directa a red de pluviales.

4. Modificaciones de rasantes en parcelas, se autorizan según se regula en articulado de esta ordenanza.

**Artículo 12. Medianiles.**

A todos los efectos, será de aplicación lo dispuesto en el código civil y legislación foral sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales que resulten descubiertos, aun en forma provisional, en fincas de nueva planta recayentes a la vía pública, deberán ser decorados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción, para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura, decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas.

Las separaciones entre colindantes en antepechos de terrazas tendrán una altura máxima de 1,20 m.

**Artículo 13. Condiciones de habitabilidad en viviendas.**

Se recuerda el obligado cumplimiento de la legislación foral que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.

**Artículo 14. Alineaciones de parcela.**

Es aquella línea que define el exterior de la parcela, estableciendo el límite entre dominios y usos públicos y dominios y usos privados, y que se grafía en plano normativo correspondiente.

Cualquier tipo de cierre que se pretenda realizar deberá ajustarse al perímetro establecido por la alineación exterior de la finca.

**Artículo 15. Cierres de parcelas.**

Se adaptarán a los criterios generales establecidos para el conjunto del municipio. (Boletín Oficial de Navarra número 144, de 27 de julio de 2015).

**Artículo 16. Modificaciones de topografía en parcelas.**

Con carácter general queda prohibido modificar la topografía actual de las parcelas por iniciativa privada (en los espacios libres de edificación), realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 1 m en la delimitación de las parcelas con sus colindantes o con espacio público. En casos excepcionales el Ayuntamiento podrá valorar la inclusión de soluciones alternativas y la conveniencia de tramitar para su implantación de un estudio de detalle.

**Artículo 17. Condiciones de las viviendas pareadas.**

Con carácter general, las viviendas que componen un pareado serán objeto de un proyecto común aun cuando pueda ejecutarse en fases temporalmente separadas.

Excepcionalmente podrá presentarse proyecto independiente de una de las dos viviendas que componen un pareado cuando así lo autorice el propietario de la vivienda colindante, presentando para ello una autorización expresa por escrito en la que además se comprometa a mantener en el proyecto pendiente las mismas características de materiales y colores, alturas de planta, proporción y alineación de huecos.

El Ayuntamiento podrá valorar la conveniencia de tramitar un Estudio de Detalle para la ejecución parcial de la vivienda en los casos en que no exista dicho compromiso.

Podrá ejecutarse una vivienda unifamiliar aislada en sustitución de dos pareadas en cuyo caso las condiciones de edificabilidad y parcela mínima serán la suma de las dos parcelas que componían el pareado.

# ESTUDIO DE DETALLE

*En polígono 1, parcelas 870, 871 y 872 calle Viñavieja 18-20-22*

## VILLATUERTA

Promotores: *Víctor Martínez Ojer*

*María Martínez Ojer*

Autores: *Sergio Echauri Goñi*

*Borja Lezáun Pegenaute*

2022

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

Las NNSS de Villatuerta (Navarra) para su ámbito AR1, concretamente para las nuevas parcelas **1C5 (MOD)**, **1C6 (MOD)** quedarían de la siguiente manera:

#### **Parcela 1c.5 (MOD)**

Descripción: Solar con destino residencial.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada. De promoción libre.

Número de viviendas: 1 vivienda.

Superficie de parcela: 375,00m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 180,00m<sup>2</sup>.

Edificación máxima: 285,00m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento máximo: 495,00 UAs.

Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

#### **Parcela 1c.6 (MOD)**

Descripción: Solar con destino residencial.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada. De promoción libre.

Número de viviendas: 1 vivienda.

Superficie de parcela: 375,00m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 180,00m<sup>2</sup>.

Edificación máxima: 285,00m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento máximo: 495,00 UAs.

Número máximo de alturas: Sótano, más baja, más una planta elevada, más ático.

#### **Parcela 1c.7 (MOD)**

La parcela 1c.7 desaparece.

## POLÍGONO SAN MIGUEL

DATOS DE EDIFICABILIDAD Y DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS, EXTRAÍDO DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA (\*)

---

(\*) Parcela 2309 pol. 1, resultado de agrupación de la mitad de la parcela C2 y las parcelas C3, C4, C5 y C6 del antiguo Plan Parcial del polígono industrial San Miguel de Villatuerta: Datos modificados según PEAU aprobado definitivamente (BON 7-11-2023)

(\*) Regulación de las condiciones edificatorias de los volúmenes ordenados en la zona consolidada del polígono industrial San Miguel modificadas por PEAU aprobado definitivamente (BON 19-8-2022)

**NORMAS ESPECÍFICAS PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA – SECTOR A**

Nº PARCELA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE OBLIGATORIA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2)	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA
A.1	2.438	490	1.585	12
A.2	1.080	280	700	6
A.3	1.382	---	756	8
A.4	1.504	---	785	8
A.5	1.193	320	793	6
A.6	2.637	560	1.460	11
<b>TOTAL SECTOR A</b>	<b>10.234</b>	<b>1.650</b>	<b>6.079</b>	<b>51</b>

**NORMAS ESPECÍFICAS PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA – SECTOR B**

Nº PARCELA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE OBLIGATORIA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2)	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA
B.1	2.104	---	1.302	14
B.2	810	210	525	4
B.3	810	210	525	4
B.4	810	210	525	4
B.5	810	210	525	4
B.6	810	210	525	4
B.7	810	210	525	4
B.8	810	210	525	4
B.9	810	210	525	4
B.10	810	210	525	4
B.11	1.855	643	1.180	4
B.12	2.327	---	1.439	15
B.13	1.582	400	1.061	9
B.14	1.686	425	1.153	9
B.15	1.815	450	1.269	9
B.16	1.970	475	1.412	9
B.17	2.579	588	1.819	9
<b>TOTAL SECTOR B</b>	<b>23.208</b>	<b>4.871</b>	<b>15.360</b>	<b>114</b>

**NORMAS ESPECÍFICAS PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA – SECTOR C**

Nº PARCELA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE OBLIGATORIA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2)	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA
C.1	4.445	875	2.375	24
C.2	5.670	1.225	2.975	30
C.3	5.625	1.225	2.975	30
C.4	5.580	1.225	2.975	30
C.5	5.570	1.225	2.975	30
C.6	8.750	1.330	4.500	45
C.7	25.571	---	15.325	154
<b>TOTAL SECTOR C</b>	<b>61.211</b>	<b>7.105</b>	<b>34.100</b>	<b>343</b>

Según el PEAU de la parcela 2309 pol. 1 de RENOLIT, resultado de agrupación de la mitad de la parcela C2 y las parcelas C3, C4, C5 y C6 del antiguo Plan Parcial del polígono industrial San Miguel de Villatuerta, PEAU aprobado definitivamente (BON 7-11-2023), resultan los siguientes datos modificados:

Nº PARCELA	SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE OBLIGATORIA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2)	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA
2.309	28.578,18	5.617,50	19.230,94	150

**NORMAS ESPECÍFICAS PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA – SECTOR D**

Nº PARCELA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE OBLIGATORIA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2)	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA
D.1	1.890	600	1.000	10
D.2	1.100	400	700	4
D.3	1.600	---	950	9
D.4	2.130	750	1.290	9
D.5	2.302	750	1.325	9
D.6	2.140	750	1.290	9
D.7	2.078	750	1.255	9
D.8	2.018	750	1.255	9
D.9	1.912	750	1.250	9
D.10	9.520	2.375	5.700	57
D.11	6.500	1.313	3.750	38
D.12	5.080	1.040	2.870	29
D.13	3.301	675	2.000	20
D.14	2.390	500	1.425	15
<b>TOTAL SECTOR D</b>	<b>43.961</b>	<b>11.403</b>	<b>26.060</b>	<b>236</b>

**NORMAS ESPECÍFICAS PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA – SECTOR E**

Nº PARCELA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE OBLIGATORIA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2)	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA
E.1	3.210	1.225	1.750	18
E.2	1.750	375	1.250	8
E.3	1.750	375	1.250	8
E.4	1.750	375	1.250	8
E.5	1.750	375	1.250	8
E.6	3.800	1.300	2.000	20
E.7	3.360	750	2.400	10
E.8	3.372	1.000	2.200	14
E.9	4.370	810	2.935	10
TOTAL SECTOR E	25.112	6.585	16.285	104

UNIDAD UI-2

GRÁFICAS ESTELLA UI-2.1

TENERÍAS OMEGA UI-2.2

FICHAS UNIDADES DE EJECUCIÓN - EXTRACTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 28-9-2017. TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2017

---

## **2.- NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**

- CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UI-2.1.1
- CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UI-2.1.2
- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO UI-2.1
- CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UI-2.2.1
- CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UI-2.2.2
- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO UI-2.2

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UI-2.1.1****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO INDUSTRIAL**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
La Unidad de Ejecución UI-2.1.1 es una de las unidades en las que se divide la Unidad de Ejecución UI-2.1 para permitir su desarrollo en fases. Se trata de una unidad continua cuyo ámbito queda grafiado en planos. Comprende suelo clasificado como urbano no consolidado.			
<b>SUPERFICIES GENERALES</b>			
Superficie total de la Unidad de Ejecución (m <sup>2</sup> )			<b>16.184,86</b>
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico (m <sup>2</sup> )			<b>15.876,96</b>
<b>PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO</b>			
Polígono - parcela	Afección Total/Parcial	Edificación existente	Superficie incluida (m <sup>2</sup> )
1 - 972	P	No	15.876,96
Caminos públicos (sin AU.)	-	No	307,90

<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>	
<b>SUPERFICIES RESULTANTES</b>	
<b>SUPERFICIE PARCELA PRIVADA RESULTANTE (netas).</b>	
Superficie total parcela privada (m <sup>2</sup> )	<b>12.105,11</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA</b>	
Aprovechamiento medio de la Unidad (Ua/m <sup>2</sup> parcela bruta)	<b>0,392</b>
Aprovechamiento asignado (Ua)	<b>6.228,13</b>
Superficie total máxima construida (m <sup>2</sup> )	<b>5.622,87</b>
Coeficientes Homogeneización (Ua/m <sup>2</sup> ); m <sup>2</sup> c uso industrial=1,00; suelo industrial = 0,05	
<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>	
Equipamiento Polivalente (m <sup>2</sup> )	<b>0,00</b>
Zonas Verdes y Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	<b>2.655,01</b>
Viales públicos (m <sup>2</sup> )	<b>1.116,84</b>
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>	
Las plazas de aparcamiento necesarias se dispondrán en el interior de la parcela privada resultante.	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	
Modalidad de gestión urbanística	<b>Actuación sistemática</b>
Sistema de ejecución	<b>Reparcelación voluntaria</b>
Instrumentos de desarrollo	<b>Proyecto de Reparcelación</b>
	<b>Proyecto de Urbanización</b>
	<b>Proyecto de Edificación</b>
<b>PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN</b>	<b>No se establece</b>
<b>EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN</b>	<b>Los existentes</b>
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
La unidad participa del Proyecto de Distribución de Costes delimitado, en la proporción correspondiente a un aprovechamiento de 6.228,13 Uas. El cierre del frente hacia la carretera NA-132 permitirá la percepción del interior de la parcela y deberá contar con seto en su perímetro con una altura no superior a 1,20 metros de altura que deberá presentar un aspecto cuidado y homogéneo favoreciendo la percepción de la imagen exterior de la implantación industrial. Asimismo, dentro de la parcela privada en los frentes hacia la carretera libres de edificación, se preverán zonas verdes, mayoritariamente arboladas, que generen una pantalla homogénea hacia la carretera. La superficie de parcela mínima en esta Unidad es la de la parcela lucrativa privada resultante de la ordenación. La ocupación máxima en planta baja se cifra en 5.622,87 m <sup>2</sup> dentro de las alineaciones máximas que se establecen en los planos. El resto de determinaciones de ordenación pormenorizada tales como usos, alturas, cotas y rasantes, localización de las cesiones, etc. se establecen asimismo en los planos de este documento	
El resto de condiciones no reguladas en esta ficha normativa se aplicará	<b>según normativa UI-2</b>

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UI-2.1.2****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO INDUSTRIAL**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
La Unidad de Ejecución UI-2.1.2 es una de las unidades en las que se divide la Unidad de Ejecución UI-2.1 para permitir su desarrollo en fases. Se trata de una unidad continua cuyo ámbito queda grafiado en planos. Comprende suelo clasificado como urbano no consolidado.			
<b>SUPERFICIES GENERALES</b>			
Superficie total de la Unidad de Ejecución (m <sup>2</sup> )			<b>42.317,10</b>
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico (m <sup>2</sup> )			<b>42.317,10</b>
<b>PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO</b>			
Polígono - parcela	Afección Total/Parcial	Edificación existente	Superficie incluida (m <sup>2</sup> )
1 - 972	P	No	42.317,10
Caminos públicos (sin AU.)	-	No	-

<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>	
<b>SUPERFICIES RESULTANTES</b>	
<b>SUPERFICIE PARCELA PRIVADA RESULTANTE (netas).</b>	
Superficie total parcela privada (m <sup>2</sup> )	<b>37.554,06</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA</b>	
Aprovechamiento medio de la Unidad (Ua/m <sup>2</sup> parcela bruta)	<b>0,527</b>
Aprovechamiento asignado (Ua)	<b>22.289,52</b>
Superficie total máxima construida (m <sup>2</sup> )	<b>20.411,82</b>
Coeficientes Homogeneización (Ua/m <sup>2</sup> ); m <sup>2</sup> c uso industrial=1,00; suelo industrial = 0,05	
<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>	
Equipamiento Polivalente (m <sup>2</sup> )	<b>0,00</b>
Zonas Verdes y Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	<b>4.278,77</b>
Viales públicos (m <sup>2</sup> )	<b>484,27</b>
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>	
Las plazas de aparcamiento necesarias se dispondrán en el interior de la parcela privada resultante.	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	
Modalidad de gestión urbanística	<b>Actuación sistemática</b>
Sistema de ejecución	<b>Reparcelación voluntaria</b>
Instrumentos de desarrollo	<b>Proyecto de Reparcelación</b>
	<b>Proyecto de Urbanización</b>
	<b>Proyecto de Edificación</b>
<b>PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN</b>	<b>No se establece</b>
<b>EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN</b>	<b>No</b>
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
La unidad participa del Proyecto de Distribución de Costes delimitado, en la proporción correspondiente a un aprovechamiento de 22.289,52 Uas. La superficie de parcela mínima en esta Unidad es la de la parcela lucrativa privada resultante de la ordenación. La ocupación máxima en planta baja se cifra en 20.411,82 m <sup>2</sup> dentro de las alineaciones máximas que se establecen en los planos. El resto de determinaciones de ordenación pormenorizada tales como usos, alturas, cotas y rasantes, localización de las cesiones, etc. se establecen asimismo en los planos de este documento.	
El resto de condiciones no reguladas en esta ficha normativa se aplicará	<b>según normativa UI-2</b>

**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO****UI-2.1****SUELO URBANO CONSOLIDADO USO INDUSTRIAL****IDENTIFICACIÓN****DESCRIPCIÓN**

Comprende el área de la parcela 972 que forma parte del Suelo Urbano Consolidado con edificación existente. La delimitación del ámbito queda grafiada en planos e incluye la superficie de parcela que cuenta con un frente urbanizado y servicios urbanísticos suficientes.

**SUPERFICIES GENERALES**

<b>Superficie total del Suelo Urbano Consolidado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>91.985,04</b>
--	------------------

**PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS**

<b>Polígono - parcela</b>	<b>Afección Total/Parcial</b>	<b>Edificación existente</b>	<b>Superficie incluida (m<sup>2</sup>)</b>
1 - 972	P	Si	91.985,04

**DETERMINACIONES SEGÚN NNSS**

<b>CLASIFICACIÓN (estructurante)</b>	<b>URBANO</b>
<b>CATEGORIZACIÓN (pormenorizada)</b>	<b>CONSOLIDADO</b>
<b>USO GLOBAL - CALIFICACIÓN- (estructurante)</b>	<b>INDUSTRIAL</b>

**DETERMINACIONES PORMENORIZADAS****SUPERFICIES RESULTANTES****SUPERFICIES GENERALES**

<b>Superficie total de parcela privada (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>91.422,11</b>
--	------------------

<b>Superficie de cesión para red viaria (m<sup>2</sup> s)</b>	<b>562,93</b>
---	---------------

**SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA**

<b>Superficie total máxima construida (m<sup>2</sup> c) definida por envolventes</b>	<b>70.852,67</b>
--	------------------

**OTRAS CONDICIONES**

La unidad No participa del Proyecto de Distribución de Costes delimitado.

Se permiten ampliaciones de las instalaciones industriales existentes hasta alcanzar el límite de superficie total máxima construida establecida en esta normativa y se actuará mediante Actuaciones de Dotación en suelo urbano.

El cierre del frente hacia la carretera NA-132 permitirá la percepción del interior de la parcela y deberá contar con seto en su perímetro con una altura no superior a 1,20 metros de altura que deberá presentar un aspecto cuidado y homogéneo favoreciendo la percepción de la imagen exterior de la implantación industrial. Asimismo, dentro de la parcela privada en los frentes hacia la carretera libres de edificación, se preverán zonas verdes, mayoritariamente arboladas, que generen una pantalla homogénea hacia la carretera.

El resto de condiciones no reguladas en esta ficha normativa se aplicará

**según normativa UI-2**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UI-2.2.1****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO INDUSTRIAL****IDENTIFICACIÓN****DESCRIPCIÓN**

La Unidad de Ejecución UI-2.2.1 es una de las unidades en las que se divide la Unidad de Ejecución UI-2.2 para permitir su desarrollo en fases. Se trata de una unidad discontinua cuyo ámbito queda grafiado en planos. Comprende suelo clasificado como urbano no consolidado.

**SUPERFICIES GENERALES**

<b>Superficie total de la Unidad de Ejecución (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.358,88</b>
<b>Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico (m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.880,08</b>

**PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO**

<b>Polígono - parcela</b>	<b>Afección Total/Parcial</b>	<b>Edificación existente</b>	<b>Superficie incluida (m<sup>2</sup>)</b>
1 - 1506	T	No	1.593,87
1 - 1508	T	No	4.918,68
1 - 1509	T	No	367,53
Caminos públicos (sin AU.)	-	No	478,80

**DETERMINACIONES PORMENORIZADAS****SUPERFICIES RESULTANTES****SUPERFICIE PARCELA PRIVADA RESULTANTE (netas).**

<b>Superficie total parcela privada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.918,68</b>
---	-----------------

**SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA**

<b>Aprovechamiento medio de la Unidad (Ua/m<sup>2</sup> parcela bruta)</b>	<b>0,527</b>
<b>Aprovechamiento asignado (Ua)</b>	<b>3.623,92</b>
<b>Superficie total máxima construida (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.377,98</b>
<b>Coefficientes Homogeneización (Ua/m<sup>2</sup>); m<sup>2</sup>c uso industrial=1,00; suelo industrial = 0,05</b>	

**SUPERFICIES DE CESIÓN**

<b>Equipamiento Polivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,00</b>
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.593,87</b>
<b>Viales públicos (m<sup>2</sup>) - Aparcamiento</b>	<b>367,53</b>

**PLAZAS DE APARCAMIENTO**

	<b>Requeridos por legislación</b>	<b>Ordenados</b>
<b>Total aparcamientos de uso público (dominio público y privado - 1/150m<sup>2</sup> constr.)</b>	Domin. público y/o privado 23	dominio público 10

Para garantizar la reserva requerida por la legislación se deberá disponer el resto de plazas necesarias en función de la superficie construida a materializar, en parcela privada de uso público.  
El proyecto de edificación deberá justificar que cumple con la exigencia de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> que pretenda construir.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

<b>Modalidad de gestión urbanística</b>	<b>Actuación sistemática</b>
<b>Sistema de ejecución</b>	<b>Reparcelación voluntaria</b>
<b>Instrumentos de desarrollo</b>	<b>Proyecto de Reparcelación</b>
	<b>Proyecto de Urbanización</b>
	<b>Proyecto de Edificación</b>

**PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN****No se establece****EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN****No****OTRAS CONDICIONES**

El resto de condiciones no reguladas en esta ficha normativa se aplicará

**según normativa UI-2**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UI-2.2.2****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO INDUSTRIAL**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
La Unidad de Ejecución UI-2.2.2 es una de las unidades en las que se divide la Unidad de Ejecución UI-2.2 para permitir su desarrollo en fases. Se trata de una unidad discontinua cuyo ámbito queda grafiado en planos. Comprende suelo clasificado como urbano no consolidado.			
<b>SUPERFICIES GENERALES</b>			
Superficie total de la Unidad de Ejecución (m <sup>2</sup> )			<b>15.817,24</b>
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico (m <sup>2</sup> )			<b>13.817,64</b>
<b>PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO</b>			
<b>Polígono - parcela</b>	<b>Afección Total/Parcial</b>	<b>Edificación existente</b>	<b>Superficie incluida (m<sup>2</sup>)</b>
1 - 1507	P	No	1.195,49
1 - 1510	T	No	12.622,15
Caminos públicos (sin AU.)	-	No	1.999,60
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>			
<b>SUPERFICIES RESULTANTES</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS RESULTANTES (netas).</b>			
Superficie total parcela privada (m <sup>2</sup> ) (sólo en la parte norte)			<b>12.411,05</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA</b>			
Aprovechamiento medio de la Unidad (Ua/m <sup>2</sup> parcela bruta)			<b>0,527</b>
Aprovechamiento asignado (Ua)			<b>7.281,90</b>
Superficie total máxima construida (m <sup>2</sup> ) (sólo en la parte norte)			<b>6.661,35</b>
Coeficientes Homogeneización (Ua/m <sup>2</sup> ); m <sup>2</sup> c uso industrial=1,00; suelo industrial = 0,05			
<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>			
Equipamiento Polivalente (m <sup>2</sup> )			<b>0,00</b>
Zonas Verdes y Espacios Libres (m <sup>2</sup> )			<b>1.118,09</b>
Viales públicos (m <sup>2</sup> ) – (12,71 m <sup>2</sup> ajustes de viario al sur y 275,79 m <sup>2</sup> Aparcamiento al norte)			<b>288,50</b>
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>			
	<b>Requeridos por legislación</b>	<b>Ordenados</b>	
<b>Total aparcamientos de uso público</b>	Domin. público y/o privado	dominio público	
<b>(dominio público y privado - 1/150m<sup>2</sup> constr.)</b>	44	26	
Para garantizar la reserva requerida por la legislación se deberá disponer el resto de plazas necesarias en función de la superficie construida a materializar, en parcela privada de uso público. El proyecto de edificación deberá justificar que cumple con la exigencia de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150 m <sup>2</sup> que pretenda construir.			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>			
Modalidad de gestión urbanística		Actuación sistemática	
Sistema de ejecución		Reparcelación voluntaria	
Instrumentos de desarrollo		Proyecto de Reparcelación	
		Proyecto de Urbanización	
		Proyecto de Edificación	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN		No se establece	
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN		No	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
El resto de condiciones no reguladas en esta ficha normativa se aplicará			<b>según normativa UI-2</b>

**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO****UI-2.2****SUELO URBANO CONSOLIDADO USO INDUSTRIAL**

<b>IDENTIFICACIÓN</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
Comprende parte de la anterior parcela 977, hoy parte de la parcela 1507, que forma parte del Suelo Urbano Consolidado con edificación existente. La delimitación del ámbito queda grafiada en planos e incluye la superficie de parcela que cuenta con un frente urbanizado y servicios urbanísticos suficientes.			
<b>SUPERFICIES GENERALES</b>			
Superficie total del Suelo Urbano Consolidado (m <sup>2</sup> )			<b>43.786,88</b>
<b>PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS</b>			
Pólígono - parcela	Afección Total/Parcial	Edificación existente	Superficie incluida (m <sup>2</sup> )
1 - 1507	P	Si	41.310,34
Caminos públicos (sin AU.)	-	No	2.476,54
<b>DETERMINACIONES SEGÚN NNSS</b>			
<b>CLASIFICACIÓN (estructurante)</b>		<b>CLASIFICACIÓN</b>	
<b>CATEGORIZACIÓN (pormenorizada)</b>		<b>CATEGORIZACIÓN</b>	
<b>USO GLOBAL - CALIFICACIÓN- (estructurante)</b>		<b>USO GLOBAL -</b>	
<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>			
<b>SUPERFICIES RESULTANTES</b>			
<b>SUPERFICIES GENERALES</b>			
Superficie total de parcela privada (m <sup>2</sup> s)			<b>41.310,34</b>
Superficie de cesión para red viaria (m <sup>2</sup> s)			<b>0,00</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA</b>			
Superficie total máxima construida (m <sup>2</sup> )			<b>28.917,24</b>
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
El resto de condiciones no reguladas en esta ficha normativa se aplicará			<b>según normativa UI-2</b>

En Pamplona, Octubre de 2017

Arquitectos,

Jesús Aramendía Pardo

José M<sup>a</sup> Arcos Vieira

UNIDAD UI-2

BSH UI-2.3

FICHAS DE LA UNIDAD - EXTRACTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 22-7-2020

---

**4.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD UI-2.3. FICHA URBANÍSTICA.**

## NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN PARA LA PARCELA 978

- La delimitación de la UI-2.3.- Se corresponde con la parcela catastral 978.

SUPERFICIE 134.109 m<sup>2</sup>

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO: INDUSTRIAL

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**

SUSTITUCIÓN DE EDIFICACIÓN. Se podrá sustituir la edificación existente en el suelo urbano consolidado dentro de la huella marcada por las alineaciones máximas reflejadas en la documentación gráfica.

USOS PERMITIDOS: Industria sujeta a la Normativa Reguladora de Actividades

USOS TOLERADOS: Oficinas y Almacenes, y se permitirá la construcción de una vivienda de guarda por parcela.

USOS PROHIBIDOS: Viviendas e instalaciones agropecuarias

ALTURA Máxima de arranque del alero = 12 mts.

ALTURA MÁXIMA DE PLANTA BAJA: 12 mts

ALTURA MÍNIMA DE PLANTA BAJA: 3 mts.

ALTURA MÍNIMA DE OFICINAS: 2,20 mts.

Excepcionalmente se podrán autorizar instalaciones singulares de mayor altura si su necesidad está justificada y siempre que no ocupen más de un 10% de la superficie edificable

No obstante lo anterior, las edificaciones actuales se consolidan y el régimen de volumen será de aplicación para la nueva edificación

OCUPACIÓN MÁXIMA: Se consolida la edificación existente. 35.864,95 m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN MÁXIMA DE ENTREPLANTA: Se consolida la superficie existente en entreplanta 1.536,00 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA:

Se establece la superficie de parcela mínima coincidente con el ámbito UI-2.3.

#### NORMAS DE GESTIÓN:

El presente documento establece las determinaciones pormenorizadas de alineaciones, rasantes, etc. de suelo urbano consolidado. Por lo que no será necesaria la tramitación de ninguna otra figura urbanística para la sustitución y rehabilitación de la edificación

OCUPACIÓN MÍNIMA DE LA PARCELA: No se limita

- UI-2.3

Superficie aproximada: 134.109 m<sup>2</sup>

Parcelas incluidas en la unidad: Parcela 978 del Polígono 1

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

En el suelo urbano consolidado de la unidad, ordenado pormenorizadamente (UI-2.3) se han establecido gráficamente las condiciones de ordenación pormenorizada mediante el establecimiento de alineaciones, alturas, cotas y rasantes que completan las determinadas en esta normativa y en la ficha normativas de la Unidad

#### EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN LAS ZONAS LIBRES DEL INTERIOR DE LAS PARCELAS

En las zonas libres del interior de las parcelas debidas a retranqueos, se permite la colocación de los siguientes elementos:

- Construcciones auxiliares e instalaciones que por sus condiciones de uso deben emplazarse en el exterior de las edificaciones. Por ejemplo, estación de servicio.
- Infraestructuras que se emplazan en el exterior. Por ejemplo, silos.
- Marquesinas.
- Caseta de control de accesos.

En todo caso cumplirán los siguientes condicionados:

- Las construcciones serán cubiertas pero abierta, excepto caseta de control de acceso.
- Se erigirán exclusivamente en una planta.
- Como criterio general, la altura libre máxima de las construcciones auxiliares será de 2,50 m (particularmente las destinadas a aparcamiento de turismos) pudiéndose ampliar justificadamente en base a la función del elemento previsto hasta una altura máxima libre de 6,00. En ningún caso sobrepasarán la altura de la edificación principal.

#### DISPOSICIÓN DE ZONAS VERDES ARBOLADAS HACIA LA CARRETERA DE TAFALLA

En los frentes hacia la carretera de Tafalla y en todo el espacio libre de edificación en ese frente salvo el destinado a accesos viarios y aparcamientos, en su caso, se preverán zonas verdes, mayoritariamente arboladas que generen una pantalla homogénea hacia la carretera.

Como en este momento esa pantalla ya existe y únicamente se encuentra deteriorada en unos de sus extremos se procederá a la retirada tanto de la maleza como el arbolado seco y deteriorado.