



## **INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **ÍNDICE**

1. Introducción _____	Pág. 2
2. Objetivos _____	Pág. 2
3. Información sobre el Plan General Municipal _____	Pág. 3
4. Información sobre Villatuerta _____	Pág. 3
5. Determinación de nuevas infraestructuras / servicios a realizar _____	Pág. 4
6. Presupuestos municipales: estructura de los gastos e ingresos corrientes _____	Pág. 5
7. Análisis del impacto presupuestario del nuevo espacio urbano _____	Pág. 7
8. Resultado del presupuesto de ingresos y gastos corrientes _____	Pág. 9
9. Resumen y conclusiones finales del IMSE del PUM de Villatuerta _____	Pág. 9
10. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos _____	Pág. 10

## **INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley 8/2007 de Suelo es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios.

En el caso que nos ocupa, el análisis se circunscribe al Plan General Municipal de Villatuerta.

### **2. OBJETIVOS**

El Informe-Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante IMSE) se estructura en dos partes bien diferenciadas:

- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

En lo que concierne al impacto de la actuación en las Haciendas, el objetivo del IMSE es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsible ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

Debe señalarse que los programas de actuación para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. Por tanto, el coste de implantación de infraestructuras no supone impacto para la Hacienda Pública pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En lo que respecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

El IMSE deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento general deberá estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial, Industrial y Terciario, derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

En conclusión, el estudio se centrará, pues, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.

### 3. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El IMSE se realiza en el marco del Plan General Municipal de Villatuerta. Plantea la reclasificación de terrenos para el desarrollo urbano del núcleo actual de Villatuerta, consolidando en general el modelo actual heredado de las anteriores NN.SS. En la propuesta de ordenación en suelo urbano no consolidado y urbanizable se han planteado un total de 120 viviendas, a las que habría que añadir los solares de suelo urbano consolidado, que se considera suficiente para las necesidades actuales y futuras de Villatuerta en el período de vigencia del plan, y justificado en la finalidad de preparar suelo urbanizado, de completar la trama preexistente, y de realizar un documento urbanístico con vocación de perdurar en el tiempo.

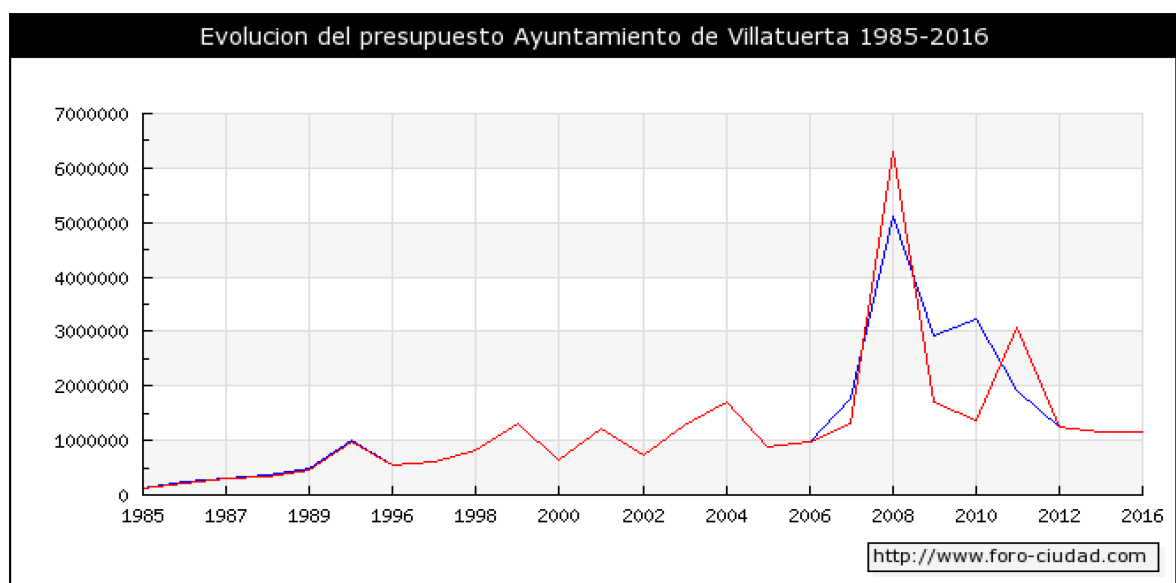
El crecimiento global que supone el PGM sería por tanto, además de las 427 viviendas existentes, de unas 450 viviendas en suelo urbano consolidado más 120 viviendas en suelo urbano no consolidado y urbanizable, es decir, alrededor de 1.000 viviendas totales (incluyendo las existentes y las propuestas), que equivaldría a una población de unos 2.700 habitantes (contando una media de 2'7 hab./viv., según datos estadísticos).

### 4- INFORMACIÓN SOBRE VILLATUERTA

El municipio de Villatuerta se sitúa en la Navarra media occidental, en la comarca de Tierra Estella, a unos 40 km de Pamplona. Limita por el Norte con el valle de Yerri (Arandigoiien y Lorca), por el Este con Cirauqui y Mendigorriá, por el sur con Oteiza de la Solana y por el oeste con Estella y Aberin.

Villatuerta tiene una población de 1.154 habitantes según el último censo con referencia al 1 de enero de 2016. El número total de viviendas actuales es de unas 427.

La evolución del presupuesto Municipal durante los últimos años se expresa en el siguiente cuadro gráfico:



## 5. DETERMINACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS A REALIZAR

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Villatuerta. No obstante, en esta planificación se ven afectadas también otras administraciones u organismos, como el Gobierno de Navarra, la Confederación Hidrográfica del Ebro y la Mancomunidad de servicios a la que pertenece (Mancomunidad de Montejurra).

La intervención de estos organismos puede situarse en tres diferentes fases dentro de la ejecución de cualquier actuación planificada:

- Obtención del suelo: el agente responsable de esta fase se encarga de financiar los costes generados para conseguir la propiedad del terreno en el que se realizará la actuación.
- Proyecto y Obra: se trata de la financiación destinada a realizar la planificación concreta de las acciones y la ejecución de las mismas.
- Mantenimiento: en esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc.

Tal y como se regula en la normativa urbanística del PUM, y en lo relacionado con la obtención del suelo, todos los suelos destinados a ampliación de viales, espacios libres y zonas verdes y equipamientos públicos, se obtendrán por cesión de los propietarios o promotores privados de manera gratuita con la ejecución de las diversas unidades de ejecución definidas en el Plan, salvo dos sistemas generales en suelo urbano o urbanizable: uno en el borde del asentamiento residencial al Este, junto a la carretera NA-6095 de comunicación entre la NA-1110 con la NA-132 a través del polígono industrial, en el que se plantea una acera de 3 m de anchura, y otro la ampliación de la parcela dotacional deportiva, que se califica como sistema general adscrito al Sector J. Otros sistemas generales previstos de nueva creación diferentes de los ya existentes cuyos terrenos ya son de propiedad de la Administración Local, serían algunas rotondas para mejora de la circulación viaria. Se trata de obras no urgentes que no se programan ni su plazo ni su coste por depender de aspectos coyunturales como subvenciones públicas, difíciles de determinarlas actualmente. En suelo no urbanizable, se proponen actuaciones en el río Iruzu y regatas mediante obras hidráulicas y balsas de regulación para minimizar las avenidas y evitar inundaciones.

De igual manera, con respecto al proyecto y obra de las distintas acciones, la urbanización de los viales y espacios libres nuevos generados con la ampliación del casco urbano, así como la conexión de las zonas urbanizadas a los sistemas generales de servicios urbanos (red de abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica, red de saneamiento, y el resto de servicios en los que deba incluirse la canalización, distribución e instalación) no las realiza el Ayuntamiento sino que son los propietarios privados de las unidades de ejecución quienes se encargan de financiar tales acciones, que las ejecutan y ceden a la administración urbanística actuante previa o simultáneamente a las obras de edificación, salvo los sistemas generales indicados anteriormente.

El Ayuntamiento debe encargarse de la ejecución de los equipamientos previstos y de los sistemas generales indicados. A este respecto, cabe señalar que en esta fase de ejecución el Ayuntamiento no tiene una obligación temporal, estando a expensas en primer lugar de la obtención del suelo por cesión y en segundo lugar de las disponibilidades económicas remanentes y de las subvenciones periódicas convocadas por el Gobierno de Navarra.

Los gastos derivados del mantenimiento de los servicios que se han puesto en marcha en las zonas urbanizadas son los que se enumeran a continuación:

- Servicios de abastecimiento de aguas
- Servicios de evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicios de recogida de basura y limpieza viaria

- Servicio de transportes
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local
- Servicio de mantenimiento de obras hidráulicas existentes para minimizar los riesgos y las consecuencias de las inundaciones

Varias de las actuaciones de mantenimiento no son financiadas por la Administración Local. Concretamente, la Mancomunidad de Montejurra gestiona varios de los servicios. Y los Departamentos correspondientes del Gobierno de Navarra intervienen en varios de estos servicios, como por ejemplo el mantenimiento y mejora de las vías de titularidad de la Comunidad Foral.

El informe se centrará únicamente en la valoración económica de las actuaciones que dependen de la Administración Local.

#### 6. PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

En este apartado se analizan los presupuestos municipales de Villatuerta, que es la Hacienda Pública afectada por el presente Plan General Municipal, tomando como referencia el último presupuesto del año 2016. La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido de los datos oficiales publicados.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición:

<b>GASTOS</b>		<b>1.170.905,00 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP. 1.- Gastos de Personal	411.950,00 €	
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	404.301,00 €	
CAP. 3.- Gastos Financieros	44.500,00 €	
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	69.801,00 €	
<b>Total Operaciones Corrientes</b>		<b>930.552,00 €</b>
OPERACIONES DE CAPITAL		
CAP. 6.- Inversiones Reales	145.353,00 €	
CAP. 7.- Transferencias de Capital	0,00 €	
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	
CAP. 9.- Pasivos Financieros	95.000,00 €	
<b>Total Operaciones de Capital</b>		<b>240.353,00 €</b>
<b>INGRESOS</b>		<b>1.170.905,00 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP. 1.- Impuestos Directos	538.200,00 €	
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	53.582,00 €	
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	57.800,00 €	
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	391.800,00 €	
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	63.363,00 €	
<b>Total Operaciones Corrientes</b>		<b>1.104.745,00 €</b>
OPERACIONES DE CAPITAL		
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	
CAP. 7.- Transferencias de Capital	66.160,00 €	
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	
CAP. 9.- Pasivos Financieros	0,00 €	
<b>Total Operaciones de Capital</b>		<b>66.160,00 €</b>

Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

<b>GASTOS</b>	<b>%</b>	<b>€/habitante</b>
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>		
CAP. 1.- Gastos de Personal	44,27%	356,98 €/habitante
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	43,45%	350,35 €/habitante
CAP. 3.- Gastos Financieros	4,78%	38,56 €/habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	7,50%	60,49 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>100,00%</b>	<b>806,37 €/habitante</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>%</b>	<b>€/habitante</b>
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>		
CAP. 1.- Impuestos Directos	48,72%	466,38 €/habitante
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	4,85%	46,43 €/habitante
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	5,23%	50,09 €/habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	35,47%	339,51 €/habitante
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	5,74%	54,91 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>100,00%</b>	<b>957,32 €/habitante</b>

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del último censo de 2016 (1.154 habitantes).

El análisis de sostenibilidad económica del PGM se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (806'37 €/hab.) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el nuevo PGM. De esta manera, se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Villatuerta.

De un lado, debe señalarse que la expansión urbana prevista en el Plan Municipal supone la clasificación de nuevo suelo urbano o urbanizable para el uso residencial. También se prevé suelo urbanizable de uso industrial o de servicios, pero en términos proporcionales la relación ente la superficie edificable de uso industrial respecto del residencial es, actualmente, superior a la resultante de las previsiones del PUM. Se podría entender que esta diferencia puede distorsionar el resultado obtenido a partir de la aplicación de la ratio "gasto por vivienda". Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la variable "población" incide más en el gasto municipal que la actividad industrial, pues es más consumidora de recursos y servicios municipales.

Por otro lado, podría aducirse que las nuevas urbanizaciones cuentan con unas mayores superficies de zonas verdes y viarios que los núcleos urbanos consolidados y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento es superior. De esta manera, también se podría argüir que la ratio de gasto por unidad residencial podría distorsionar el análisis, pues estaría infra-ponderando los gastos reales en que incurriría el Ayuntamiento tras la recepción de la nueva urbanización.

No obstante, consideramos que la mayor superficie de suelo dotacional público (viario y zonas verdes) por habitante, con su correspondiente coste de mantenimiento se compensa con el menor coste unitario derivado de las mejores calidades de ejecución urbanizadora y la aplicación de las modernas tecnologías para el mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por tratarse de infraestructuras y servicios de nueva construcción.

Por tanto, a los efectos de este IMSE, se considera un buen indicador de coste municipal el *gasto corriente presupuestario, por habitante*.

## 7. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO

En este apartado se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de las nuevas Unidades de Ejecución, una vez hayan sido urbanizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Villatuerta.

Para ello se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la Sostenibilidad económica del Plan y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

Se señala que no se tienen en cuenta los ingresos puntuales tales como el ICIO, lo cual va a favor de la sostenibilidad. Estos ingresos (de unos 4.000 euros por vivienda de nueva planta) se compensarían con los gastos a realizar para la ejecución de los sistemas generales previstos.

### Proyección de gastos corrientes en nuevo escenario

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el PGM se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previstos en el PUM, que asciende a 2.970 habitantes.

La ratio de gasto corriente por habitante es de 806'37 euros por habitante. Considerando los nuevos servicios que se precisarán, como los indicados en el apartado 5 sobre mantenimiento de obras hidráulicas existentes para minimizar los riesgos y las consecuencias de las inundaciones, se estima en un incremento de 6 €/habitante/año.

Por tanto, los gastos corrientes del Ayuntamiento de Villatuerta suponen 812'37 €/habitante; proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería a:

$$\text{Proyección Gasto Corriente: } 2.700 \text{ hab} \times 812'37 \text{ €/hab} = 2.193.399'00 \text{ €}$$

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales en el horizonte de ocupación máxima según el PUM se puede estimar razonablemente en un coste anual para el Ayuntamiento de Villatuerta de 2.193.399'00 euros, teniendo en consideración al mayor número de habitantes.

### Estimación de ingresos corrientes

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Villatuerta, derivados de los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, construcciones, etc.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
- c) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica
- e) Impuesto de Actividades Económicas
- f) Transferencias corrientes
- g) Tasas y Otros Ingresos

De los ingresos citados anteriormente, y como se ha indicado anteriormente, no se tienen en cuenta los ingresos que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos, sino los ingresos periódicos que se producirán anualmente, como son el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles), el IVTM (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica), las Transferencias Corrientes y las Tasas y otros ingresos.

- Impuestos directos e indirectos: Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos



impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio, actualizados por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción.

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral de los bienes inmuebles, calculado en función de los Módulos Básicos de Repercusión de las Áreas Homogéneas para los diferentes usos, al que se aplica el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En el polígono fiscal referido a unidades de actuación para viviendas unifamiliares, se aplican actualmente los siguientes valores, según datos municipales:

. Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso vivienda:  
= 104'58 euros/m<sup>2</sup>

. Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso no residencial:  
= 33'06 euros/m<sup>2</sup>

. Valor del suelo libre privado: se traducirá en un incremento de la edificabilidad calculado sobre la base de la superficie de la parcela neta y bruta, la edificabilidad asignada por el planeamiento, la edificabilidad tipo (2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y valor "suelo libre privado" (32 euros/m<sup>2</sup>)

. Valor básico del suelo urbanizado:

$$VUC = VBRU1 \times EU1 + VBRU2 \times EU2 + (Spn - Sup. edificable/2) \times 32/Spb$$

Siendo:

VUC	Valor básico unitario del suelo
VBRU1	Valor básico de repercusión para el uso vivienda
VBRU2	Valor básico de repercusión para el uso no residencial
EU1	Edificabilidad de la parcela para el uso residencial
EU2	Edificabilidad de la parcela para los otros usos
Spn	Superficie parcela neta
Spb	Superficie parcela bruta

Por los conceptos de IBI e IVTM, tratándose de 570 nuevas viviendas, se hace una estimación del incremento de ingresos que supone comparándolo con una parcela residencial de similar edificabilidad que las existentes más un vehículo por vivienda, lo que da una estimación de 500 € por cada vivienda. Por otra parte, por otros usos no residenciales que se habrían implantado en el horizonte de la expansión completa del plan, además de un mínimo de ingresos por ICIO, se estima un incremento de ingresos por este concepto valorado en 300.000 euros.

Con este criterio, los capítulos 1 y 2 del Presupuesto de Villatuerta se verían incrementados respecto de la prevista en 2016 en la cuantía aproximada de 585.000 euros.

#### **Impuestos directos e indirectos: 1.176.782'00 €**

- Transferencias corrientes: la estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

El presupuesto de Villatuerta indica que el capítulo 4 de "Ingresos por Transferencias Corrientes" representa unos ingresos por cada habitante de 339'51 euros.

El horizonte poblacional previsto en el PUM es de 2.700 habitantes aproximadamente. De esta manera, los ingresos previsibles por este concepto supondrán:

$$\text{Transferencias corrientes: } 339'51 \text{ €/hab} \times 2.700 \text{ habitantes} = 916.677'00 \text{ €}$$

- Tasas y otros ingresos: al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional.

El presupuesto de Villatuerta indica que el capítulo 3 de "Tasas y otros ingresos" representa unos ingresos por cada habitante de 50'09 euros, lo cual aplicado al total de 2.700 habitantes previstos,

supone unos ingresos previsibles por este capítulo presupuestario de:

**Tasas y Otros Ingresos: 50'09 €/hab x 2.700 habitantes = 135.243'00 €**

- **Ingresos patrimoniales:** en este concepto se mantiene la cuantía actual al considerar que no es variable en función de la población.

**Ingresos Patrimoniales: 63.363'00 €**

#### 8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal tras la recepción de la urbanización y edificación de los productos inmobiliarios previstos por el PUM de Villatuerta, expresado en el cuadro que se señala a continuación. Cabe recordar que sólo se han contabilizado los ingresos periódicos anuales, no los que se generan una única vez, lo cual va más a favor de la sostenibilidad económica del municipio.

<b>Total Gastos corrientes municipales .....</b>	<b>2.193.399'00 €</b>
<b>Total Ingresos corrientes municipales .....</b>	<b>2.292.065'00 €</b>
Impuestos directos e indirectos (IBI e IVTM) .....	1.176.782'00 €
Transferencias corrientes .....	916.677'00 €
Tasas y otros ingresos .....	135.243'00 €
Ingresos patrimoniales .....	63.363'00 €

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el PUM resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Villatuerta, con una diferencia positiva de **98.666 euros anuales**.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos permite contribuir a abordar inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

#### 9. RESUMEN Y CONCLUSIONES FINALES DEL IMSE DEL PUM DE VILLATUERTA

En resumen, el "Informe - Memoria de Sostenibilidad Económica" (IMSE) tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto tiene que ser positivo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Por lo tanto, no debemos confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación

que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

El dictamen sobre la sostenibilidad económica del presente PUM de Villatuerta es favorable y constata, en definitiva, que el crecimiento del núcleo previsto es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano. El Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan los gastos corrientes cada año con la misma presión fiscal y el mismo estándar de servicios actuales, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo (además de los ingresos puntuales no periódicos, que no se han contabilizado) a gastos de inversión real para el conjunto del municipio.

Por lo tanto el presente Plan Municipal, consecuentemente, es "económicamente viable, competitivo y sostenible" en la hipótesis considerada en esta memoria, cumpliendo así los objetivos del RDL 7/2015 (TRLR).

Esta conclusión teórica se ha realizado para las previsiones urbanísticas del plan analizado en el momento actual. Debería de ser "comprobada y ratificada" cada vez que se inicie y realice la programación de un nuevo o nuevos sectores, para confirmar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se apruebe, conjuntamente con los sectores que estén en ejecución.

#### 10. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el TRLR se incluye el estudio de la "*suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*".

Debemos entender que, a falta de mayor desarrollo expositivo, el legislador pretende que las propuestas de ordenación urbanística incorporen una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, evitando la proliferación de ciudades-dormitorio, persiguiendo un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan Urbanístico Municipal prevé un crecimiento residencial controlado, enfocado a dar respuesta a las necesidades propias del municipio y a completar la trama urbana. Complementariamente, se prevén desarrollos para implantación de actividades económicas que se localizan junto al polígono actual, a distancia adecuada del núcleo residencial, y de una importancia tal que excede de las propias necesidades del municipio, configurándose como el polígono industrial de referencia de la comarca.

Además, las actividades tradicionales de carácter agropecuario están permitidas en los emplazamientos aptos para ello. Y las pequeñas actividades que puedan surgir vinculadas al sector terciario o talleres artesanales, son perfectamente compatibles por normativa en las edificaciones de uso genérico residencial previstas.

En relación con la otra acepción del concepto "uso productivo del terreno" como el empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior, cabe indicar que de la superficie total del municipio (23'59 km<sup>2</sup>), solamente 1.571.952 m<sup>2</sup> (un 6'66%) se ha clasificado en el PUM como suelo urbano o urbanizable; el resto se clasifica como no urbanizable con la finalidad de protegerlo o preservarlo para los usos productivos tradicionales. Los suelos de usos medioambientales, bien porque poseen masa arbolada o porque ostentan algún otro valor paisajístico, se conservan. Los suelos agrícolas que se encuentran actualmente cultivados se conservan en un porcentaje muy elevado.

En resumen, entendemos por tanto que la propuesta de clasificación y calificación de suelo para los usos

productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Villatuerta.

Villatuerta, septiembre de 2019

POR EL EQUIPO REDACTOR:



A. ALEGRÍA - J.J. EQUIZA – Arquitectos



Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista



## NORMATIVA PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

### ÍNDICE

#### CAPÍTULO I. PRELIMINARES

Art. 1.	Naturaleza del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 2.	Objeto de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 3.	Ámbito territorial de aplicación del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 4.	Vigencia del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 5.	Revisión y/o sustitución del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 6.	Modificación de los elementos del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 7.	Efectos de la aprobación del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 8.	Documentación del Plan General Municipal _____	Pág. 6
Art. 9.	Determinaciones de carácter gráfico _____	Pág. 6
Art. 10.	Interpretación _____	Pág. 6
Art. 11.	Régimen jurídico de las determinaciones del Plan _____	Pág. 6
Art. 12.	Desarrollo del Plan General Municipal _____	Pág. 6

#### CAPÍTULO II. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

Art. 13.	Definiciones _____	Pág. 8
Art. 14.	Régimen urbanístico del suelo y de la edificación _____	Pág. 11
Art. 15.	Clasificación del suelo _____	Pág. 11
Art. 16.	Calificación del suelo _____	Pág. 12
Art. 17.	Construcciones existentes previas a la entrada en vigor de esta Normativa _____	Pág. 12

#### CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Art. 18.	Clasificación del suelo urbano y urbanizable _____	Pág. 14
Art. 19.	Subclasificación _____	Pág. 14
Art. 20.	Calificación del suelo urbano y urbanizable _____	Pág. 14
Art. 21.	Planeamiento subordinado _____	Pág. 16
Art. 22.	Obras de urbanización y servicios urbanos _____	Pág. 17
Art. 23.	Gestión _____	Pág. 17
Art. 24.	Cesión de terrenos _____	Pág. 18
Art. 25.	Sistemas generales _____	Pág. 18
Art. 26.	Responsabilidades económicas y garantías de urbanización _____	Pág. 19
Art. 27.	Aprovechamiento _____	Pág. 19
Art. 28.	Conservación del patrimonio arquitectónico _____	Pág. 20
Art. 29.	Aparcamientos _____	Pág. 20
Art. 30.	Construcciones bajo rasante _____	Pág. 21

#### CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 31.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 22
----------	---	---------

##### SECCIÓN 1ª.- AO1 CASCO ANTIGUO

Art. 32.	Definición _____	Pág. 22
Art. 33.	Usos de la edificación _____	Pág. 22
Art. 34.	Alturas de la edificación _____	Pág. 23
Art. 35.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 23
Art. 36.	Parcela mínima _____	Pág. 25
Art. 37.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 25

##### SECCIÓN 2ª.- AO2 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN

Art. 38.	Definición _____	Pág. 26
----------	------------------	---------

Art. 39.	Usos de la edificación _____	Pág. 26
Art. 40.	Alturas de la edificación _____	Pág. 26
Art. 41.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 27
Art. 42.	Parcela mínima _____	Pág. 28
Art. 43.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 28
SECCIÓN 3ª.- AO3 UGARKA ART		
Art. 44.	Definición _____	Pág. 30
Art. 45.	Normas de ordenación y de aprovechamiento _____	Pág. 30
SECCIÓN 4ª.- AO4 POLÍGONO SAN MIGUEL Y MATADERO		
Art. 46.	Definición _____	Pág. 31
Art. 47.	Usos de la edificación _____	Pág. 31
Art. 48.	Alturas de la edificación _____	Pág. 31
Art. 49.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 32
Art. 50.	Parcela mínima _____	Pág. 33
Art. 51.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 33
SECCIÓN 5ª.- AO5 POLÍGONO LEGARDETA		
Art. 52.	Definición _____	Pág. 34
Art. 53.	Usos de la edificación _____	Pág. 34
Art. 54.	Alturas de la edificación _____	Pág. 34
Art. 55.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 34
Art. 56.	Parcela mínima _____	Pág. 35
Art. 57.	Planeamiento de desarrollo _____	Pág. 35
CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL		
Art. 58.	Definición _____	Pág. 36
Art. 59.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 36
Art. 60.	Usos de la edificación _____	Pág. 36
Art. 61.	Alturas de la edificación _____	Pág. 37
Art. 62.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 37
Art. 63.	Parcela mínima _____	Pág. 38
Art. 64.	Condiciones de gestión _____	Pág. 38
Art. 65.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 38
CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
Art. 66.	Definición _____	Pág. 39
Art. 67.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 39
Art. 68.	Normas de ordenación _____	Pág. 39
Art. 69.	Normas de aprovechamiento _____	Pág. 40
Art. 70.	Normas de gestión _____	Pág. 40
CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-COMERCIAL		
Art. 71.	Definición _____	Pág. 41
Art. 72.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 41
Art. 73.	Normas de ordenación _____	Pág. 41
Art. 74.	Normas de aprovechamiento _____	Pág. 42
Art. 75.	Normas de gestión _____	Pág. 42
CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE		
Art. 76.	Clasificación del suelo no urbanizable _____	Pág. 43
Art. 77.	Calificación del suelo no urbanizable _____	Pág. 43
Art. 78.	Suelo no urbanizable de protección _____	Pág. 43
Art. 79.	Suelo no urbanizable de preservación _____	Pág. 43

Art. 80.	Régimen de autorizaciones _____	Pág. 44
Art. 81.	Desarrollo del planeamiento _____	Pág. 45
Art. 82.	Concepto de núcleo de población _____	Pág. 45
Art. 83.	Segregación de fincas rústicas _____	Pág. 45
Art. 84.	Parcelación urbanística _____	Pág. 45
Art. 85.	Normas generales de regulación de actividades y usos _____	Pág. 46

#### CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 86.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos - Conservación avifauna esteparia _____	Pág. 48
Art. 87.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos - Monumento natural _____	Pág. 48
Art. 88.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos - Vegetación de especial interés _____	Pág. 48
Art. 89.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Zona fluvial: Sistema de cauces y riberas _____	Pág. 49
Art. 90.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo para su explotación natural - Suelo de elevada capacidad agrológica _____	Pág. 49
Art. 91.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Camino de Santiago _____	Pág. 50
Art. 92.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Vías pecuarias _____	Pág. 50
Art. 93.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Yacimientos arqueológicos _____	Pág. 50
Art. 94.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de prevención de riesgos - Zonas inundables _____	Pág. 52
Art. 95.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo destinado a infraestructuras _____	Pág. 52
Art. 96.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Suelo Forestal _____	Pág. 55
Art. 97.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Zonas húmedas y zona fluvial _____	Pág. 55
Art. 98.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo para su explotación natural - Alto valor para cultivo o pasto _____	Pág. 56
Art. 99.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo para su explotación natural - Mediano valor para cultivo o pasto _____	Pág. 56
Art. 100.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor cultural - Caminos tradicionales y previstos _____	Pág. 57
Art. 101.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor cultural y paisajístico _____	Pág. 57
Art. 102.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor paisajístico - Paisaje de interés municipal _____	Pág. 57
Art. 103.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo destinado a infraestructuras _____	Pág. 58
Art. 104.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de actividades especiales - Cementerio _____	Pág. 58
Art. 105.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo _____	Pág. 58
Art. 106.	Características de construcciones de apoyo a la horticultura _____	Pág. 59
Art. 107.	Características de los almacenes agrícolas _____	Pág. 59
Art. 108.	Características de las construcciones destinadas a ganadería intensiva y extensiva _____	Pág. 60
Art. 109.	Características de las actividades apícolas _____	Pág. 60
Art. 110.	Características de las construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal y de las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras _____	Pág. 61
Art. 111.	Características de las construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones y servicios que deban emplazarse en suelo _____	



Art. 112.	no urbanizable _____	Pág. 61
	Características de construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en suelo no urbanizable _____	Pág. 61

ANEXO - Fichas Unidades de Ejecución

## CAPÍTULO I.- PRELIMINARES

### ARTÍCULO 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Este Plan General Municipal tiene el contenido y alcance previstos en el Título II, Capítulo II, del texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, LFOTU).

### ARTÍCULO 2. OBJETO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La presente Normativa Urbanística tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de todo el término municipal de Villatuerta. Los preceptos que se incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

### ARTÍCULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El presente Plan General Municipal será de aplicación en la totalidad del término municipal de Villatuerta.

### ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Bolefín Oficial de Navarra y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello previstas.

### ARTÍCULO 5. REVISIÓN Y/O SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. El Plan General Municipal podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes de la LFOTU.
2. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:
  - a) La aprobación de un planeamiento comarcal que implique alteraciones sustanciales en las previsiones de este Plan General Municipal.
  - b) La aprobación definitiva de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal con notable incidencia para las determinaciones establecidas en el territorio del término municipal.
  - c) En el supuesto de que se modifique algún objetivo, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, la elección de un modelo territorial distinto o se presenten circunstancias de suficiente importancia, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, como para que el Ayuntamiento acuerde su revisión.

### ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Cualquier modificación del Plan General Municipal guardará relación con el motivo que la produce, no aceptándose otras alteraciones no relacionadas con el objeto de la modificación. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan General Municipal deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados con el mismo grafismo que el Plan General. Todas las modificaciones que se produzcan irán numeradas.

### ARTÍCULO 7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

A partir de la entrada en vigor del Plan General Municipal, éste tendrá carácter público, ejecutivo y obligatorio.

1. La publicidad supone el derecho de cualquier persona a consultar la totalidad de su documentación que deberá estar a su disposición en las oficinas municipales.
2. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras públicas previstas en el Plan General Municipal y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.
3. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a la Administración como a los particulares del estricto cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas.

#### ARTÍCULO 8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal está compuesto por la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio y por el Plan Urbanístico Municipal, el Catálogo y las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización. El Plan Urbanístico Municipal está constituido por la memoria, los planos de información, de ordenación y de gestión, la normativa urbanística, el programa de desarrollo y ejecución, el estudio económico y financiero, la memoria sobre sostenibilidad económica, el estudio de incidencia ambiental y los anexos temáticos.

#### ARTÍCULO 9. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRÁFICO

Las determinaciones de ordenación que se recogen en los planos de ordenación constituyen preceptos jurídicos gráficamente expresados con el mismo valor que los contenidos en la normativa urbanística.

#### ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN

La interpretación de los documentos que integran el Plan General Municipal se hará en el contexto general de la memoria y normativa urbanística general, atendiendo a los objetivos de la memoria y con subordinación a la normativa general.

La normativa urbanística y los planos de ordenación que la complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del Plan General Municipal.

La contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita referidas a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverán a favor de la interpretación más extensiva para las cesiones, cargas y dotaciones para equipamientos y servicios comunitarios, y más restrictiva para los aprovechamientos, altura, ocupaciones, edificabilidades, volúmenes y densidades. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, se resolverán en razón de criterios de valor estético, condiciones higiénicas, mejora de infraestructuras y edificaciones.

#### ARTÍCULO 11. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan General Municipal regula los requisitos básicos y las condiciones específicas que deben cumplirse en el proceso de transformación del régimen de propiedad y uso del suelo, dentro del marco jurídico que establece la legislación vigente, y sin perjuicio de las determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Dicho proceso de transformación se llevará a cabo siguiendo las previsiones del planeamiento, respetando las condiciones específicas incluidas en el Plan, tanto en sus aspectos de ordenación como de gestión y los relativos a las condiciones de diseño.

#### ARTÍCULO 12. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada el régimen urbanístico de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución. En cada subsector de suelo urbanizable, deberá redactarse un Plan Parcial.

Los documentos, actuaciones y trámites necesarios para la ejecución de las distintas edificaciones y su posterior ocupación, serán los siguientes:

1.- Elementos de nueva ordenación contenidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Constitución del ente o asociación pertinente en cada sistema de actuación en el caso de que fuese necesario (compensación, cooperación, o reparcelación voluntaria)
- Redacción del proyecto de compensación o reparcelación, si fuese necesario
- Reparcelación y reparto equitativo de las cargas y beneficios, si fuese necesario
- Cesión de los terrenos previstos en el planeamiento
- Redacción del proyecto de urbanización
- Ejecución de la urbanización y cesión de ésta
- Solicitud y otorgamiento de licencia de edificación y de actividad (en actividades clasificadas)
- Ejecución de la edificación
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

2.- Elementos de nueva ordenación en actuaciones asistemáticas en suelo urbano:

- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos en el planeamiento, en su caso
- Solicitud y otorgamiento de la licencia de la edificación y la urbanización
- Ejecución de las obras de edificación y de las obras de urbanización, y cesión de ésta
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

3.- Rehabilitación, reforma o cambio de uso de la edificación existente:

- Proyecto de reforma o rehabilitación - Licencia municipal
- Ejecución de las obras de reforma o rehabilitación
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

4.- Sustitución de la edificación existente:

- Proyecto de derribo de la edificación - Licencia municipal
- Proyecto de ejecución de la edificación - Licencia municipal
- Ejecución de las obras de demolición y de edificación
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

5.- Construcciones en suelo no urbanizable:

- Presentación de la documentación técnica y estudio de afecciones ambientales en su caso
- Tramitación ante el Gobierno de Navarra al objeto de obtener autorización previa en su caso
- Resolución de desafectación para su cesión de uso por parte de la Sección de Comunales del Gobierno de Navarra de acuerdo con la LF 6/1990, en caso de afectar a terrenos comunales
- Solicitud y otorgamiento de licencia de edificación y de actividad
- Ejecución de la edificación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

En las Unidades de Ejecución que no tienen definidas las alineaciones con respecto a las carreteras afectadas de titularidad de la Comunidad Foral de Navarra, deberá tramitarse un Plan Parcial o Estudio de Detalle que se presentará en el Departamento de Desarrollo Económico para su informe correspondiente, el cual será preceptivo.

En su afección a la Red de Carreteras de Navarra, cada promotor, previo a la ejecución de los trabajos, solicitará la preceptiva autorización de los mismos presentando documentación técnica que defina suficientemente las obras a realizar.

En la zona de policía de los cauces públicos, definida como una franja de 100 m a cada lado de los mismos, el promotor deberá solicitar la preceptiva autorización al organismo de cuenca (CHE).

## CAPÍTULO II.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

### ARTÍCULO 13. DEFINICIONES

#### - Alineación actual

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía a la línea que limita las propiedades particulares situadas a ambos lados de las mismas. Cuando no hay modificación en los trazados de la vía, plaza o calle, esta alineación coincide con la alineación oficial definida a continuación.

#### - Alineación oficial

En las calles, plazas o vías existentes que se modifican, se define como alineación oficial la que figura en planos, es decir, la que delimita la red viaria, espacios libres, y zonas verdes públicas del resto de usos.

#### - Alineación de edificación

Es la línea en la que se deben situar las fachadas exteriores de los edificios que se construyen. La alineación de fachada es obligatoria en unos casos, máxima en otros, o de sustitución.

#### - Alineación obligatoria

Es la línea en la que tiene que situarse necesariamente la fachada, en todas sus alturas, no admitiéndose retranqueos de fachadas.

#### - Alineación máxima

La línea que no puede sobrepasar la fachada en el interior de una parcela, aunque puede retranquearse de la misma.

#### - Retranqueo

Se denomina así a la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida en dirección perpendicular a ambas.

#### - Alineación de sustitución

Es aquella definida como tal en los planos. Los edificios afectados deberán retranquearse hasta dicha alineación únicamente en el caso de obras de renovación, ampliación de volumen, cambio de uso o aumento del número de viviendas. En ellos se podrán realizar obras de reforma y rehabilitación que no aumenten el volumen edificado. Dichas obras de reforma o rehabilitación no implicarán la demolición de las fachadas del edificio o su vaciado total. En estos edificios afectados por alineación de sustitución no podrán concederse licencias de segregación.

#### - Edificios situados fuera de ordenación

Son aquellos edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que resultan disconformes con éste. En ellos no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

#### - Parcela neta

Es la superficie de parcela delimitada por alineaciones oficiales y linderos.

#### - Parcela bruta

Es la superficie que se obtiene añadiendo a la superficie de "parcela neta" las superficies de la parcela original destinadas a viales y espacios públicos determinados por la ordenación.

### Ocupación

Es la superficie construída comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluídos los pilares y pórticos externos que sustenten cualquier tipo de superficie cubierta, sin contar los aleros. La superficie máxima de ocupación, fijada en %, es la relación entre la superficie ocupada y la superficie total de la parcela neta. También se considera construcción todo sótano que sobresalga de la rasante del terreno.

#### - Edificabilidad

La edificabilidad se mide en metros cuadrados construídos. Es la suma de las superficies comprendidas entre las líneas exteriores de la construcción en cada planta. No computa a efectos de edificabilidad la superficie construída de sótanos ni la de entrecubiertas con altura libre interior  $<1'50$  m. Sí computan los áticos o la parte de entrecubiertas con altura  $\geq 1'50$  m y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Los vuelos abiertos fuera de la alineación de fachada o las terrazas sin cubrir no computan a efectos de edificabilidad. Sí computan los espacios abiertos cubiertos susceptibles de poder ser cerrados. Los espacios abiertos y cubiertos por dos o más caras computarán al 50% de su superficie.

En edificios existentes, no computará el volumen de edificación estrictamente necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor necesario para la eliminación de barreras arquitectónicas.

#### - Altura máxima de la edificación

Es la altura que pueden alcanzar las edificaciones; se medirá a partir de la cota del pavimento de la acera a la que da frente la parcela en su punto medio, hasta la cara inferior del último forjado o elemento estructural de la cubierta. Por encima de la altura reguladora máxima solamente se permitirán los elementos de formación de pendientes de la cubierta y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

#### - Número máximo de plantas

Número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben cumplirse conjuntamente ambos requisitos: alturas máximas y número de plantas.

A efectos del cómputo del número de plantas, se considerarán las definidas en las Normas Urbanísticas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos (ocupación bajo cubierta que exceda de los límites señalados para la entrecubierta) y los semisótanos que sobresalgan más de 1'25 m de la rasante del terreno. metros. Si no cumplen esa condición se considerará esa superficie como planta baja.

En el caso de que todas las fachadas excepto una cumplan la condición anterior, se considerará como planta baja el volumen delimitado por dicha fachada y un plano paralelo a la misma, situado a una distancia de 3 metros contada desde la cara inferior de esa fachada. La superficie construída de esta manera será considerada también a efectos de cómputo de edificabilidad como planta baja.

Se admite la excepción de las rampas exteriores y accesos de vehículos a garajes, siempre que no se abra ningún otro hueco en la fachada, que sobrepase la distancia citada de 1,25 metros.

Se permite la construcción de patios ingleses para iluminar los sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 metros, medidos en la perpendicular a la fachada que iluminan, y que respeten un retranqueo mínimo de 1 metro respecto a cualquier lindero.

#### - Sótanos

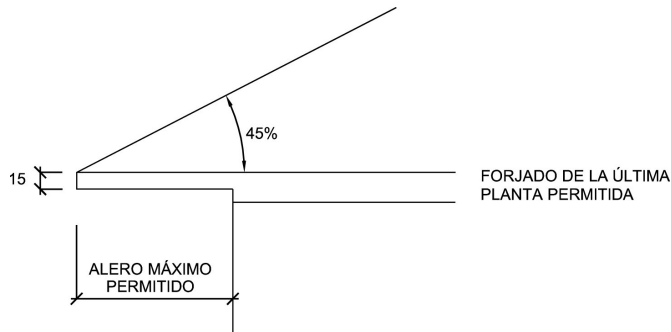
Aquellas plantas enterradas o semienterradas, o superficie de las mismas, en las que la cara inferior del forjado de techo se encuentra, medida de cualquier punto del terreno, a una distancia, en proyección vertical, igual o inferior a 1'25 m con respecto a la cota del terreno en contacto con la edificación.

#### - Entreplantas

Podrán construirse de acuerdo con las condiciones de habitabilidad. Computarán a efectos de edificabilidad. En uso residencial, no darán frente a la vía pública.

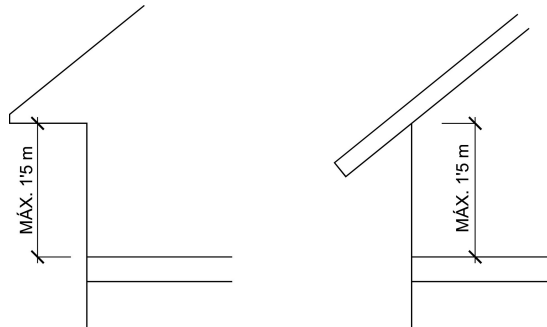
### - Entrecubierta

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que quede incluida en un plano de pendiente del 40% medido a partir del borde exterior del alero máximo permitido, según el esquema adjunto:



### - Ático

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que exceda de los límites señalados para la entrecubierta, con las limitaciones señaladas en el esquema adjunto:



### - Vivienda unifamiliar

Es aquella que ocupando la totalidad de un edificio en todas sus plantas, alberga a una sola familia y tiene acceso directo del exterior independiente de otras viviendas. Puede ser aislada, pareada o adosada.

### - Vivienda colectiva

Se entiende por edificio de viviendas colectivas el constituido por dos o más viviendas con acceso común desde el exterior y/o con una serie de servicios comunes centralizados.

### - Definición de tipos de obras

#### 1. OBRAS DE NUEVA PLANTA

Se entiende por obras de nueva planta a la construcción de un edificio nuevo.

#### 2. REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Se entiende por rehabilitación al conjunto de obras precisas para habilitar o restituir el patrimonio insolvente a un estado equilibrado, estable y funcionalmente útil. Asimismo se consideran obras de rehabilitación:

- Obras de mantenimiento: aquellas que es necesario ejecutar periódicamente, debido al envejecimiento de los materiales, con el objeto de prolongar en el tiempo el buen estado de los edificios.
- Obras de consolidación: aquellas que tienen por objeto dar firmeza y solidez a los edificios mediante intervenciones urgentes e imprescindibles, que convierten a los elementos reparados en fijos y permanentes.

### 3. REFORMA

Se entiende por obras de reforma las de mejora no necesarias, entendiéndose por tales las que partiendo de una situación adecuada tienen por objeto incrementar el valor final del edificio o vivienda, así como las que partiendo de una situación inadecuada llegan a una situación final adecuada mediante el uso de materiales que supongan un gasto excesivo en relación a otras que tengan la misma finalidad.

### 4. RENOVACIÓN

Se entiende por renovación a la sustitución de un edificio existente por otro nuevo.

### 5. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Las que tienden a destruir total o parcialmente el edificio, ya sea para dejar libre el solar, para proceder a su rehabilitación o renovación o para ejecutar obras de reforma.

## ARTÍCULO 14. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

En este Plan General Municipal, el régimen urbanístico del suelo y de la edificación queda definido por las determinaciones de carácter formal, funcional y de gestión; la pertenencia a distintas clases de suelo y categorías; la normativa de conservación del patrimonio y las ordenanzas del Plan General Municipal y legislación vigente.

Los factores que determinan el régimen del uso del suelo y la edificación son todos o algunos de los que a continuación se citan:

- Ocupación del suelo y edificabilidad
- Número de plantas, alturas máximas y mínimas
- Número máximo de viviendas
- Delimitación de áreas públicas y privadas
- Establecimiento de alineaciones máximas y obligatorias
- Establecimiento de usos y actividades
- Tipologías constructivas
- Elementos de especial protección
- Ordenanzas generales y particulares

## ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del territorio afectado por el Plan General Municipal queda clasificado en:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

El ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo viene establecido en la documentación gráfica del Plan General Municipal.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que así figuran grafiados en los planos de ordenación, en razón de la aplicación del artículo 90 de la LFOTU.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio o se ha considerado necesario preservar del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el artículo 92 de la LFOTU.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no urbanizados que así figuran grafiados en los planos de ordenación que no tengan la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de su



transformación o paso a la situación de suelo urbano mediante su urbanización, tal como se regula en el artículo 93 de la LFOTU.

#### ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General Municipal califica los distintos tipos de suelo mediante la asignación global, pormenorizada y de detalle de los distintos usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

#### ARTÍCULO 17. CONSTRUCCIONES EXISTENTES PREVIAS A LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA NORMATIVA

##### - Suelo urbano y urbanizable

Los edificios o instalaciones existentes erigidos con anterioridad que son disconformes con el planeamiento según los planos de ordenación, quedan declarados en régimen de fuera de ordenación.

El resto de edificaciones quedan consolidados siempre que se hayan construido con sometimiento a la legislación vigente en su momento, así como los usos, excepto las granjas que se regulan según el Decreto Foral 148/2003 sobre condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

##### - Suelo no urbanizable

Existen tres supuestos, con el siguiente régimen urbanístico:

##### 1- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO EN BASE AL SOMETIMIENTO A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO Y CUYAS CARACTERÍSTICAS SON ACORDES CON LA PRESENTE NORMATIVA

La edificación y uso quedan consolidados. Las posibles ampliaciones o reformas estarán reguladas por la presente normativa.

##### 2- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO EN BASE AL SOMETIMIENTO A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO Y CUYAS CARACTERÍSTICAS NO SE CIÑEN A LAS DETERMINACIONES DE ESTA NORMATIVA

La edificación y uso quedan consolidados. Las posibles ampliaciones o reformas en profundidad deberán adaptarse a la presente normativa.

##### 3- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO SIN SOMETERSE A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO

Estas construcciones se declaran fuera de ordenación. No obstante, aquellas edificaciones compatibles con el planeamiento podrán consolidarse mediante un expediente de legalización.

Para el caso particular de que las mismas se encuentran sobre terreno comunal, el régimen es el siguiente:

- Si su implantación se produjo sin someterse a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, no podrán consolidarse mediante un expediente de legalización, debiendo ser demolidas y devuelto el terreno a su estado original.
- Si su implantación se produjo en base al sometimiento a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, sólo se permiten obras de conservación y mejora. No se permite la ampliación, el cambio de uso o de cesionario, excepto en los siguientes casos y con la aprobación de la autorización correspondiente:

- El cambio de cesionario (persona a la que se cede el terreno) será comunicado y deberá autorizarse expresamente por el Pleno del Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra.
- Para la ampliación es preciso iniciar un nuevo expediente de desafectación y contar con la autorización por parte del Gobierno de Navarra de acuerdo con la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.
- Si la finalidad a la que se va a destinar es diferente a la inicialmente aprobada, deben revertir al patrimonio comunal sin que en ningún caso pueda derivarse del planeamiento derecho alguno a favor de un particular, incluso no vecino, sobre bienes comunales no destinados al fin que originariamente se vinculan.

Asimismo, una vez acabado el periodo inicial de ocupación, las prórrogas deben aprobarse mediante acuerdo del Pleno, así como contar con autorización de Gobierno de Navarra.

### CAPÍTULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### ARTÍCULO 18. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que así figuran grafiados en los planos de ordenación, en razón de la aplicación del artículo 90 de la LFOTU.

En el suelo urbano se distinguen dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, éste formado por los terrenos en los que se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, tratándose de actuaciones en las que se prevén nuevas infraestructuras públicas y la creación de parcelas aptas para la edificación mediante operaciones de equidistribución.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no urbanizados que así figuran grafiados en los planos de ordenación que no tengan la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de su transformación o paso a la situación de suelo urbano mediante su urbanización, tal como se regula en el artículo 93 de la LFOTU.

#### ARTÍCULO 19. SUBCLASIFICACIÓN

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 un área de carácter normativo:
  - AO1 - Casco Antiguo
  - AO2 - Zonas residenciales de ampliación
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1
  - AO4 - Polígono San Miguel
  - AO5 - Polígono Legardeta
- Suelo urbano no consolidado, que se configura como un único subsector. No se definen Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución, si bien los Planes Parciales de desarrollo podrán establecer las unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

#### ARTÍCULO 20. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A los efectos de este Plan, así como su desarrollo mediante planeamiento subordinado, se establecen las siguientes clases de usos:

a) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- GLOBALES
- PORMENORIZADOS
- DETALLADOS

b) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- PERMITIDOS
- PROHIBIDOS

## c) Por su función:

## - RESIDENCIAL

Se considera residencial aquella edificación que sirve para proporcionar alojamiento habitual a las personas. Incluye viviendas y alojamientos comunitarios. En caso de uso para vivienda, se distinguen las siguientes clases:

- . Unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.
- . Plurifamiliar: es la que contiene viviendas con acceso y elementos comunes.

## - INDUSTRIAL

Se considera industrial aquella edificación que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación y reparación de productos.

## - COMERCIAL-TERCIARIO

Se considera comercial aquella edificación que tiene por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen las siguientes clases:

- . Comercio al detalle
- . Talleres: se incluyen en este uso los talleres de reparación, lavado de vehículos, garajes.
- . Oficinas: se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter privado; los de banca, bolsa, seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.
- . Hospedaje y hostelería

## - ALMACENAJE

Se definen los almacenes como aquéllos destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro de detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores con o sin servicio de venta directa.

## - DOTACIONAL

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar. Se distinguen las siguientes clases:

- . Deportivo: se incluyen los locales, edificios o instalaciones acondicionados para la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
- . Religioso: comprende las actividades de tipo religioso como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.
- . Escolar: se incluye en este uso educativo el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, colegios y similares.
- . Cultural: se incluyen en este uso los museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones y similares.
- . Sanitario: es el que corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se incluyen en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares. También se incluyen en este uso las clínicas veterinarias y establecimientos similares.
- . Recreativo: es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.
- . Administrativo: se incluyen las actividades administrativas de carácter público.

## - GANADERO

Se denomina así a la actividad orientada a la cría de las distintas especies de ganado para la obtención de sus productos y subproductos por el hombre. Se establecen las siguientes clases:

- . Actividades inocuas: no sometidas a alguna de las autorizaciones o licencias establecidas en la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental y en el

reglamento de desarrollo (DF 93/2006, de 28 de diciembre). No obstante, estas actividades no se permiten en suelo urbano de poblaciones mayores de 1.000 habitantes como es Villatuerta.

. Explotaciones pecuarias: sometidas a autorización o licencia establecida en la Ley Foral 4/2005.

#### - COMUNICACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Se incluye la red viaria, espacios libres y zonas verdes. Se describen en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "Red viaria y espacios libres" y "Zona verde pública". El diseño de estos usos en cuanto a definición de aceras, aparcamientos, viales, arbolado, ámbitos de zonas verdes y de plazas, se considera orientativo. Este diseño podrá reajustarse en los proyectos de obras de urbanización de cada unidad, permitiendo incluso a criterio municipal la cubrición parcial de espacios públicos siempre que estén abiertos.

#### - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Asignación de usos globales:

- Residencial: Áreas Homogéneas AO1 Casco Antiguo, AO2 Zonas residenciales de ampliación y AO3 Barrio Ugarka AR1 en suelo urbano consolidado; suelo urbano no consolidado; subsectores J, NR1 y NR2 del suelo urbanizable.
- Industrial: Áreas Homogéneas AO3 Polígono San Miguel - Matadero y AO4 Polígono Legardeta en suelo urbano; subsectores S1 y N11 del suelo urbanizable.

Asignación de usos pormenorizados:

El nivel de asignación de los usos pormenorizados se realiza para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado en los planos de ordenación del plan urbanístico municipal y son los siguientes:

- Residencial
- Industrial
- Comercial-Terciario
- Equipamiento dotacional
- Área privada libre de edificación
- Zona verde pública
- Red viaria y espacios libres públicos

Asignación de usos detallados:

El nivel de asignación de usos de detalle se indica en la normativa urbanística particular de cada subsector, con las especificaciones definidas en el capítulo VIII - Compatibilidad de usos y actividades susceptibles de autorización de la Ordenanza de Edificación.

### ARTÍCULO 21. PLANEAMIENTO SUBORDINADO

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada las determinaciones de ordenación urbanística de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución. No obstante, se podrá completar o desarrollar a través de los siguientes documentos urbanísticos: Planes Especiales de Reforma Interior, otros Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar las alineaciones obligatorias, pero sí las máximas de edificación, admitiendo el aumento de ocupación en planta por la edificación en detrimento de las áreas privadas libres de edificación, siempre y cuando no se aumente la edificabilidad y alturas máximas y mínimas fijadas. Los E.D. tramitados en aplicación de las NN.SS. anteriores, se mantienen vigentes en tanto no supongan contradicción con las nuevas determinaciones del presente Plan Municipal.

En el suelo urbanizable, se deberá tramitar un Plan Parcial para cada Subsector que establezca la ordenación pormenorizada.

## ARTÍCULO 22. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS

Se ejecutarán en cada Unidad de Ejecución las obras de urbanización y los servicios urbanos siguientes:

- Las obras de urbanización interior a la Unidad de Ejecución de acuerdo con las calidades establecidas en la Ordenanza de Urbanización, en concreto de:
  - Red viaria: vial de rodadura pavimentado y aceras
  - Zonas verdes y áreas peatonales
  - Red de abastecimiento
  - Red de saneamiento y pluviales
  - Red de energía eléctrica
  - Red de alumbrado público
  - Red de riego
  - Red de teléfonos, telecomunicaciones y otros servicios previstos
- La conexión de las redes o pavimentaciones del apartado anterior con las generales ya urbanizadas en el exterior de la Unidad de Ejecución, aunque éstas afecten a bienes de dominio público que pertenezcan a otra Unidad de Ejecución.

Las aguas sucias de los edificios deberán ser recogidas a la red de alcantarillado general municipal. La red de abastecimiento de agua deberá estar unida a la red general de abastecimiento del municipio. En obras de rehabilitación de edificios consolidados o en edificaciones de nueva planta, es obligatorio instalar una red de pluviales que esté separada de la instalación de la red de saneamiento.

Con respecto a las parcelas afectadas por servicios públicos actualmente existentes (agua, saneamiento, electricidad...) en las cuales se han previsto edificaciones ligadas a un uso privado, previamente a la licencia de obras deberá justificarse el nuevo trazado de dichos servicios públicos, prioritariamente en viales y zonas públicas, y siempre accesible para su mantenimiento.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 126.ter.7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las nuevas urbanizaciones deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.

## ARTÍCULO 23. GESTIÓN

Las Unidades de Ejecución se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación o instrumentos previstos en las disposiciones legales de aplicación, los cuales se aplicarán cuando se den las circunstancias legalmente para ello exigidas y con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que correspondan. Los sistemas de actuación son:

- Compensación
- Cooperación
- Reparcelación voluntaria
- Agente Urbanizador
- Convenios de Gestión
- Ejecución forzosa
- Expropiación

En el caso de que existan dos o más propiedades para el ejercicio del aprovechamiento, previamente a la acción urbanizadora se efectuará una tramitación de reparto de cargas y beneficios. En todo caso y como mínimo, el procedimiento será el determinado en el Título III, Capítulo V del Reglamento de Gestión denominado "Normalización de fincas".

En el supuesto de propietario único, según se deduce del artículo 168 de la LFOTU, no se necesita la constitución de Junta de Reparcelación para la gestión del sistema de Reparcelación voluntaria. Cabe apartarse de los sistemas de actuación con la suscripción de un Convenio de gestión que cuente con la firma de todos los propietarios afectados, en el que se asuman las obligaciones de urbanización de la unidad de ejecución, definiendo los detalles de su ejecución, de conformidad con el apartado 3 del

artículo 25 de la LFOTU.

Las cargas que las obras de urbanización generen, se repercutirán proporcionalmente al aprovechamiento de cada propietario, en los términos previstos por el proyecto de reparcelación, en su caso. Los beneficios derivados del Planeamiento en estos ámbitos, serán repartidos entre los propietarios del suelo de la unidad proporcionalmente a la superficie cuya titularidad ostenten, sin perjuicio del aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la administración actuante.

#### ARTÍCULO 24. CESIÓN DE TERRENOS

El suelo calificado en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "Propiedad pública resultante de la ordenación", fuera de las alineaciones oficiales de las parcelas privatizables, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en cada Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable o en cada parcela de Suelo Urbano Consolidado, que deberá materializarse al aprobarse las reparcelaciones o proyectos de compensación, en las Unidades de Ejecución en que sean obligatorias, o previamente a la concesión de las siguientes licencias en los demás casos:

- Obras de edificación de nueva planta
- Obras de rehabilitación o reformas que impliquen ampliación del volumen actual, cambio de usos actuales o aumento del número actual de viviendas
- Obras de cerramiento de finca que limiten con dichos espacios de cesión
- Parcelaciones y segregaciones de parcelas que afecten a los espacios de cesión

No se exigirá la cesión, por tanto, en las siguientes licencias:

- Obras de rehabilitación o reformas que no impliquen ampliación del volumen actual ni cambio de usos actuales ni aumento del número actual de viviendas
- Instalaciones
- Consolidación o mantenimiento
- Derribos o demoliciones
- Obras de urbanización interior, jardinería
- Cerramiento de finca que no afecte al espacio de cesión
- Parcelaciones y segregaciones de parcelas que no afecten a los espacios de cesión

Los edificios afectados por una alineación de sustitución, deberán retranquearse hasta dicha alineación únicamente en el caso de obras de renovación, ampliación de volumen, cambio de uso, aumento del número de viviendas o parcelación.

Asimismo, en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, tanto de uso residencial como industrial, se deberá realizar la cesión gratuita de los terrenos previstos para Equipamiento Polivalente, y los terrenos en que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada, salvo que se opte por compensación económica. El deber de cesión de aprovechamiento urbanístico también se extiende al suelo urbano consolidado en actuaciones de dotación, tal como determina el artículo 96 de la LFOTU.

En las Unidades de Ejecución, previamente a cualquier licencia de parcelación, deberán realizarse los deberes de cesión y urbanización que el Plan establece. Los deberes de cesión y equidistribución deberán cumplirse previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente. Una vez cumplidos los trámites previstos por el Plan Municipal y las cesiones que establecen, se podrá edificar en fases parciales hasta completar la Unidad de Ejecución correspondiente.

#### ARTÍCULO 25. SISTEMAS GENERALES

Son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, existentes o proyectados, que tienen como función articular las previsiones del Plan en materia de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.

Los terrenos afectados por sistemas generales propuestos se obtendrán por cualquiera de los mecanismos previstos en las disposiciones legales vigentes. Los sistemas generales no adscritos a sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución, se obtendrán por la Administración actuante mediante compra, permuta, acuerdo de indemnización o mediante los sistemas de Expropiación o Ejecución Forzosa.

Además de los sistemas generales existentes en suelo urbano y de reformas de los actuales (construcción de rotondas en carretera), se delimitan las siguientes desagregaciones:

S.G.- 1	1.477 m <sup>2</sup>	Sistema General viario para una acera de 3 m de anchura en el borde del asentamiento residencial al Este, junto a la carretera NA-6095 de comunicación entre la NA-1110 con la NA-132. Para su ejecución se deberá redactar un proyecto específico que deberá ser aprobado por el Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.
S.G.- 2	4.730 m <sup>2</sup>	Sistema General para zona verde, junto a la regata, y equipamiento polivalente como ampliación de la parcela deportiva municipal.

#### ARTÍCULO 26. RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS Y GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento de los sistemas generales, así como la conservación de aquellos elementos de urbanización que, ejecutados por particulares, se reciban por el Ayuntamiento como objeto de cesión obligatoria.

Las acciones dirigidas a la mejora o reforma de las vías, de los espacios libres y de las condiciones de la urbanización existentes se llevarán a cabo preferentemente por iniciativa y ejecución municipal.

En cada Unidad de Ejecución, corresponde a los propietarios particulares el costeamiento de los gastos de urbanización necesarios.

No se podrán realizar obras de nueva planta, rehabilitaciones, reformas ni renovaciones hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, es decir, hasta que se hayan ejecutado las obras de urbanización que le correspondan, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante la garantía o fianza según la reglamentación vigente.

El Ayuntamiento podrá ejecutar por sí mismo las obras de urbanización de forma sustitutoria de conformidad con la legislación vigente, financiándola con los procedimientos establecidos que garanticen que los gastos de urbanización sean a cargo de los propietarios, o bien actuar por el procedimiento indicado en el artículo 133 de la LFOTU en las unidades de ejecución con obras de urbanización y servicios comunes.

Los titulares del suelo privado con servidumbre de uso público vendrán obligados a mantenerlo a su costa.

#### ARTÍCULO 27. APROVECHAMIENTO

En suelo urbano y urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada será el establecido en las disposiciones legales vigentes de rango superior.

En Suelo Urbano No Consolidado, este Plan General define únicamente el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución, idéntico a todas ellas, calculado dividiendo el aprovechamiento lucrativo, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

El aprovechamiento medio calculado para las unidades de ejecución es el indicado en la normativa



urbanística particular, que resulta ser de 0'50 Uas/m<sup>2</sup> (a excepción de las unidades en ejecución, provenientes de las Normas Subsidiarias anteriores, que mantienen su aprovechamiento y coeficientes de ponderación).

Para que el aprovechamiento medio se exprese por referencia al uso y tipología característicos, se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se asigna el valor de la unidad, y los restantes.

Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

M <sup>2</sup> constr. Residencial libre (uso característico) .....	1'0
M <sup>2</sup> constr. Residencial VPO .....	0'9
M <sup>2</sup> constr. Industrial .....	0'7
M <sup>2</sup> constr. Comercial-Terciario .....	0'7
M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

En el Suelo Urbanizable, el aprovechamiento tipo es de 0'50 UAs/m<sup>2</sup> según los coeficientes de ponderación de usos indicados anteriormente.

#### ARTÍCULO 28. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Son deberes del propietario la conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianerías, etc. No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que le corresponde, sino conjuntamente con los demás copropietarios. Previa autorización municipal se podrá permitir arreglos parciales de fachada si conforma un paño completo.

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

Por Resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación a las localidades de la Navarra media. Entre esas localidades está incluido Villatuerta; en concreto se excluyen el casco antiguo. Por lo tanto, se hace constar la exclusión del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación para los inmuebles citados.

Por el término municipal de Villatuerta discurre el Camino de Santiago. El Decreto Foral 290/1988, de 14 de diciembre, delimita el Camino de Santiago a su paso por Navarra y establece su régimen de protección urbanística. Dado que está declarado Bien de Interés Cultural, cualquier actuación en su franja de protección de suelo no urbanizable y en su trazado por suelo urbano o urbanizable, que incluye las fachadas de los inmuebles que lo delimitan, estará sometida además a la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra, debiendo contar con autorización previa de la Dirección General de Cultura - Institución Príncipe de Viana.

El crucero de Villatuerta está declarado Bien de Interés Cultural (BIC) en aplicación del Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Se establece un entorno de protección delimitado por un círculo con centro en el propio crucero y radio de 25 m, con límite por su lado suroeste en la acera de la parcela catastral 1928/1 (calle Mayor 45). En este ámbito no se podrá edificar. Además, cualquier intervención que se plantee en el crucero o en su entorno de protección requerirá de informe favorable de la Sección de Patrimonio Arquitectónico previo a la concesión de licencia de obras municipal.

#### ARTÍCULO 29. APARCAMIENTOS

En las edificaciones de uso residencial, deberán preverse por cada vivienda de nueva creación una plaza

de aparcamiento o más en el interior de la parcela o de la edificación. En las parcelas de uso industrial, se preverán las plazas indicadas en la normativa urbanística particular del área correspondiente.

Los proyectos de urbanización de cada unidad de ejecución deberán prever como mínimo las plazas de aparcamiento indicadas en planos, que aseguren el cumplimiento del módulo mínimo requerido por la legislación vigente.

El nivel de reserva de aparcamientos específicos para vehículos ligeros a utilizar por disminuídos físico-sensoriales cumplirá la normativa sectorial específica, que actualmente es la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

### ARTÍCULO 30. CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

Los sótanos o semisótanos deberán ajustarse a las alineaciones de la edificación. Excepcionalmente, se podrán autorizar en las Áreas privadas libres de edificación la construcción de sótanos, siempre que no sobresalga de la rasante del terreno ni se manifieste ninguna parte de la construcción al exterior.

Se permite la construcción de patios ingleses para iluminar los sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 m medidos en la perpendicular a la fachada que iluminan y que respeten un retranqueo mínimo de 1 m respecto a cualquier lindero.

Se prohíben sótanos en las áreas inundables por el curso fluvial del río Iranzu en el período de retorno T-500 años. En planta semisótano de edificaciones situadas en estas áreas inundables se prohíben los usos residenciales.

## CAPÍTULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

### ARTÍCULO 31. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbano consolidado, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación - Categoría: Suelo urbano consolidado, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:
  - AO1 - Casco Antiguo
  - AO2 - Zonas residenciales de ampliación
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1
  - AO4 - Polígono San Miguel y Matadero
  - AO5 - Polígono Legardeta
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación
- Uso global: Residencial (subsectores AO1, AO2 y AO3) e Industrial (subsectores AO4 y AO5)
- % Obligatorio vivienda protección pública: 168 viviendas en el AO3 (106 VPO y 62 precio tasado)

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

### SECCIÓN 1ª.- AO1 CASCO ANTIGUO

#### ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado CASCO ANTIGUO está constituido por las áreas urbanas consolidadas por edificación principalmente residencial y que forman el casco tradicional de Villatuerta a ambos lados del río, con similares características morfológicas y tipológicas. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 53.215 m<sup>2</sup>.

#### ARTÍCULO 33. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en sus características actuales las construcciones y usos existentes diferentes legalmente implantados.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano, excepto si están vinculados a la planta superior y se trata de semisótano con acceso directo a espacio libre.

En obras de rehabilitación o renovación de edificaciones residenciales existentes o que puedan adecuarse a dicho uso, con más de 50 años de antigüedad, se permite la reforma de dichas edificaciones para albergar viviendas o un mayor número de ellas, siempre que su volumen y características permitan el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y con sujeción a las

siguientes limitaciones:

- Como máximo una vivienda por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida por la edificación actual, o fracción resultante si es igual o superior al 50%.
- No se permiten viviendas exclusivas en planta baja.
- En cada vivienda, el 50% de las piezas habitables (salón, comedor, cocina, dormitorios...) y como mínimo el salón y otra pieza habitable, tendrán ventana en fachada (no en cubierta) recayente directamente a vía o espacio público.
- Deberá construirse por cada vivienda como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación o parcela.
- Se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad y el resto de normativa y ordenanzas de este Plan General Municipal.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

#### ARTÍCULO 34. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2, excepto los casos singulares, señalados en los planos de ordenación y planes de desarrollo.
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 3'50 m, excepto en caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (gran desnivel entre rasantes de calles, locales para albergar maquinaria agrícola...), en que se podrá autorizar hasta 4'50 m.
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10'60 m para PB+2. Para casos singulares, se estará a lo señalado en los planes de desarrollo

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su altura actual. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio general.

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7'5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

#### ARTÍCULO 35. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

Las edificaciones residenciales en solares situados entre medianerías deberán construirse adosadas. Serán permitidos patios abiertos a fachada, siempre que el retranqueo medido perpendicularmente a la fachada tenga, en la perpendicular a la proyección de la fachada, una longitud igual o menor que la dimensión de la línea retranqueada de fachada en todo su fondo.

El frente mínimo de fachada de nueva edificación será de 5 m, excepto en caso de que el nuevo edificio sustituya a otro actual más estrecho, pero nunca inferior a 3 m.

La ocupación máxima por la edificación es la que se deduce de las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación.

En cada solar nuevo grafiado (no ampliaciones de edificaciones existentes o anexos de planta baja) se podrá edificar una vivienda. Para los solares resultantes entre medianerías o ampliaciones, se podrá aplicar el criterio de viviendas indicado en el anterior artículo 33, en función de la superficie edificable.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

#### - Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en la normativa general. En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

En edificaciones existentes, para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor, las alineaciones podrán ser modificadas, bastando con la aprobación de un Estudio de Detalle, si la actuación no implica ocupación de espacio público o de un Plan Especial para la eliminación de barreras arquitectónicas, si fuera necesario ocupar espacio público. En Consulta Urbanística previa a la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos, los servicios técnicos municipales valorarán el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que no se pueda cumplir en el interior del edificio con los parámetros establecidos en la normativa de Accesibilidad prevista en el Plan y la legislación vigente al efecto, ni se puedan adoptar medidas alternativas que se consideren técnicamente adecuadas en elementos comunes del edificio. También podrá admitirse esta solución cuando aún existiendo alternativas técnicamente posibles, éstas supongan un deterioro en las condiciones de habitabilidad de la vivienda, atendiendo al tamaño de la misma o a sus instalaciones, o cuando su costo fuera tan desproporcionado que hiciera imposible su ejecución.
- Que el espacio a ocupar por el cuerpo saliente tenga carácter residual, entendiendo por tal, aquél que situándose junto a la fachada del edificio a dotar de ascensor, su ocupación no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes.
- Que el espacio residual cuente con unas dimensiones adecuadas que garanticen que el nuevo volumen generado por el ascensor, no suponga detrimento en las condiciones de habitabilidad de las viviendas que recaen al mismo, ni dificulte la futura reurbanización.
- Que el proyecto de instalación del ascensor responda a aquella solución, de entre las posibles, que permita la máxima accesibilidad a todas las viviendas. Excepcionalmente, podrán excluirse de esta exigencia las viviendas situadas en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.
- Que la instalación garantice el acceso sin barreras hasta las viviendas y suponga una notable mejoría en las condiciones del inmueble. Siempre que ello sea posible, el ascensor y los accesos se ajustarán a la Normativa de Accesibilidad.
- Que las obras e instalaciones que se pretendan realizar traten con respeto la edificación existente, sopesando temas compositivos de fachada y los visuales y funcionales de la escena urbana. A tal efecto, se cuidará especialmente el tratamiento integrador de las instalaciones con las fachadas de los edificios y con su entorno.
- Que, en los casos en los que se vaya a actuar en un edificio que forme parte de una manzana o espacio común o que guarde similitudes arquitectónicas con otros, a fin de garantizar la uniformidad del conjunto, la solución adoptada por el primer edificio en el que se realice una actuación de este tipo sea asumida como modelo para las restantes.
- Que en el espacio que se vaya a ocupar no existan servicios esenciales que puedan quedar ocultos. Si ello no fuera posible, los beneficiarios de la instalación vendrán obligados a trasladar a su cargo estos servicios situándolos en lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación.

La resolución de la Consulta Urbanística que valore el incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones impedirá la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 36. PARCELA MÍNIMA

No se considera necesario establecer parcela mínima, no obstante las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan, deberán tener todas las parcelas acceso directo desde vial público urbanizado y un frente de parcela mínimo de 5 metros a espacio público.

ARTÍCULO 37. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, las nuevas edificaciones previstas en este área se consideran actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado. La actuación será directa por cada parcela existente, previa cesión gratuita y urbanización del espacio de cesión tal como se indica en la normas urbanísticas generales, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

## SECCIÓN 2ª.- AO2 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN

### ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN está constituido por las áreas urbanas consolidadas, con la urbanización realizada, en la expansión del casco antiguo, limitada por el norte hasta la antigua carretera Pamplona-Estella. La edificación principal es residencial de reciente construcción que presenta una tipología de vivienda aislada o adosada. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 402.840 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 39. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en sus características actuales las construcciones y usos existentes diferentes legalmente implantados. Las actividades permitidas en el uso industrial consolidado son las indicadas en En uso pormenorizado industrial, los usos compatibles son los indicados en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", para los pabellones industriales en zonas no residenciales (artículo 49, apartado 4).

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano.

La tipología predominante será la vivienda unifamiliar. Únicamente se permiten las viviendas plurifamiliares en las edificaciones que actualmente tienen dicho uso y en los solares que así se establezca en los planes de desarrollo.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

En las nuevas edificaciones previstas en las parcelas 1025 y 1026 del polígono 1, afectadas la línea de inundabilidad del río Irazzu, se prohíbe el uso residencial bajo rasante de la calle de acceso.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Industrial: industrial, comercial y almacenaje, con el régimen de usos y limitaciones indicadas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículo 53 - Pabellones industriales en zonas no residenciales.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

### ARTÍCULO 40. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2, excepto los casos singulares, señalados en los planos de ordenación y planes de desarrollo.
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 3'50 m, excepto en caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (gran desnivel entre rasantes de calles, locales para albergar maquinaria agrícola...), en que se podrá autorizar hasta 4'50 m.
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.

- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10'60 m para PB+2. Para casos singulares, se estará a lo señalado en los planes de desarrollo

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su altura actual. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio general.

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7'5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

Con la finalidad de preservar las actuales vistas lejanas de la iglesia de Villatuerta, cuya implantación urbana define el perfil arquitectónico meridional de la localidad, y conforme a las directrices de la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Gobierno de Navarra, la edificación que se plantea en la parcela 1905 (unidad C) deberá limitar su altura máxima a PB+1 (7 metros) más la altura de la cubierta inclinada (2'5 metros), con una altura total máxima en cumbre de 9'5 metros.

#### ARTÍCULO 41. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### - Parcela edificable y ocupación

Las edificaciones residenciales en solares situados entre medianerías deberán construirse adosadas. Serán permitidos patios abiertos a fachada, siempre que el retranqueo medido perpendicularmente a la fachada tenga, en la perpendicular a la proyección de la fachada, una longitud igual o menor que la dimensión de la línea retranqueada de fachada en todo su fondo.

El frente mínimo de fachada de nueva edificación será de 5 m.

La ocupación por la edificación en parcelas residenciales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados. El retranqueo mínimo es de 3 m excepto los casos indicados en planos. La ocupación máxima por la edificación es la menor de las dos condiciones siguientes:

- El 40% de la parcela neta
- La superficie englobada por las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación

Se consolidan las edificaciones con una ocupación mayor que la establecida con carácter general. En aquellas parcelas en las que existen edificaciones consolidadas para las cuales no se han previsto ampliaciones y cuya ocupación no alcanza el 40% de la parcela neta, se tramitará un Estudio de Detalle para las posibles ampliaciones a plantear hasta alcanzar el máximo permitido. No será preciso dicho Estudio de Detalle si la ampliación prevista es menor del 20% de la ocupación actual de la edificación existente y se cumple un retranqueo mínimo de 3 m a los linderos de la parcela.

En cada solar nuevo grafiado (no ampliaciones de edificaciones existentes o anexos de planta baja) se podrá edificar una vivienda. Para la sustitución de edificaciones principales, se podrá aplicar el criterio de viviendas en función de la superficie edificable indicada en el anterior artículo 33.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

##### - Alineaciones, retranqueos y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en la normativa general. En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

En viviendas unifamiliares, con carácter general las separaciones mínimas de las edificaciones a calles y a lindes de parcela serán de 3 metros, excepto en los casos con retranqueos inferiores o superiores



señalados en el plano de ordenación.

En viviendas adosadas, el fondo máximo de la edificación será de 14 m, excepto las indicadas en plano.

En parcelas que lindan con carretera de titularidad del Gobierno de Navarra, las edificaciones se emplazarán como mínimo a 18 m de distancia de la línea blanca de la carretera y no se autorizarán vados para acceso de vehículos hacia la carretera.

En edificaciones existentes, para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor, será de aplicación lo regulado en la Sección anterior.

#### - Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la menor de las dos siguientes condiciones:

- La grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas
- 1'05 m<sup>2</sup> edificables / m<sup>2</sup> parcela neta

#### - Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

#### - Condiciones particulares para usos en terrenos comunales

El artículo 103.3 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, establece que la alteración de la calificación jurídica de los bienes comunales (a bienes de dominio público o patrimoniales) se produce automáticamente sin necesidad de expediente de desafectación en los casos de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios.

Las parcelas afectadas por la calificación jurídica de los bienes comunales en suelo urbano consolidado son la parcela 689 pol. 1 (parte) y la parcela 718 pol. 1 (parte).

Con el fin de salvaguardar el patrimonio comunal, en el caso de que dichas parcelas no se utilicen durante 10 años por cualquier motivo para el fin previsto para el que han sido desafectadas, pasarán de nuevo a ser terrenos comunales.

### ARTÍCULO 42. PARCELA MÍNIMA

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado y con un frente mínimo de 5 m. Las segregaciones para viviendas unifamiliares aisladas tendrán una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup> y de 120 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares adosadas, excepto las parcelaciones provenientes de Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a este PGM y que se consolidan (5 viv. en parcelas 1138-1406).

El parcelario propuesto en los planos de ordenación es orientativo, pudiendo ajustarse en el documento de gestión correspondiente.

### ARTÍCULO 43. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, las nuevas edificaciones previstas en esta área se consideran, excepto las señaladas expresamente a continuación, actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado; la actuación será directa por cada parcela existente, previa cesión gratuita y urbanización del espacio de cesión tal como se indica en la normas urbanísticas generales, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

Actuaciones de dotación:

- Parcela 1162 pol. 1: cesión de suelo para dotaciones públicas (aparcamientos) que excede de los deberes para suelo urbano consolidado con actuaciones edificatorias. Sin aumento de edificabilidad.
- Parcela 2002 pol. 1: se incrementa de 1 a 2 viviendas respecto a NN.SS. vigentes, sin aumento de edificabilidad, definida ésta aplicando a la ocupación máxima en planta el número de alturas permitido.

### SECCIÓN 3ª.- AO3 UGARKA AR1

#### ARTÍCULO 44. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado AO3 UGARKA AR1 está constituido por las áreas urbanas de expansión residencial situadas al norte de la antigua carretera Pamplona-Estella. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 79.712 m<sup>2</sup>.

#### ARTÍCULO 45. NORMAS DE ORDENACIÓN Y DE APROVECHAMIENTO

La presente unidad UGARKA AR1 está sometida a la normativa urbanística particular, que se mantiene, contenida en los documentos siguientes:

- Plan Parcial AR-1. Aprobado definitivamente el 14-12-2005 (BON nº 7 de 16-1-2006)
- Modificación Plan Parcial AR-1. Aprobado definitivamente el 4-1-2010 (BON nº 86 de 16-7-2010)
- Modificación Sector espacial AR-1. Aprobado definitivamente el 30-5-2016 (BON nº 151 de 5-8-2016)
- Estudio de Detalle parcelas 870-871-872 pol. 1 (parcelas C5, C6 y C7) aprobado definitivamente BON 14-10-2022

En las fichas de normativa urbanística particular para cada unidad de ejecución, se expone el resumen de la normativa urbanística vigente en este sector. En las cuestiones no reguladas por los documentos urbanísticos anteriores, se aplicará lo dispuesto en la Sección anterior AO2 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN.

## SECCIÓN 4ª.- AO4 POLÍGONO SAN MIGUEL Y MATADERO

### ARTÍCULO 46. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado POLÍGONO SAN MIGUEL está constituido por las áreas urbanas consolidadas por edificación principal industrial en el polígono industrial existente al Oeste del núcleo urbano residencial de Villatuerta. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

Dentro de este área se incluye también las parcelas situadas en el extremo noroeste del término, que junto con terrenos del término de Estella forman el matadero.

La superficie aproximada del área es de 430.685 m<sup>2</sup> del polígono más 4.289 m<sup>2</sup> del enclave del matadero.

### ARTÍCULO 47. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Industrial, Comercial y Dotacional.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Industrial: industrial, comercial y almacenaje, con las limitaciones para actividades definidas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículo 52.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Comercial: comercial.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

### ARTÍCULO 48. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

#### Edificaciones industriales y comerciales

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10 m en edificación industrial, 8 m en edificación comercial

Únicamente podrá superar dicha altura aquella edificación que lo precise necesariamente en base a las exigencias de su proceso productivo, justificándolo adecuadamente.

#### Edificaciones dotacionales

- - Número máximo de plantas: S+PB+2
- - Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- - Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- - Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- - Altura máxima total del edificio: 10'60 m.

Únicamente podrá superar dicha altura aquella edificación que lo precise necesariamente por su función o elementos singulares.

## ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### - Parcela edificable y ocupación

La ocupación por la edificación en parcelas industriales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados. La ocupación máxima por la edificación es del 60% de la parcela neta, localizándose dentro de la envolvente formada por las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación.

La ocupación máxima permitida para plantas superiores será el 40% de la superficie de ocupación máxima de planta baja.

La ocupación mínima y máxima por parcela individual es la indicada en los cuadros incluidos en la ficha de normativa particular, extraídos del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villatuerta.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

### - Alineaciones, retranqueos y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

### - Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la indicada en los cuadros incluidos en la ficha de normativa particular, extraídos del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villatuerta.

Para el resto de parcelas, la edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas.

### - Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

Todos los espacios necesarios para carga y descarga serán interiores a las parcelas, no permitiéndose la utilización de la red viaria para estos fines.

### - Sótanos

La planta de sótano podrá incorporarse al proceso productivo y podrá destinarse, a su vez, a almacenamiento de materias primas o productos acabados, así como al aparcamiento de vehículos.

En caso de destinarse en todo o en parte a aparcamiento de vehículos, las rampas de acceso al mismo podrán ocupar el suelo libre de edificación de la parcela. Las rampas de acceso no podrán invadir espacios públicos, debiendo retranquearse en todo caso como mínimo 2 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela. Cuando se prevean en los frentes de la edificación, deberán retranquearse como mínimo 5 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela.

Los accesos peatonales a la planta de sótano discurrirán por el interior de las edificaciones y, en ningún caso, conformarán como anexos a los paños de fachada o muros perimetrales.

### - Aparcamientos

El número mínimo de aparcamientos a prever en el interior de cada parcela es el indicado en los cuadros incluidos en la ficha de normativa particular, extraídos del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villatuerta. Para el resto de parcelas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela o de la edificación por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### ARTÍCULO 50. PARCELA MÍNIMA

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado y con un frente mínimo de 10 m. Las segregaciones para parcelas industriales tendrán una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

No se autorizarán las divisiones horizontales que se soliciten en parcelas indivisibles que tengan la finalidad de introducir nuevas empresas para crear nuevas actividades diferentes a las preexistentes.

#### ARTÍCULO 51. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, las nuevas edificaciones previstas en esta área se consideran, excepto las señaladas expresamente a continuación, actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado; la actuación será directa por cada parcela existente, previa cesión gratuita y urbanización del espacio de cesión tal como se indica en la normas urbanísticas generales, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

Actuaciones de dotación, por plantear más edificabilidad que el plan anterior:

- Parcela 968 polígono 1
- Parcela 1476 polígono 1
- Parcela 1482 polígono 1
- Parcela 2309 polígono 1 (Renolit)

En el correspondiente convenio de gestión se concretará la materialización de la cesión del incremento de aprovechamiento producido y de espacios libres y dotaciones, así como los ámbitos de mejora de la urbanización, aparcamientos, etc.

## SECCIÓN 5ª.- A05 POLÍGONO LEGARDETA

### ARTÍCULO 52. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado POLÍGONO LEGARDETA está constituido por el enclave industrial existente junto a la carretera Estella-Tafalla, con tres implantaciones industriales: Gráficas Estella, Tenerías Omega y Bosch Siemens. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado cuentan con urbanización en condiciones de ser completada para que las nuevas ampliaciones adquieran la condición de solar; los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado precisan de actuaciones de reforma de urbanización.

La superficie aproximada del área es de 350.839 m<sup>2</sup>, de los cuales 267.690 m<sup>2</sup> son suelo urbano consolidado y 83.149 m<sup>2</sup> son suelo urbano no consolidado.

### ARTÍCULO 53. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determina para las edificaciones el uso pormenorizado Industrial.

- Usos permitidos: industrial, comercial y almacenaje, con las limitaciones para actividades definidas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículo 52.

- Usos prohibidos: todos los demás.

### ARTÍCULO 54. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Altura libre mínima de plantas bajas: 3 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 12 m.

Únicamente podrá superar dicha altura aquella edificación que lo precise necesariamente en base a las exigencias de su proceso productivo, justificándolo adecuadamente.

### ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

La ocupación máxima por la edificación es del 60% de la parcela neta, localizándose dentro de la envolvente formada por las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación.

- Alineaciones, retranqueos y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 1 m<sup>2</sup> constr. / m<sup>2</sup> parcela neta.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

Todos los espacios necesarios para carga y descarga serán interiores a las parcelas, no permitiéndose la

utilización de la red viaria para estos fines.

#### - Sótanos

La planta de sótano podrá incorporarse al proceso productivo y podrá destinarse, a su vez, a almacenamiento de materias primas o productos acabados, así como al aparcamiento de vehículos.

En caso de destinarse en todo o en parte a aparcamiento de vehículos, las rampas de acceso al mismo podrán ocupar el suelo libre de edificación de la parcela. Las rampas de acceso no podrán invadir espacios públicos, debiendo retranquearse en todo caso como mínimo 2 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela. Cuando se prevean en los frentes de la edificación, deberán retranquearse como mínimo 5 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela.

Los accesos peatonales a la planta de sótano discurrirán por el interior de las edificaciones y, en ningún caso, conformarán como anexos a los paños de fachada o muros perimetrales.

#### - Aparcamientos

El número mínimo de aparcamientos a prever en el interior de cada parcela es de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela o de la edificación por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### ARTÍCULO 56. PARCELA MÍNIMA

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. No se podrán realizar parcelaciones en este área hasta que no se hayan ejecutado las mejoras viarias con la ampliación del vial del camino Dipúa y el nudo de acceso desde la carretera. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado (autorizado por el Servicio de Caminos en caso de la carretera) y con un frente mínimo de 30 m. Las segregaciones para parcelas industriales tendrán una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 57. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El área se ha desagregado en tres unidades para su ejecución, provenientes de las NN.SS. anteriores, coincidentes con las tres implantaciones existentes: UI-2.1 (Gráficas Estella), UI-2.2 (Tenerías Omega) y UI-2.3 (BSH).

Las determinaciones pormenorizadas de la UI-2.1 son las contenidas en el Plan Especial aprobado en septiembre de 2017. Las determinaciones pormenorizadas de la UI-2.2 son las contenidas en la modificación puntual de NN.SS. aprobada definitivamente el 30-10-2014 (BON 12-1-2015). Las determinaciones pormenorizadas de la UI-2.3 son las contenidas en el Plan Especial de Actuación Urbana aprobado el 22 de julio de 2020.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, se dan dos situaciones:

- Las ampliaciones de las actividades existentes previstas junto a las mismas se consideran actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado.
- Las edificaciones previstas en la unidades UI-2.1.1, UI-2.1.2, UI-2.2.1 y UI-2.2.2, en solares independientes de la actividad principal, se consideran actuaciones de reforma de la urbanización.

La rotonda a realizar en la carretera tendrá el carácter de sistema general y su coste se podrá repercutir, por el procedimiento legalmente establecido, a las parcelas de suelo urbano de este subsector.

En cumplimiento del informe de la Dirección General de Obras Públicas, en caso de que se produzcan futuros desarrollos o segregación de las parcelas en el ámbito objeto de este área, los accesos al ámbito deberán justificarse mediante un estudio de tráfico, el cual deberá establecer la necesidad o no de construir el vial de servicio paralelo a la NA-132.



## CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

### ARTÍCULO 58. DEFINICIÓN

El suelo urbano no consolidado está constituido por las áreas urbanas de desarrollo residencial propuestas junto al núcleo actual, que no tienen la categoría de suelo urbano consolidado porque en ellas se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución. Se trata de las unidades provenientes de las NN.SS. anteriores denominadas C y E, así como nueva unidad denominada O1 y el sistema general SG-2. La tipología predominante de las edificaciones es la de vivienda unifamiliar aislada o adosada.

La superficie aproximada del área es de 42.514 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 59. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación - Categoría: Suelo urbano no consolidado, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores: todo el suelo urbano no consolidado constituye un Subsector
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---
- Áreas de Reparto: no se definen
- Aprovechamiento tipo: no se define
- Aprovechamiento medio: 0'50 UAs/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 14.020 m<sup>2</sup> construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 

▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial libre (uso característico) .....	1'0
▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial VPO .....	0'9
▫ M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

### ARTÍCULO 60. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en sus características actuales las construcciones y usos existentes diferentes legalmente implantados.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano.

La tipología de vivienda por su función, así como el número máximo de viviendas, se establecen individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

Para la renovación o rehabilitación de edificaciones consolidadas situadas en esta categoría de suelo urbano, se aplicará el criterio indicado en el anterior artículo 33.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

#### ARTÍCULO 61. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2, excepto los casos singulares, señalados en los planos de ordenación y planes de desarrollo.
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 3'50 m, excepto en caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (gran desnivel entre rasantes de calles, locales para albergar maquinaria agrícola...), en que se podrá autorizar hasta 4'50 m.
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10'60 m para PB+2. Para casos singulares, se estará a lo señalado en los planes de desarrollo

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7'5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

#### ARTÍCULO 62. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### - Parcela edificable y ocupación

La ocupación por la edificación en parcelas residenciales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados, y estará dentro de las alineaciones máximas y obligatorias indicadas en el plano correspondiente. El frente mínimo de cada vivienda será de 5 metros.

En parcelas dotacionales la ocupación por la edificación es libre.

##### - Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las edificaciones aisladas podrán situarse como máximo hasta 3 m de los lindes de la parcela con otras propiedades, excepto las grafiadas en planos.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas, y se concretarán en los correspondientes proyectos de urbanización de las unidades de ejecución.

##### - Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la indicada en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución. Esta edificabilidad máxima no se podrá aumentar en los cambios de uso de las edificaciones propuestas, con diferentes coeficientes de homogeneización.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 63. PARCELA MÍNIMA

La superficie de parcela mínima se establece individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

El parcelario propuesto en los planos de ordenación es orientativo, pudiendo ajustarse en el documento de gestión correspondiente.

ARTÍCULO 64. CONDICIONES DE GESTIÓN

El sistema de actuación y los instrumentos de gestión y urbanización necesarios, se establecen individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

ARTÍCULO 65. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada las determinaciones de ordenación urbanística en el suelo urbano no consolidado.

Mediante Estudios de Detalle se podrán reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

## CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

### ARTÍCULO 66. DEFINICIÓN

Está constituido por las áreas de desarrollo residencial propuestas en esta clase de suelo.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no cuentan con los servicios mínimos junto a las parcelas pero podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo de los Planes Parciales a redactar.

La superficie aproximada del área es de 51.390 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 67. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbanizable de uso residencial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores de suelo urbanizable: según planos de ordenación
- Sistemas Generales adscritos: ---
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: 11 VPO en el subsector NR-2
- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: 0'50 UAs/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 19.436 m<sup>2</sup> construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 

▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial libre (uso característico) .....	1'0
▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial VPO .....	0'9
▫ M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pomenorizada.

### ARTÍCULO 68. NORMAS DE ORDENACIÓN

- La ordenación grafiada es esquemática y orientativa, debiendo ser respetada en sus criterios fundamentales en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

- La tipología de uso por su función de la edificación es la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. El número máximo de viviendas, así como las alturas, parcela mínima, etc. y cesiones de dotaciones y espacios libres públicos, se establecen individualmente en las fichas de los Subsectores.

- Las alineaciones y rasantes se establecerán en el Plan Parcial correspondiente.

- El Plan Parcial que desarrolla cada Subsector justificará el cumplimiento de los módulos mínimos establecidos en la legislación urbanística vigente para sistemas locales de espacios libres públicos, zonas verdes equipamientos y aparcamientos, además del sistema general adscrito.

- Para el resto de determinaciones en cuanto a usos, alturas y condiciones de la edificación, se aplicará con carácter general lo regulado en el capítulo anterior referido al suelo urbano no consolidado residencial.

#### ARTÍCULO 69. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- La edificabilidad máxima y superficie neta resultante se establecen individualmente en las fichas de cada uno de los Subsectores.

- La ocupación máxima por la edificación se definirá en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

#### ARTÍCULO 70. NORMAS DE GESTIÓN

- Para el desarrollo de cada Subsector se tramitará un Plan Parcial con los contenidos establecidos en el Artículo 60 de la LFOTU.

- Cada Subsector constituirá una única Unidad de Ejecución.

- Sistema de Actuación: Compensación

- Se deberá tramitar, además del correspondiente Proyecto de Reparcelación, un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución en el que se incluirán las obras de infraestructura viaria y servicios propios de la Unidad así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma.

## CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-COMERCIAL

### ARTÍCULO 71. DEFINICIÓN

Está constituido por las áreas de desarrollo industrial y comercial-terciario propuestas en esta clase de suelo.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no cuentan con los servicios mínimos junto a las parcelas pero podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo de los Planes Parciales a redactar.

La superficie aproximada del área es de 95.607 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 72. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbanizable de uso industrial-comercial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores de suelo urbanizable: según planos de ordenación
- Sistemas Generales adscritos: ---
- Uso global: Industrial y Comercial-Terciario
- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: 0'50 UAs/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 60.696 m<sup>2</sup> construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 

▫ M <sup>2</sup> constr. Industrial .....	0'7
▫ M <sup>2</sup> constr. Comercial-Terciario .....	0'7
▫ M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

### ARTÍCULO 73. NORMAS DE ORDENACIÓN

- La ordenación grafiada es esquemática y orientativa, debiendo ser respetada en sus criterios fundamentales en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

- El Plan Parcial de cada Subsector concretará la calificación de los terrenos, con la definición de los usos pormenorizados Industrial, Comercial-Terciario y Dotacional.

- Las determinaciones sobre tipología de la edificación, número de plantas, alturas, parcela mínima, etc. y cesiones de dotaciones y espacios libres públicos, se establecen individualmente en las fichas de cada uno de los Subsectores. En parcelas dotacionales públicas, la ocupación por la edificación es libre.

- Las alineaciones y rasantes se establecerán en el Plan Parcial correspondiente.

- El Plan Parcial que desarrolla cada Subsector justificará el cumplimiento de la dotación mínima de

aparcamientos en viales públicos requerida por la legislación urbanística vigente.

- Las parcelas resultantes de la ordenación serán regulares, con el objeto de economizar las implantaciones y procurar la competitividad de los productos finales. Se recomienda que se planifiquen solares rectangulares y con una proporción frente/fondo de 1/3.
- Para el resto de determinaciones en cuanto a usos, alturas y condiciones de la edificación, se aplicará con carácter general lo regulado en capítulo anterior (capítulo IV, sección 4ª) referido al suelo urbano consolidado industrial.

#### ARTÍCULO 74. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- La edificabilidad máxima y superficie neta resultante se establecen individualmente en las fichas de cada uno de los Sectores.
- La ocupación máxima por la edificación se definirá en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

#### ARTÍCULO 75. NORMAS DE GESTIÓN

- Para el desarrollo de cada Subsector se tramitará un Plan Parcial con los contenidos establecidos en el Artículo 60 de la LFOTU.
- Cada Subsector constituirá una única Unidad de Ejecución.
- Sistema de Actuación: Compensación
- Se deberá tramitar, además del correspondiente Proyecto de Reparcelación, un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución en el que se incluirán las obras de infraestructura viaria y servicios propios de la Unidad así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma.

## CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

### ARTÍCULO 76. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio o se ha considerado necesario preservar del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el artículo 94 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable, aparte de otras disposiciones legales vigentes, está regulado por el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU).

### ARTÍCULO 77. CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con la citada Ley Foral, se distinguen las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de Protección
2. Suelo no urbanizable de Preservación

### ARTÍCULO 78. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, o de prevención de riesgos, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
  - Espacios naturales protegidos: Conservación avifauna esteparia y Monumento Natural Enebro de Legardeta
  - Vegetación de especial interés
  - Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas de ríos
- Suelo para su explotación natural
  - Suelo de elevada capacidad agrológica
- Suelo de valor cultural
  - Camino de Santiago
  - Vías Pecuarias: Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa-Andía y Pasada de los Carboneros
  - Yacimientos arqueológicos
- Suelo de prevención de riesgos
  - Zonas inundables
- Suelo destinado a infraestructuras
  - Carreteras existentes

### ARTÍCULO 79. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Preservación aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos,



naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que se ha considerado necesario preservarlos del desarrollo urbanístico para garantizar el mantenimiento de sus características.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
  - Suelo forestal
  - Zonas húmedas y zona fluvial
- Suelo para su explotación natural
  - Alto valor para cultivo o pasto
  - Mediano valor para cultivo o pasto
- Suelo de valor cultural
  - Caminos tradicionales
- Suelo de valor cultural y paisajístico
  - Entorno ermita San Miguel
  - Entorno fuerte Princesa de Asturias
  - Entorno cruz de Santiago
- Suelo de valor cultural y paisajístico
  - Paisaje de interés municipal
- Suelo destinado a infraestructuras
  - Red viaria - mejora cruce carreteras
  - Redes, depósitos, estación depuradora
- Suelo de actividades especiales
  - Cementerio
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo

#### ARTÍCULO 80. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

A los efectos de lo previsto en la LFOTU, las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables o prohibidos. Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización previa de los órganos urbanísticos o ambientales de la Administración de la Comunidad Foral, sin perjuicio de que deben ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

En el régimen de autorizaciones se seguirá lo dispuesto en el Título III, Capítulo IV "Régimen del suelo no urbanizable" de la LFOTU.

#### REGULACIÓN ESPECÍFICA BIENES COMUNALES

La desafectación de bienes comunales con motivo de cesión del uso o gravamen de los mismos, la ocupación de terrenos comunales, así como el establecimiento o modificación de servidumbres sobre parcelas de propiedad comunal, están regulados por el Capítulo II del Título IV de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra y por el Título II del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra.

Será necesario tramitar, con carácter previo a cualquier actuación en terreno comunal, el correspondiente expediente a través de la Sección de Comunales y obtener autorización por parte del Gobierno de Navarra conforme a lo establecido en la LF 6/1990 y en el DF 280/1990, así como las condiciones a que esta desafectación u ocupación estén sujetas.

### ARTÍCULO 81. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Las determinaciones que contienen este Plan General Municipal, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

### ARTÍCULO 82. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Los regímenes de protección según la LFOTU de las distintas categorías de suelo no urbanizable y este Plan General Municipal no autorizan los edificios destinados a vivienda unifamiliar en esta clase de suelo. Al no existir la posibilidad de construcción de edificios aislados, no existe por tanto la posibilidad de creación de núcleos de población, no siendo necesaria la definición de éstos.

### ARTÍCULO 83. SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

1. No se podrá autorizar la división o segregación de una finca rústica cuando, como consecuencia de la misma, se genere un mayor número de parcelas con extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

La unidad mínima de cultivo, según determina el artículo 48 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras Agrícolas, se establece en 10 hectáreas para secano, 1 hectárea para regadío tradicional y 5 hectáreas para regadío a presión.

2. No obstante lo anterior, se podrán permitir divisiones o segregaciones de fincas rústicas aunque den lugar a parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, en los siguientes casos:

2.1. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

2.2. Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

2.3. Si se produce por causas de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.4. Cuando fuera necesaria por razón del cumplimiento de medidas contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

2.5. Si la porción segregada se destina de modo efectivo a cualquier tipo de edificación o construcción permanente autorizable por el planeamiento vigente, y se cumplan las siguientes determinaciones:

2.5.1. En el plazo de un año a contar de la fecha del acuerdo de segregación deberán iniciarse las obras de edificación, una vez se haya obtenido la licencia de obras prevista en la legislación urbanística y se acredite, posteriormente, la finalización de la edificación o construcción.

2.5.2. La finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la edificación.

3. Cada una de las fincas que resulten de una segregación deberá contar con acceso rodado desde camino o carretera pública.

4. Cualquier segregación que se plantee se referirá exclusivamente a la finca matriz o del resto que quede de ella tras una segregación, y no se autorizarán segregaciones posteriores de fincas obtenidas previa segregación de la matriz.

### ARTÍCULO 84. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, definidas éstas como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

## ARTÍCULO 85. NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

1. Como criterio general, quedan prohibidas las actividades que impliquen:

- Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos
- Producción de ruidos innecesarios en espacios naturales
- Destrucción arbitraria de masas forestales
- Persecución, caza y captura de animales de especies protegidas
- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno
- Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar la naturaleza o los acuíferos
- Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos

2. Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad no constructiva, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas.

En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.

3. Se prohíbe la implantación de actividades que presenten un notable riesgo de incendios. Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales vigentes en la materia, como son el Anexo II Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y la Orden Foral 195/2014, de 24 de junio, del Consejero de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local por la que se regula el uso del fuego en suelo no urbanizable para la prevención de incendios forestales.

Ante los riesgos de inundaciones por desbordamiento de los ríos, se determina que los planes de desarrollo deberán coordinarse con los planes de emergencias.

## 4. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORES Y COMPENSATORIAS

Se establecerán con detalle en cada proyecto que se desarrolle, e irán encaminadas a mitigar, corregir, y en su caso, compensar los impactos reales o potenciales que puedan derivarse de su ejecución. A continuación se exponen, de manera general, algunas de las medidas que deberán llevarse a cabo, tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación, y que podrán desarrollarse más exhaustivamente en cada caso concreto.

### Mejoras en el paisaje:

- Aplicación de las medidas contempladas en torno a la vegetación y fauna, así como a la integración paisajística de cualquier actuación.
- Recuperación de las zonas afectadas por las obras y zonas degradadas.

### Afecciones al paisaje por presencia de edificaciones y/o infraestructuras:

- Se deberá preservar la diversidad del paisaje del municipio de Villatuerta sin comprometer el posible desarrollo sostenible.
- Se evitará actuar en las zonas de mayor visibilidad del territorio y, en su caso, introducir medidas preventivas y/o correctoras que mitiguen el impacto generado.
- La arquitectura de las edificaciones debe obedecer a criterios de integración paisajística y adecuación estética al entorno natural.
- Se debe conseguir la integración paisajística de cualquier tipo de actuación, tanto en suelo no urbanizable como urbano, apostando siempre por la adecuación paisajística de las mismas y garantizando la mayor calidad posible en las condiciones urbanísticas, adecuando sus tipologías a las del municipio.

Cauces y riberas:

- El ámbito afectado por esta subcategoría de suelo no urbanizable comprende no sólo el territorio ocupado por el cauce sino también la vegetación natural de ribera existente en la actualidad ligada a los cursos fluviales. Los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración el mantenimiento de la calidad de las aguas y el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, prohibiendo expresamente el cambio de uso en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales.
- En la ejecución de urbanizaciones, se adoptarán medidas para evitar la contaminación de acuíferos por vertido de líquidos de maquinaria de obra.

Suelos:

- Con objeto de reutilizar un bien escaso como es la tierra vegetal, en todas las labores de explanación y excavación se retirarán y acopiarán convenientemente los 30 cm superficiales de tierra para su reutilización.

## CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

### ARTÍCULO 86. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS - CONSERVACIÓN AVIFAUNA ESTEPARIA

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos situados al sur del término municipal incluidos en el inventario de áreas esteparias.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU y Directiva 92/43 de la CEE "Hábitats". Área de especial protección, anexo PN3 del POT4.

Se protege la capacidad de esta zona para albergar poblaciones de avifauna esteparia. Se protegen los usos agropecuarios tal como se dan en la situación actual (secano, barbecho, pastoreo en extensivo) evitando en lo posible las modificaciones.

Se fomentarán y mantendrán los usos agrícolas de secano con cultivos herbáceos y las formaciones naturales o seminaturales como pastizales, ribazos, llecots con matorral, barrancos, zonas húmedas y otros que puedan servir de refugio a la flora y fauna silvestre. La ganadería extensiva de ovino es compatible con los valores protegidos por lo que se considera autorizable. Para evitar el impacto acumulativo de pequeñas actuaciones, la superficie alterada (sin capacidad de uso por parte de fauna esteparia) no deberá exceder en su conjunto del 2º de la superficie total de cada área, ni alterar la funcionalidad de la misma.

### ARTÍCULO 87. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS - MONUMENTO NATURAL

. Ámbito territorial. Lo constituye el "Enebro de Legardeta", declarado como Monumento Natural (MN-32) mediante Decreto Foral 87/2009, de 1 de diciembre, situado en el punto con coordenadas UTM X: 584.166 Y: 4.721.688, así como los terrenos adyacentes comprendidos dentro de un círculo de 100 m de radio cuyo centro es el Monumento natural. Se trata de un enebro longevo y de grandes dimensiones (altura 7'60 m y proyección de copa de 7 x 9'50 m), de la especie *Juniperus oxycedrus L.*

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Suelo protegido por legislación sectorial, anexo PN6 del POT4.

El régimen de protección del Monumento Natural y de su entorno de 100 m de radio es el definido por la Ley Foral 9/1996, de 17 de junio, de Espacios Naturales de Navarra, y el Decreto Foral 87/2009, de 1 de diciembre, por el que se declaran Monumento Natural determinados árboles singulares de Navarra y se establece su régimen de protección.

### ARTÍCULO 88. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS - VEGETACIÓN DE ESPECIAL INTERÉS

. Ámbito territorial. Lo constituyen las formaciones vegetales naturales, valiosas por su singularidad. Se localizan principalmente en Muskildia, en las laderas de San Cristóbal -paraje El Encinal-, en el entorno de la Cruz de Mauriain y en el cerro de la Zorrera y Legardeta y consisten en quejigares de la variedad denominada *Quercus faginea* (Hábitat de interés 9240), siendo áreas representativas de los quejigares castellano-cantábricos, escasas y de excepcional valor.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU y Directiva 92/43 de la CEE "Hábitats". Área de especial protección, anexo PN3 del POT4.

Los usos permitidos serán aquéllos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estas formaciones y por lo tanto de las condiciones edáficas y ecológicas intrínsecas, o aquellos que no supongan modificación de éstas. Con carácter general se prohibirán las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la

singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas. Los usos autorizables serán aquéllos que sean coherentes, o en otro caso compatibles, con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas.

#### ARTÍCULO 89. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ZONA FLUVIAL: SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS

. Ámbito territorial. Lo constituye el corredor ribereño de los cauces de los cursos fluviales existentes (ríos Ega e Iranzu, acequias, regatas y barrancos) que atraviesan el término municipal de Villatuerta, así como los sotos y formaciones riparias existentes en la actualidad junto a los mismos.

Se incluye tanto el dominio público hidráulico como la zona de policía en ambas márgenes de los diferentes cauces, de acuerdo con las definiciones que se hacen en el RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La delimitación de la zona fluvial expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera, de acuerdo a los criterios del POT4.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU 35/2002. Área de especial protección por el modelo territorial. Anexo PN3 del POT4. Su régimen de protección está recogido en la legislación sectorial correspondiente:

RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas

RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, el Reglamento de Planificación Hidrológica y otros reglamentos).

Previo al desarrollo de cualquier construcción que afecte al régimen de dichos cauces en terrenos de dominio público y de su zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico), deberá solicitarse autorización expresa al Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Ebro).

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aguas, se establece para las corrientes de agua una zona de protección del cauce natural que tendrá, en cada margen, una dimensión igual a la del propio cauce natural y que se medirá a partir del límite del mismo en cada punto. No obstante lo anterior, dicha zona de protección no será inferior a 5 m ni superior a 50 m en cada uno de dichos márgenes.

En dichas zonas de protección, los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración el mantenimiento de la calidad de las aguas y el mantenimiento de la vegetación riparia para conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio. El régimen de usos es el establecido en el anexo PN3 del POT4. Esta protección se superpone al régimen de preservación del suelo atendiendo a las características propias del suelo en tanto no se elabore la delimitación definitiva.

Se prohíbe expresamente el cambio de uso de vegetación natural de ribera, según determina la Ley Foral 3/2007, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra. Se prohíbe el cambio de uso en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales.

#### ARTÍCULO 90. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - SUELO DE ELEVADA CAPACIDAD AGROLÓGICA

. Ámbito territorial. Lo constituyen en general los suelos de mayor calidad para usos agrícolas por su edafología, situados principalmente en la vega del río Iranzu.

La delimitación de los suelos de elevada capacidad agrológica expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera,

de acuerdo a los criterios del POT4.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial. El régimen de usos es el establecido en el anexo PN3 del POT4. Esta protección se superpone al régimen de preservación del suelo atendiendo a las características propias del suelo en tanto no se elabore la delimitación definitiva.

Todos los usos constructivos (sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial) se consideran prohibidos excepto las construcciones e instalaciones ligadas a la agricultura, la ganadería en extensivo, los corrales y las infraestructuras, que se consideran autorizables. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo aquellos que no requieran movimientos de tierras, que se consideran permitidos, y la extracción de gravas, que se considera prohibida, excepto si son necesarias para actuaciones en obras públicas.

#### ARTÍCULO 91. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - CAMINO DE SANTIAGO

. Ámbito territorial. Lo constituye el tramo del Camino de Santiago que cruza el término de Villatuerta de Este a Oeste. Se trata de un camino crucial como elemento espiritual, cultural, histórico, turístico, paisajístico y de ocio.

. Definición y régimen de protección: artículo 92, 111 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Decreto Foral 290/1988, de 14 de diciembre, que delimita el Camino de Santiago a su paso por Navarra y establece su régimen de protección urbanística. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo PN6 del POT4.

Se establece una franja de protección a cada lado del camino de anchura 30 m medidos desde el borde exterior del Camino; en ella podrán autorizarse las infraestructuras vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, pero quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas. Las actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras son autorizables, excepto la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho que quedan prohibidas. Dado que el Camino de Santiago está declarado Bien de Interés Cultural, cualquier actuación en su franja de protección de suelo no urbanizable deberá contar con autorización previa de la Dirección General de Cultura - Institución Príncipe de Viana.

#### ARTÍCULO 92. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - VÍAS PECUARIAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos ocupados por los tramos de las vías pecuarias que consuetudinariamente han tenido tal calificación y destino y que atraviesan el término municipal de Villatuerta. Son las siguientes: Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa y Andía, en borde este del municipio y Pasada de los Carboneros, que cruza en dirección norte-sur en la parte noroeste del término.

. Definición y régimen de protección: artículo 92, 111 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de marzo y Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de Vías Pecuarias de Navarra. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo PN6 del POT4.

Los terrenos deslindados de las vías pecuarias o cañadas se definen como bienes de dominio público. Cualquier actuación que pueda afectar a dichas Vías Pecuarias deberá contar con la autorización previa del Servicio de Conservación de la Biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, a fin de garantizar el cumplimiento del régimen de usos y actividades establecido en la Ley Foral 19/1997.

#### ARTÍCULO 93. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los 3 yacimientos arqueológicos catalogados existentes en el término municipal de Villatuerta:

REFERENCIA	NOMBRE YACIMIENTO	GRADO
09-31-257-0001	El Camino de Lorca I	3
09-31-257-0002	Legardeta	2
09-31-257-0003	Mauriain	1

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU. El régimen de protección es el definido por la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Yacimientos de la categoría o grado 1 (BIC). Son Bienes de Interés Cultural por ministerio de la Ley Foral 14/2005. La entidad local deberá redactar un Plan Especial de Protección, de desarrollo del Plan General Municipal, para la zona arqueológica y su entorno, que deberá contar antes de su aprobación definitiva con informe favorable del Departamento competente en materia de cultura. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Dirección General de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LF 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra.

El Ayuntamiento dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deban ser informados y/o autorizados por aquél. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Como únicos usos autorizables en el área BIC se permitirán aquellos que estén ligados con la investigación, conservación, el ocio y la educación de este patrimonio y su entorno natural, siendo aplicable para estos casos la normativa foral del Decreto 218/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra o, en su caso, el reglamento que se apruebe para regular la Ley Foral 14/2005.

En el entorno de protección no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

El Ayuntamiento de Villatuerta procurará que, mediante los procedimientos a su alcance (permutas, adquisiciones, etc.) los terrenos que ocupan estos yacimientos pasen a ser de su propiedad, así como a establecer un programa de vigilancia especial de los mismos que evite el expolio de este Patrimonio Arqueológico.

Yacimientos de la categoría o grado 2. (Bienes Inventariados). El espacio de protección comprende no sólo la delimitación del propio yacimiento sino la de su entorno inmediato, con una franja de protección mínima de 50 m medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento. En dicho yacimiento y su entorno de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, como tampoco aquellas no constructivas de carácter extractivo u otras que impliquen movimientos de tierras, tales como canteras, vertederos y escombreras, explanaciones, nivelaciones y abanalamientos, viales, canalizaciones y conducciones, tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones, repoblaciones forestales o sistemas de riego por aspersión.

El Ayuntamiento dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deban ser informados y/o autorizados por aquél. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Yacimientos de la categoría o grado 3. (Bienes de Relevancia Local). Se podrá autorizar cualquier uso, previa redacción de un estudio de alternativas que deberá ser informado por el órgano cultural competente en Navarra (Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Departamento de Cultura - Institución Príncipe de Viana). Para la redacción de dicho estudio se deberá efectuar una



intervención arqueológica que determine:

- a) Delimitación y evaluación precisa del estado de conservación del yacimiento, estratigrafía, secuencia cultural y de los posibles impactos patrimoniales que se puedan derivar con la realización del proyecto.
- b) Dictamen sobre las medidas preventivas y/o correctivas más adecuadas para la salvaguarda de los restos o de medidas compensatorias en caso de afección a los mismos, en función de las obras que se vayan a realizar.

La realización de estos trabajos se someterá a las disposiciones vigentes sobre concesión de autorización para prospecciones y excavaciones arqueológicas, siendo competencia de la Sección de Arqueología los trabajos de control e inspección. El informe que al respecto de este estudio emita esta Sección será vinculante para la concesión administrativa de la licencia para estos casos.

Queda prohibido el uso de detectores de metales en los yacimientos señalados, considerándose su uso como una falta grave contra el Patrimonio Cultural de Navarra, según lo dispuesto por la legislación vigente (art. 101 de la Ley Foral 14/2005).

#### ARTÍCULO 94. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS - ZONAS INUNDABLES

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos que presentan riesgo alto de inundabilidad para un período de retorno de 500 años, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del SNCZI para los ríos Ega e Irantzu, que son los que afectan al término municipal de Villatuerta, así como las llanuras aluviales y de inundación de los cursos de agua.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU, así como la legislación ambiental aplicable. Suelo protegido por riesgos naturales. El régimen de usos es el establecido en los anexos PN4 y PN5 del POT4. Para las zonas inundables se deberá estar a lo señalado en el artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Cualquier actuación en la zona de afección y policía de los cursos fluviales requerirá el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica.

Los usos o actividades que resulten autorizables en las zonas inundables, lo serán si simultáneamente lo son en la subcategoría de suelo no urbanizable que subyace a la zona inundable. Asimismo, deberán adoptarse con carácter general las medidas de defensa contra inundaciones que en cada caso resulten oportunas, sin que ello provoque afecciones a terceros, debiendo ser autorizadas por el órgano competente.

La delimitación de las llanuras de inundación de los cursos de agua expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera, de acuerdo a los criterios del POT4. El ámbito de las zonas inundables graficado en los planos podrá adaptarse en caso de que la administración competente acuerde la revisión de los caudales máximos de avenidas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 del RDL 1/2001 sobre la posibilidad de establecer normas complementarias a la regulación de usos de la zona inundable establecida por el Estado en orden a garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

#### ARTÍCULO 95. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen las infraestructuras generales existentes en el municipio (carreteras, líneas eléctricas de alta tensión, redes de agua y saneamiento).

. Definición y régimen de protección: artículos 92, 111 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Cada tipo de infraestructura se atendrá a su regulación sectorial correspondiente:

- . Carreteras: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra

- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Abastecimiento y saneamiento: Legislación vigente. Mancomunidad. Ley de Aguas

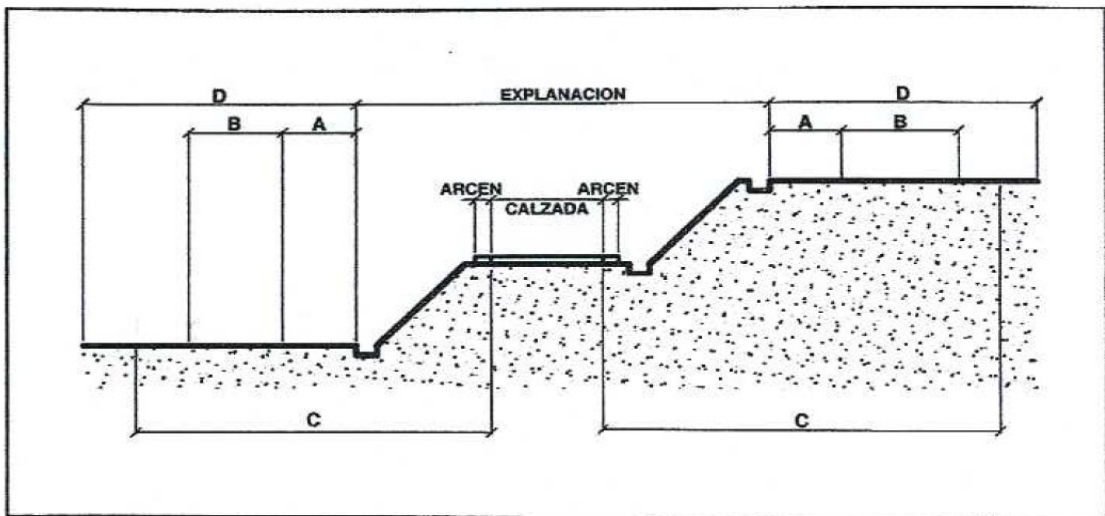
En cuanto a las carreteras, se aplicará la normativa indicada, con las siguientes restricciones:

- No se autorizan nuevas construcciones.
- Podrán autorizarse las infraestructuras con autorización del Gobierno de Navarra.
- Las edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación podrán mantenerse con destino a las actividades y usos actuales siempre que sean usos autorizables en suelo no urbanizable. No se permitirá el aumento de superficie construida.

El Servicio de Conservación en el Informe de la Dirección General de Obras Públicas de 25-6-2014, y en relación con las Carreteras existentes en el término municipal establece las siguientes determinaciones:

a) En base al artículo 26.2 de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra se deberá tener en cuenta que: *“el promotor deberá costear, y en su caso ejecutar, las infraestructuras de conexión con la Red de Carreteras de Navarra de la actuación que se pretenda, así como las ampliaciones que resulten necesarias en dicha Red como consecuencia del incremento de su uso generado por la actuación promovida.”* Por lo tanto, serán a cargo del promotor los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos, la ejecución de las obras, así como todos los consumos necesarios para el correcto funcionamiento y conservación.

b) Las zonas de protección, la línea de edificación y la zona de prohibición de publicidad de las vías de circulación que pertenezcan a la Red de Carreteras se delimitarán acorde con la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, en función de la categoría de las mismas.



A	ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE Y SU ANCHURA
B	ZONA DE SERVIDUMBRE Y SU ANCHURA
C	LINEA DE EDIFICACION Y SU DISTANCIA A LA CALZADA [C≥A+B]
D	ZONA DE PROHIBICION DE PUBLICIDAD Y SU ANCHURA

1	Distancias para autopistas, autovías y vías desdobladas.
2	Distancia para carreteras de altas prestaciones, carreteras de interés general y carreteras de interés de la Comunidad Foral.
3	Distancia para carreteras locales.

## DISTANCIAS EN METROS

A	1	8 m
	2	3 m
	3	
B	1	17 m
	2	5 m
	3	
C	1	50 m
	2	25 m
	3	18 m
D	1	100 m
	2	50 m
	3	30 m

c) De conformidad con el artículo 36.1 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, como mínimo, a 50 metros de la línea exterior de delimitación de la calzada en la autovía A-12 Autovía del Camino; a 25 metros en la Carretera de Interés de la Comunidad NA-132 Estella-Tafalla-Sangüesa; y a 18 metros en las Carreteras Locales afectadas: la NA-1110 Galar-Viana, la NA-6095 Estella-Polígono Industrial, la NA-7008 Grocin-Zurucuaín, la NA-7321 Murillo de Yerri y la NA-7327 Arandigoyen.

Según el artículo 36.3, las distancias señaladas en el artículo 36.1 podrán reducirse, excepcional y motivadamente, siempre que quede garantizada la ordenación de las márgenes de la carretera, el adecuado control de sus accesos y la seguridad vial, cuando en una carretera las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas o razones técnicas o socioeconómicas así lo aconsejen.

d) Sólo se permite el acceso directo a las carreteras de Interés General, de Interés de la Comunidad Foral y a carreteras Locales, previo estudio detallado de la propuesta de intersección. Los accesos que pudieran plantearse para el resto de carreteras no están permitidos.

e) En los tramos urbanos o próximos a ellos, por razones de seguridad vial, deben construirse aceras de 1'50 metros de anchura como mínimo, situadas a continuación del arcén de la carretera, adecuadamente iluminadas, e incluyendo en las mismas un colector para recogida de aguas pluviales de la carretera.

f) En las edificaciones existentes fuera del núcleo urbano situadas con respecto a la línea exterior de delimitación de la calzada a menor distancia según el esquema anterior, será de aplicación lo establecido en el artículo 42.2 de la indicada Ley Foral:

*"(...) siempre que quede garantizada la seguridad vial de los accesos y de la carretera y no impliquen cambio de uso ni incremento del volumen edificado, en las edificaciones preexistentes en la zona comprendida entre la línea exterior de delimitación de la calzada de la carretera y la línea de edificación podrán efectuarse las siguientes obras, previa autorización del Departamento competente en materia de carreteras:*

*a) En las edificaciones que se sitúen en la zona de dominio público adyacente, exclusivamente obras de mantenimiento y conservación.*

*b) En las edificaciones que se sitúen entre la zona de dominio público adyacente y la línea de edificación, además de las obras previstas en la letra a), las de rehabilitación".*

g) De construirse cierres de fincas, se situarán en la línea de edificación. Sólo si son diáfanos y están compuestos por un zócalo, de 0'60 metros de altura máxima y malla metálica sobre piquetes, hasta 2 metros de altura total de cerramiento, se podrán situar, con respecto a la línea exterior de la explanación, como mínimo a partir de 8 metros en las carreteras afectadas.

Si el cierre propuesto fuese de tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimiento de obra de fábrica, de altura máxima 2 metros y malla, se podrán situar en la zona de

Servidumbre, es decir, a partir de 3 metros de la línea exterior de la explanación.

h) Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 60 cm de altura.

i) Las canalizaciones de todo tipo y arquetas se situarán por la zona de servidumbre, preferentemente en la parte más exterior disponible en esa zona, cuyo límite se establece, con respecto a la línea exterior de la explanación, a 25 metros en la autovía y a 8 metros en el resto de carreteras afectadas.

j) En su afección a la Red de Carreteras de Navarra, cada promotor, previo a la ejecución de trabajos, y junto con la preceptiva solicitud de autorización de los mismos, presentará documentación técnica que defina perfectamente las obras a realizar, para su autorización, si procede.

#### ARTÍCULO 96. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - SUELO FORESTAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen en general las zonas de montes actualmente arboladas situadas en el término municipal, y las zonas con formaciones arbustivas y herbáceas (matorral o pastos) de posible reforestación, que deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológica, protectora, productora, turístico-recreativa y de creación del paisaje. Se incluyen los carrascales, coscojares y pastizales, dispuestos en un mosaico monte-cultivo, más relevantes.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

Cualquier parcela considerada como 'bien monte', de acuerdo con el artículo 4º de la Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de protección y desarrollo del patrimonio forestal de Navarra, modificada parcialmente por LF 3/2007, de 21 de febrero, está sometida a lo dispuesto en la citada Ley Foral.

**Actividades no constructivas:** se prohíbe la corta a hecho y la quema de vegetación; podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, los movimientos de tierras, la roturación y el aprovechamiento maderero y de leña; el resto de actividades quedan permitidas. Se prohíben las repoblaciones forestales con especies alóctonas. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT4.

**Actividades constructivas:** Se permiten las construcciones e instalaciones forestales y apícolas. Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable y las infraestructuras. Quedan prohibidas las demás, entre ellas las explotaciones pecuarias, granjas, corrales, construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y la horticultura, almacenes agrícolas, trujales y bodegas, actividades industriales, terciarias y residenciales por considerar que son incompatibles con los valores naturales que han motivado la preservación de este suelo.

#### ARTÍCULO 97. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ZONAS HÚMEDAS Y ZONA FLUVIAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituye el corredor ribereño de los cauces o alveos naturales de las corrientes continuas o discontinuas de agua existentes en el término municipal de Villatuerta (ríos, acequias, regatas y barrancos), así como las riberas y márgenes con sotos y formaciones riparias existentes en la actualidad junto a los mismos, y los humedales (balsa de Mauriain, humedales en el paraje Oltzalder Abajo, Paraje Epeloa, paraje Prado de Epeloa, Balsa la Tejería y balsa de la parcela 346N del polígono 1.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Anexo PN7 del POT4.

Con el objetivo de prevenir afecciones ambientales, los pequeños humedales y balsas dispersas por el municipio contarán con un perímetro de protección de 10 m en el que se garantice la conservación de estos enclaves y de sus entornos.

Actividades no constructivas. Queda prohibida la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los 5 primeros metros de la zona de preservación y la quema de vegetación.

En las zonas de preservación podrán autorizarse las acciones que impliquen movimientos de tierra y la roturación.

Quedan permitidas el resto de actividades.

Actividades constructivas. Se permiten los viveros e invernaderos y las instalaciones apícolas.

Son autorizables las piscifactorías, las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas y de ocio relacionadas con el medio fluvial, construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios vinculados al medio fluvial, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

#### ARTÍCULO 98. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - ALTO VALOR PARA CULTIVO O PASTO

. Ámbito territorial. Lo constituyen en general los suelos de mayor calidad para usos agrícolas por su edafología, situados principalmente en la vega del río Iruzu.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

Actividades no constructivas. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo aquellos que no requieran movimientos de tierras, que se consideran permitidos, y la extracción de gravas, que se considera prohibida. Los usos extractivos no tienen sentido en este tipo de suelo por su carácter de inundables.

Actividades constructivas. Se permiten las instalaciones y construcciones auxiliares de apoyo a la horticultura y los viveros e invernaderos.

Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones apícolas y las infraestructuras, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva y los corrales domésticos.

Quedan prohibidas todas las demás.

#### ARTÍCULO 99. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - MEDIANO VALOR PARA CULTIVO O PASTO

. Ámbito territorial. Lo constituyen en general los cultivos de secano de calidad agrícola media, pastos y praderas.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y la quema de vegetación.

El resto de actividades quedan permitidas.

Actividades constructivas. Se permiten las instalaciones y construcciones auxiliares de apoyo a la horticultura y los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas.

Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones destinadas a la ganadería intensiva, los almacenes agrícolas, las granjas, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a actividades deportivas, de ocio e industriales que deban desarrollarse en dicho suelo y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Aquellos terrenos agrícolas que acogen espueñas, bosquetes de carrascas y robledales, ejemplares aislados en el suelo agrícola, se rigen por la normativa del suelo forestal.

#### ARTÍCULO 100. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - CAMINOS TRADICIONALES Y PREVISTOS

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen la red de caminos históricos y locales principales existentes y previstos en el término municipal de Villatuerta. Entre éstos se incluyen las carreteras, el camino de Santiago, las cañadas y los caminos rurales locales principales, así como el trazado de la senda ciclable prevista entre Villatuerta y Estella.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92, 111 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

En los caminos identificados, se establece una franja de protección a preservar de 6 m de anchura a cada lado medidos desde el borde exterior de dicho camino; en ella se permite la plantación de arbolado y la instalación de elementos complementarios del camino; las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras requerirán autorización; y las actividades constructivas quedan prohibidas todas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

Los caminos catalogados como senderos deportivos deberán cumplir el Decreto Foral 197/2011, de 7 de septiembre, por el que se regulan las condiciones para la creación y conservación de los senderos deportivos de uso público de Navarra.

#### ARTÍCULO 101. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen los entornos de la ermita de San Miguel, en el extremo oeste del término junto al camino de Santiago, del fuerte carlista Princesa de Asturias, situado en el monte Esquinza y de la cruz de Santiago, localizada en la cima de Mauriain. Se trata de elementos de excepcional valor identitario por sus méritos patrimoniales, escénicos, histórico-culturales y simbólicos. El ámbito afectado es el indicado gráficamente, siendo en el caso del fuerte y de la cruz un círculo de 100 m de radio con centro en cada elemento a preservar.

**Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Se deberá proteger el entorno paisajístico que da entidad al elemento singular en orden a no comprometer la imagen y perspectivas de los mismos, evitando la instalación de elementos discordantes con la singularidad del paisaje o la eliminación de elementos definitorios del mismo que supongan merma de la identidad del espacio protegido, con el siguiente régimen urbanístico:

**Actividades no constructivas:** se prohíbe la corta a hecho y la quema de vegetación; podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, los movimientos de tierras, la roturación y el aprovechamiento maderero y de leña; el resto de actividades quedan permitidas. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT4.

**Actividades constructivas:** podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del propio monumento y su entorno; quedan prohibidas todas las demás.

#### ARTÍCULO 102. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR PAISAJÍSTICO - PAISAJE DE INTERÉS MUNICIPAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen los paisajes de interés municipal, resultantes del estudio paisajístico del EIA derivado del análisis de las cuencas visuales desde núcleos urbanos, desde carreteras y desde miradores y de su yuxtaposición con otros elementos del territorio. Acoge los montes de Mauriain, El Encinal y Eskintza-Montehermoso y sus laderas meridionales que se corresponden con el mosaico monte-cultivo.

**Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Se deberá proteger el entorno paisajístico que da entidad al elemento singular o natural, por lo que se prohíbe la instalación de elementos discordantes con la singularidad del paisaje o la eliminación de elementos definitorios del

mismo que supongan merma de la identidad del espacio protegido.

Los usos y actividades admitidos en los espacios delimitados serán los posibles y autorizables en las subcategorías de suelo no urbanizable subyacentes a los entornos paisajísticos a proteger, debiéndose además condicionar las autorizaciones de estas actuaciones a la no generación de impactos paisajísticos. En los proyectos se podrán exigir, en aquellos casos que así se estimen oportunos, simulaciones paisajísticas, condicionando la autorización a la aplicación de medidas específicas de corrección o integración paisajística.

#### ARTÍCULO 103. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen la previsión de mejora del nudo de encuentro entre la carretera NA-132 Estella-Tafalla-Sangüesa y la carretera NA-1110 Galar-Viana, localizado en el extremo noroeste del término de Villatuerta, así como las instalaciones de abastecimiento y saneamiento locales o comarcales situadas en el municipio y las instalaciones destinadas a la ejecución de la política energética.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Cada tipo de infraestructura se atenderá a su regulación sectorial correspondiente:

- . Carreteras propuestas: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra
- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Agua y saneamiento: Legislación vigente. Mancomunidad. Nilsa. Ley de Aguas

Cualquier actuación a realizar que afecte al nudo viario indicado será informada por la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.

Todos los usos constructivos se consideran prohibidos por considerar que son incompatibles con los objetivos que han motivado la preservación de este suelo, excepto las infraestructuras declaradas de interés general o de utilidad pública (siempre que no exista alternativa a su instalación fuera del ámbito reservado), equipamientos y dotaciones de interés público, así como sus construcciones e instalaciones auxiliares, que se consideran autorizables, y las obras que supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la infraestructura, que se consideran permitidas. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables.

Las autorizaciones de construcción sólo podrán otorgarse con carácter provisional, que serán demolidas o modificadas, sin derecho a indemnización, cuando deban ejecutarse las correspondientes previsiones del planeamiento urbanístico.

#### ARTÍCULO 104. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE ACTIVIDADES ESPECIALES - CEMENTERIO

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos actualmente existentes destinados a cementerio municipal.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU y Decreto Foral 297/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria. Se permite la ampliación del cementerio, debiendo cumplir las condiciones estipuladas en el citado Reglamento.

#### ARTÍCULO 105. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos colindantes con el núcleo urbano y urbanizable, que el plan considera necesario preservar bien para salvaguardar el modelo urbanístico, impidiendo actividades o construcciones incompatibles con los criterios de desarrollo establecidos, o bien para no comprometer un crecimiento futuro cuyas características aún no se conocen. Se incluyen también en esta subcategoría los terrenos que en la EyMOT se reservan para actividades económicas en parte del antiguo AR-2 con una superficie estimada de 750.000 m<sup>2</sup> y como área de oportunidad para equipamientos, dotaciones dotaciones comarcales, servicios o actividades terciarias estratégicas en la zona situada al oeste de la

carretera NA-6095.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Todos los usos constructivos se consideran prohibidos por entender que son incompatibles con los objetivos que han motivado la preservación de este suelo, excepto las infraestructuras declaradas de interés general o de utilidad pública (siempre que no exista alternativa a su instalación fuera del ámbito protegido), equipamientos y dotaciones de interés público, así como sus construcciones e instalaciones auxiliares, que se consideran autorizables. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo los vinculados a actividades deportivas, de ocio y turismo en suelos de la misma subcategoría y la quema de vegetación, que se consideran permitidos. Las autorizaciones de construcción sólo podrán otorgarse con carácter provisional, que serán demolidas o modificadas, sin derecho a indemnización, cuando deban ejecutarse las correspondientes previsiones del planeamiento urbanístico.

Dentro de esta subcategoría de suelo se grafían unos ámbitos, sin delimitación concreta, para actuaciones de resiliencia contra las inundaciones. Son áreas para realizar labores de corrección de escorrentías, balsas de regulación de avenidas, mantenimiento de obras hidráulicas, etc. en el río Iruzu y en las regatas Erregüeta, Aranzadia y Moratia, aguas arriba del núcleo urbano, para disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones.

#### ARTÍCULO 106. CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES DE APOYO A LA HORTICULTURA

Se trata de casetas de aperos necesarias desde el punto de vista de la producción horticola. Se consideran dentro de este concepto las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con el cultivo y aprovechamiento horticola y cuyo destino exclusivo es el almacenaje de herramientas de labranza u otros elementos propios de la horticultura.

Cumplirán las siguientes determinaciones:

- Pavimentación.  
La superficie de la parcela alterada por la construcción de la caseta y pasos pavimentados no superará el 5% del total de la misma.
- Superficie máxima de la edificación:
 

hasta 500 m <sup>2</sup> de parcela .....	8 m <sup>2</sup> + 8 m <sup>2</sup> de porche
de 500 a 1.000 m <sup>2</sup> de parcela .....	12 m <sup>2</sup> + 8 m <sup>2</sup> de porche
más de 1.000 m <sup>2</sup> .....	15 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> de porche
- Altura máxima: 2'40 m al alero (4 m de altura máxima de coronación de cubierta desde rasante en cada punto del terreno), en una sola planta.
- El interior de la caseta no podrá compartimentarse, excepto para separar, en su caso, el espacio destinado a servicios higiénicos.
- Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.
- La fachada del edificio o construcción tendrán una separación mínima al lindero de la parcela de 3 m, y de 20 m a otras edificaciones.
- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como caravanas o similares, casetas prefabricadas, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Se prohíben las piscinas, frontones y cualquier otro elemento que emerja del terreno.

#### ARTÍCULO 107. CARACTERÍSTICAS DE LOS ALMACENES AGRÍCOLAS

Se trata de almacenes de apoyo a la agricultura extensiva.

- Localización.



La distancia mínima desde la parcela vinculada hasta el perímetro del suelo clasificado como urbano o urbanizable se fija en 1.000 metros. En todo caso, al Sur-Sudeste del núcleo urbano, se situarán al otro lado de la Autovía.

- Superficie mínima parcelas de explotación agrícola: 2 Hectáreas
- Condiciones de la edificación.
  - Forma de planta: cuadrada o rectangular
  - Materiales de construcción: es de aplicación la Ordenanza de Edificación
  - Las fachadas tendrán una separación mínima a los linderos de la parcela de 6 m
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.
- El Ayuntamiento en cada caso podrá modificar las condiciones aquí establecidas justificando adecuadamente la necesidad de construcción de la edificación.

#### ARTÍCULO 108. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A GANADERÍA INTENSIVA Y EXTENSIVA

Se define la ganadería intensiva como aquélla que no se encuentra vinculada a los recursos del suelo, fundamentándose la alimentación del ganado en productos procedentes del exterior y permaneciendo el ganado básicamente en régimen de estabulación.

Se define como ganadería extensiva aquella que basa su alimentación principalmente en el aprovechamiento directo de los recursos del suelo.

- Localización.
  - En todo caso se deberán cumplir las distancias establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, con la siguiente restricción: la distancia mínima desde la parcela vinculada hasta el perímetro del suelo clasificado como urbano o urbanizable se fija en 1.000 metros. En todo caso, al Sur-Sudeste del núcleo urbano, se situarán al otro lado de la Autovía.
- Condiciones de la edificación.
  - Altura máxima: 5'5 m.
  - Longitud máxima: 75 m.
  - Distancia mínima al límite de parcela: 6 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 6 m.
  - Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.
  - Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado.
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.

#### ARTÍCULO 109. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTIVIDADES APÍCOLAS

Se incluyen dentro de este concepto las instalaciones destinadas a la cría y reproducción de la fauna apícola y a la explotación por parte de ésta de los recursos aportados por la flora melífera.

Dentro de la actividad apícola se distingue la realizada con colmenas permanentes ("fijistas") de la realizada con colmenas trashumantes ("movilistas").

La implantación se realizará de acuerdo con la normativa vigente de aplicación, que en la actualidad es el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas, con las modificaciones que se derivan del Real Decreto 448/2005 y Real Decreto 608/2006.

ARTÍCULO 110. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS

- Las características constructivas se atenderán en cuanto a tamaño, materiales y otras características a lo fijado por el Ayuntamiento.
- Se concederá licencia municipal en precario, en la que se especificarán las garantías necesarias para que el adjudicatario se responsabilice del desmantelamiento de la construcción y restitución a su primitiva condición del lugar de emplazamiento de la misma, una vez finalizada la explotación forestal o ejecución de las obras públicas.

ARTÍCULO 111. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

Se consideran aquellas construcciones que deban necesariamente emplazarse en el medio rústico.

Se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando, por razones de vinculación a un tipo o características de suelo concreto, las construcciones no puedan emplazarse en suelo urbano o urbanizable.

- El tratamiento de los edificios de obra encajarán en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto elementos compositivos, volumétricos, colores y acabados y su implantación se realizará con pleno respeto al medio natural, respetando la morfología y la orografía del terreno.
- Desde cada fachada del edificio habrá una distancia mínima a los linderos de la parcela de 6 m.
- La altura máxima será la necesaria para el adecuado funcionamiento de las mismas.
- Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc. en la propia parcela, garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a las parcelas en su perímetro de una zona verde con tratamiento de césped y espacios arbóreos.
- En cada caso se justificarán los programas de necesidades y la distancia mínima a suelo urbano, pudiendo ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestia, peligrosidad o similar hacia el núcleo urbano y hacia la circulación viaria.
- No se autorizan instalaciones deportivas en suelo no urbanizable, salvo las de iniciativa pública no lucrativa. No se establecen medidas especiales para este uso, dado que el Ayuntamiento en su momento será el promotor y por tanto deberán acometerse las obras con su expresa aprobación al proyecto correspondiente.
- Podrán autorizarse los grandes espacios de ocio. Se incluyen en este punto las actividades de esparcimiento al aire libre que requieran grandes espacios abiertos en el medio rural. Se permitirán edificios auxiliares vinculados directamente al uso principal de que se trate. El Ayuntamiento en cada caso estudiará las distancias mínimas al suelo urbano y las condiciones particulares con respecto al uso y edificación.

ARTÍCULO 112. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

El Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril, en su Capítulo 3, delimita las posibles actividades autorizables y fija sus características y condiciones constructivas, así como el procedimiento y documentación necesaria para obtención de autorización administrativa. Como restricción, se determina que podrá ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestia, peligrosidad o similar hacia el núcleo urbano y hacia la circulación viaria. En todo caso, la distancia mínima de estas instalaciones industriales molestas, nocivas o peligrosas al perímetro de suelo urbano o urbanizable será de 2.000 metros.

Villatuerta, enero de 2024

POR EL EQUIPO REDACTOR:



A. ALEGRÍA - J.J. EQUIZA – Arquitectos



Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista