

BOLETÍN Nº 160 - 14 de agosto de 2012

ZÚÑIGA

Normativa urbanística general y particular del Plan Municipal de la Villa de Zúñiga

El Pleno del Ayuntamiento de Zúñiga, en sesión extraordinaria y urgente, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo, cuyo texto íntegro se transcribe a continuación:

"4.-Acuerdo por el que se procede a la publicación íntegra de la normativa urbanística general y particular del Plan Municipal de la Villa de Zúñiga.

Se acuerda:

Primero.-Proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de Navarra de la normativa urbanística general y particular del Plan Municipal de la Villa de Zúñiga."

Zúñiga, 11 de junio de 2012.-El Alcalde, Pedro María Oteiza Díaz.

ANEXO I

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL Y PARTICULAR DEL PLAN MUNICIPAL DE LA VILLA DE ZÚÑIGA

TÍTULO 1

NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO 1

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Naturaleza del Plan.

El presente Plan tiene la naturaleza de un Plan Municipal, con el contenido, alcance y efectos previstos en la Ley Foral 10/1994 de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificada parcialmente por la Ley Foral 24/1998, de 30 de diciembre, sobre Medidas urgentes en materia de Aprovechamiento Urbanístico (citada en lo sucesivo como LFOTU), y en el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 19/1994, aprobado por Decreto Foral 85/1995, y modificado por Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre. En concreto, el Plan Municipal se adecua a lo previsto en el Artículo 86 de la citada ley para los municipios de menos de 10.000 habitantes.

Artículo 2. Objeto.

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 78 de la LFOTU este Plan tiene por objeto clasificar su suelo para establecer los regímenes jurídicos correspondientes, definir los elementos fundamentales de la estructura general urbanística, y establecer el programa de desarrollo y ejecución.

2. Además, tal como aconseja el Artículo 86 de la LFOTU, ordena pormenorizadamente todo el suelo clasificado como urbano o urbanizable.

Artículo 3. Ámbito territorial de aplicación.

El Plan Municipal de Zúñiga será de aplicación en todo el ámbito del término Municipal de Zúñiga.

Artículo 4. Tipo de núcleo.

De acuerdo con las definiciones establecidas en Artículo 68 de la LFOTU Zúñiga tiene el carácter de núcleo rural compacto.

Artículo 5. Vigencia.

Una vez publicada la aprobación definitiva del Plan Municipal, éste será inmediatamente ejecutivo, y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación.

Artículo 6. Modificación del Plan.

Para la modificación del Plan Municipal se deberá seguir el trámite previsto en el Artículo 127 de LFOTU.

Artículo 7. Documentación.

A los efectos de aplicación del presente Plan Municipal, se definen el contenido y alcance de los siguientes documentos que lo integran:

a) La Memoria, presenta los objetivos del Plan, las conclusiones relevantes de la información recogida, y la justificación del modelo urbanístico y de las determinaciones de carácter general.

b) Los Planos de Información (identificados por la clave INF, seguida de un número), reflejan la realidad topográfica y catastral del espacio incluido en el ámbito de incidencia del Plan, con expresión de usos actuales del suelo.

c) Los Planos de Ordenación y Normativa (identificados por la clave NOR, seguida de un número), contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en cuanto a los elementos de nueva ordenación previstos, la clasificación del suelo y sus usos así como los de la edificación. Por tanto, estos planos constituyen la Normativa Gráfica del Plan y son parte integrante y necesaria de la normativa urbanística que el propio Plan establece.

d) Los Planos de Ordenación y Propuesta (identificados por la clave ORD, seguida de un número), presenta una posible formalización de las previsiones del Plan, no tiene carácter propiamente normativo sino meramente orientativo, no obstante explicitan de modo gráfico algunos criterios de ordenación establecidos por la normativa gráfica y escrita.

e) Las Normativas Urbanísticas General y Particular, delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad, y regulan las condiciones y determinaciones de las actuaciones urbanísticas en todo el ámbito de incidencia del Plan, ya sean de planeamiento, ya sean de gestión o ejecución de éste, ya sean de edificación o de implantación de actividades o usos.

f) La Normativa de Protección del Patrimonio, establece las condiciones y determinaciones urbanísticas que garantizan la conservación y utilización del patrimonio histórico cultural del Municipio; incluye para ello además el Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales que deben ser protegidos.

Artículo 8. Carácter normativo del Plan Municipal.

1. El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas determinaciones adquieren con la aprobación del Plan fuerza reglamentaria.

2. En este sentido los Planos de Ordenación, especialmente los denominados de Ordenación y Normativa, han de tener la consideración de Normativa Gráfica, excepto en los que expresamente se indique lo contrario, mientras que los de Ordenación y Propuesta tienen un carácter prevalentemente orientativo y explicativo del resto de la Normativa.

3. Por otra parte, el documento denominado Normas Urbanísticas, incluida la denominada Normativa de Protección, supone la Normativa Escrita del Plan.

4. Interesa también identificar el carácter general o particular de las determinaciones normativa.

a) Se consideran determinaciones generales aquellas que establecen las condiciones para todo el ámbito del municipio, o para toda una clase de suelo, o para una tipología edificatoria concreta.

b) Se consideran determinaciones particulares aquellas establecidas específicamente para una categoría del suelo no urbanizable, o para espacio público o parcela determinada, o para un edificio protegido mediante su inclusión en el correspondiente catálogo.

c) En cualquier caso el carácter de determinación general y particular es relativo, pudiéndose identificar una escala de más general a más particular. En este sentido las determinaciones más generales son las de la Normativa General aplicable a todo el término municipal, siguen las determinaciones de carácter general de cada clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), las determinaciones aplicables a cada tipo de edificación, las determinaciones propias de cada categoría de suelo no urbanizable, las disposiciones correspondientes a cada parcela o delimitación de suelo público, la Normativa de Protección, y dentro de ella el mayor grado de particularidad le corresponde a las fichas del Catálogo de Protección.

Artículo 9. Determinaciones gráficas.

Con carácter general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares u otras de aplicación, las determinaciones grafiadas tienen las siguientes características:

1. Son vinculantes todas las determinaciones establecidas a efectos de división espacial (Unidades de Ejecución, Unidades Morfológicas, Sistemas locales y generales).
2. Son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas.
3. Son vinculantes las determinaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

Artículo 10. Remisiones legales.

En el caso de derogación o modificación legal de algunas de las disposiciones legales a las que la Normativa del Plan remite se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Si la Normativa se limita a recordar una disposición obligatoria para el caso de que se trate, se estará a las determinaciones legales que sustituyan a la disposición derogada.
2. Cuando la Normativa establece por sí misma unas condiciones u obligaciones, y se limita a citar la ley para indicar el contenido preciso de esa condición u obligación, o bien para señalar el modo en que se miden unos parámetros, la derogación de la disposición legal, no modifica la Normativa. En consecuencia los textos legales, aun cuando no sean vigentes, deben ser utilizados para la comprensión de aquella normativa.

Artículo 11. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación.

1. Las contradicciones o discrepancias entre las determinaciones de los documentos que constituyen el Plan Especial se resolverán con los siguientes criterios:

- a) Si la duda se produce por aparente contradicción entre los distintos documentos, se ha de tener en cuenta que:
 - b) Las determinaciones de carácter prevalecen frente a las determinaciones de carácter general.
 - c) En este mismo sentido, los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a cuestiones de uso y aprovechamiento.
 - d) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando la interpretación que sostengan no entre en contradicción con ninguna determinación general o particular de la Normativa, escrita o gráfica.
 - e) Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguiente criterios:
 - f) En lo referente a aprovechamientos, cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se efectuará la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y la más restrictiva para los aprovechamientos lucrativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan, a criterio del Ayuntamiento, aconsejen lo contrario.
 - g) Las dudas o posible contradicción referente a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento sobre la base de criterios y consideraciones de interés social, de valoración histórico cultural, estética y funcional, de condiciones higiénico-sanitarias, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y servicios o cualesquiera otros de similar naturaleza.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 12. Clasificación del suelo.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 81.c) y concordantes de la LFOTU, el suelo del término municipal de Zúñiga, se clasifica en:

- a) Suelo urbano, es aquél que cuenta con los servicios urbanos a que se refiere el Artículo 2 del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral10/1994.
- b) Suelo no urbanizable es aquél que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones (modificada parcialmente por el Real Decreto-Ley 4/2000), queda preservado por sus valores agrícolas, forestales y ganaderos, o por sus riquezas naturales; así como por los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o de riesgos naturales.

c) Suelo urbanizable, es aquél que no teniendo las características de los suelos clasificados como urbanos o no urbanizables, quedan a disposición del desarrollo urbano del Municipio. De acuerdo con el Artículo 80.2 de la LFOTU el suelo urbanizable de Zúñiga queda ordenado y regulado directamente por el propio Plan Municipal.

2. La delimitación de cada una de estas clases de suelo queda grafiada tanto en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio como en el Plano de Gestión del núcleo urbano. Todo ello sin perjuicio de la transformación del suelo urbanizable en urbano tal como se establece en el artículo 7.2 de la LFOTyU, en la medida en que se ejecutan las correspondientes unidades de ejecución delimitadas en suelo urbanizable.

Artículo 13. Suelo urbano consolidado.

Se considera suelo urbano consolidado el que cumple las condiciones de solar establecidas en el Artículo 10 de la LFOTU; su delimitación queda reflejada en el correspondiente plano de gestión.

CAPÍTULO 3

SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES

Artículo 14. Determinaciones de carácter general y particular.

El Plan Municipal ordena sistemáticamente sus determinaciones como:

1. Determinaciones de carácter general. Son las que se especifican en las Normativas Urbanísticas Generales y en los Planos de Ordenación. Definen la estructura general y orgánica del territorio y su ordenación; los usos globales y pormenorizados, y su régimen de compatibilidad; los sistemas generales de comunicación, espacios libres y equipamiento comunitario. Así mismo, definen la delimitación espacial en relación con la ordenación y la ejecución.

2. Determinaciones de carácter particular. Son las que se especifican en las Normas Urbanísticas Particulares y en los Planos de Ordenación. Establecen el régimen correspondiente a las distintas áreas del suelo no urbanizable incluidos en el ámbito del Plan; determinan el régimen del suelo de las edificaciones de nueva ordenación; y definen un inventario urbanístico con las determinaciones individualizadas para la totalidad de la edificación urbana del ámbito del Plan.

Artículo 15. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano y urbanizable.

A efectos de su ordenación y regulación en el suelo urbano y urbanizable se establecen las siguientes áreas de suelo: sistemas generales, sistemas locales, parcelas residenciales, parcelas dotacionales y parcelas de instalaciones.

Artículo 16. Sistema General.

Sistemas generales son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, sean existentes actualmente o se encuentren previstos, en el presente Plan Municipal. En consecuencia, los sistemas generales pueden estar situados tanto en suelo urbano o urbanizable como en suelo no urbanizable.

Artículo 17. Sistema Local.

Sistemas Locales son los elementos que, teniendo carácter complementario a los Sistemas Generales, están al servicio de la población de un área limitada y se sitúan siempre en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 18. Parcela residencial.

Es la porción de suelo que constituyendo una unidad física tiene como uso principal el residencial sin perjuicio de que se permitan y autoricen otros usos de carácter complementario.

Artículo 19. Parcela dotacional.

Es la porción de suelo que constituyendo una unidad física sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, bienestar, etc. pudiendo ser tanto de carácter público como privado.

Artículo 20. Parcela de instalaciones.

Es la porción de suelo que constituyendo una unidad física sirve para contener las instalaciones necesarias para el municipio.

Artículo 21. Parcela industrial.

Es la porción de suelo que constituyendo una unidad física sirve para sostener las construcciones necesarias para el desarrollo de actividades económicas y productivas.

CAPÍTULO 4

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 22. Usos del suelo.

1. Uso es la actividad desarrollada en una parcela, unidad de ejecución, edificación o cualquier delimitación espacial resultante del desarrollo urbanístico. El Plan Municipal, al fijar los distintos usos, persigue una organización equilibrada de las actividades, especificando las relaciones de afinidad e incompatibilidad; al mismo tiempo toma en consideración las características específicas del Municipio; es decir, los hábitos sociales y familiares, y el modo en que se desarrollan las actividades productivas.
2. El presente Plan Municipal califica expresamente el suelo urbano y urbanizable mediante la asignación de usos globales, usos pormenorizados y usos característicos, regulando así su localización y las actividades que se pueden desarrollar en cada lugar.
3. Respecto al suelo no urbanizable el Plan establece sus distintas categorías, a las que vincula un régimen de usos y actividades.

SECCIÓN 1

Clasificación de usos por su asignación

Artículo 23. Globales.

Se denomina uso global a la actividad principal que se prevé en las distintas áreas de suelo, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipamiento urbano menor.

Artículo 24. Pormenorizados.

Se denomina uso pormenorizado a la actividad concreta a que se destina el suelo en desarrollo de los usos globales. Los usos pormenorizados del suelo quedan determinados en la documentación gráfica y en las Normativa Particular de cada parcela.

Artículo 25. Característicos.

Se denomina uso característico el uso pormenorizado que se da predominantemente en una unidad de ejecución, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y espacio urbano que la unidad pueda contener.

SECCIÓN 2

Clasificación de usos por su destino

Artículo 26. Sistema de espacios libres.

Conjunto de espacios y elementos urbanos destinados a uso y disfrute públicos. Según su destino y características se denominan:

- a) Parque general: Superficie arbolada, ajardinada destinada al uso y disfrute de la población asentada en el Municipio.
- b) Plazas de estancia: Espacio libre pavimentado destinado a zona de estancia y reunión.
- c) Área de juego de niños: Espacio destinado al esparcimiento y entretenimiento de niños.

Artículo 27. Viarios y aparcamientos.

1. Vías y caminos municipales. Viales de ámbito general para comunicación entre núcleos de población, destinado al tránsito de vehículos a motor, incluye en caso necesario su zona de protección.
2. Vía rodada. Es la vía de comunicación destinada exclusivamente a vehículos rodados.
3. Vía peatonal: Camino o paseo de uso prohibido a la circulación de vehículos, motorizados o no, con la excepción de vehículos minusválidos a motor, cuyo uso está permitido.
4. Vía de coexistencia de tránsito rodado y peatonal: Vía de comunicación destinada indistintamente al tránsito de vehículos o personas.
5. Aparcamientos: área destinada al estacionamiento de vehículos en superficie.

Artículo 28. Dotacional y equipamiento.

1. Institucional y Administrativo, destinado al ejercicio del Gobierno de la comunidad local y a la prestación de los servicios que la Administración ofrece a la comunidad.
2. Deportivo: Equipamiento destinado a la realización de actividades deportivas.
3. Social y recreativo: Dotación destinada a actividades de ocio, reunión y entretenimiento.
4. Religioso: Dotación destinada a reunión para el culto y actividades vinculadas.
5. Cultural: Dotación destinado a albergar actividades de difusión cultural: biblioteca, exposición, sala de conferencias, etc.
6. Asistencial y sanitario: Dotación destinada a la atención médica y asistencia social de la población.

Artículo 29. Instalaciones públicas.

1. Corresponde a los equipos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras de servicio del Municipio: depósitos de agua, transformadores de energía eléctrica, etc.
2. Este uso es compatible con cualquier otro uso urbano, siempre que se asegure el cumplimiento de la legislación específica aplicable".

Artículo 30. Residencial.

1. Residencial, en sentido genérico, supone el uso global y característico. Para los usos pormenorizados se utilizan los siguientes términos que hacen referencia a la tipología edificatoria:

- a) Vivienda en manzana cerrada. Aquellas cuya edificación, en su totalidad o en su mayor parte, linda con el frente de la parcela a la vía pública y con las edificaciones de las parcelas contiguas, o con los echecartes o belenas existentes.
- b) Vivienda aislada. Aquella cuya parcela está ocupada por una edificación que dispone su perímetro alejado de todos los linderos de la parcela. no cubren todos los linderos de la parcela con ese suelo público.
- c) Vivienda pareada. Aquellas viviendas situadas en parcelas dispuestas de dos en dos, con un lindero común, de modo que cada una de ellas contiene una edificación que se apoya en ese lindero, alejándose del resto del perímetro de la parcela.
- d) Vivienda adosada. Aquellas viviendas situadas en parcelas dispuestas en continuidad, de modo que la edificación de cada parcela se apoya en los linderos que separan unas parcelas de otras, alejándose al mismo tiempo del lindero que discurre al frente y al fondo del conjunto de parcelas ocupadas por este tipo de viviendas.

2. Tanto el uso global residencial, como los pormenorizados de vivienda, incluye tanto la vivienda unifamiliar como la colectiva; y la vivienda de promoción o protección oficial y la de promoción libre.

Artículo 31. Usos vinculados a uso residencial.

1. Parcela libre residencial: Superficie de terreno de propiedad privada y uso privado para disfrute de determinadas viviendas en manzana cerrada y siempre en vivienda aislada, pareada o adosada.
2. Anexos propios, se refiere a la edificación, o parte de ella, incluida en la parcela residencial y con usos propiamente vinculados a la vivienda (garajes, trasteros, etc.).
3. Anexos impropios, se refiere a la edificación, o parte de ella, incluida en la parcela residencial y que acoge cualquier actividad productiva de los usuarios de la vivienda (almacén agrícola, taller, terciario, comercio, hostelería, etc.).

Artículo 32. Almacén.

El uso de almacén supone el destino de una edificación o parte de ella a la conservación de un producto o bien material de cualquier tipo, en condiciones adecuadas para su uso.

Artículo 33. Usos terciarios.

Supone en primer lugar el uso comercial, es decir las edificaciones o parte de edificación que tiene por finalidad la venta de productos y servicios al público. Incluye también todo equipamiento destinado a cualquier otro uso terciario: oficinas, despacho de profesiones liberales, hostelería, etc.

Artículo 34. Usos industriales y productivos.

Incluye todos los usos que supone la elaboración, almacenamiento o transformación de productos que supone un valor añadido.

SECCIÓN 3

Clasificación de usos por su régimen de autorización

Artículo 35. Previsto y permitido.

1. Se denomina uso previsto aquél que, en primer lugar es considerado por la ordenación establecida por este Plan Municipal para una parcela determinada.
2. Se denomina permitido a aquél que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación.
3. Para la implantación en una parcela de un uso, tanto previsto como permitido, se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

Artículo 36. Tolerado.

Se denomina uso tolerado aquél que siendo considerado excepcional puede estar en coexistencia con los usos globales o permitidos, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. Para su autorización se requiere que se cumplan las condiciones de compatibilidad que en cada define en cada caso la Normativa.

Artículo 37. Prohibido.

Se denomina uso prohibido a la actividad incompatible con el uso previsto para cada área del suelo. Se consideran prohibidos para una parcela o cuerpo de edificación todos los usos que no sean expresamente previstos o permitidos para ella, y también aquellos otros que no resulten tolerables de acuerdo con las condiciones de compatibilidad que establece esta Normativa.

Artículo 38. Determinación de usos.

1. La determinación de usos globales, característicos y pormenorizados que se permiten, o en su caso se toleran, en cada área se establece a través de la Normativa Particular y de los planos de uso, según su propio tenor literal.
2. La distribución de usos pormenorizados a través de los planos fija las posiciones relativas de los distintos usos; su delimitación precisa queda determinada por los planos de forma.

CAPÍTULO 5

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

Artículo 39. Operatividad del Plan.

1. El Plan Municipal es directamente operativo en todo el término municipal, no precisa ni exige para su desarrollo ningún instrumento de planeamiento. Bastará para su ejecución la aprobación de los correspondientes instrumentos de gestión.
2. Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de obtener una adaptación de la ordenación prevista en este Plan Municipal a las condiciones particulares del área de que se trate, y a los intereses y necesidades del momento en que se desee ejecutar esa área.
3. En todo caso estos posibles Estudios de Detalle deberán respetar las condiciones que para ellos se fijan en esta Normativa Urbanística.

Artículo 40. Plan Especial del Casco Histórico.

1. Atendiendo a los valores históricos y ambientales de la edificación situada en el interior del antiguo cerco, y del carácter de bien de interés cultural de que dispone el propio cerco, se prevé la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma del Casco Histórico.
2. El citado Plan, de acuerdo con lo previsto en los artículos 91 y 92 de la LFOTyU afrontará simultáneamente en su ámbito de actuación la rehabilitación y cualificación de la edificación y espacio público, junto con la protección del patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural existente en ese ámbito.
3. Su ámbito queda delimitado con carácter provisional en los planos de gestión, coincidiendo con la Unidad Morfológica n.1; todo ello sin perjuicio de que el futuro Plan Especial delimite con más precisión su ámbito.
4. Hasta tanto no sea aprobado el citado Plan Especial, la Normativa Particular establecida en este Plan Municipal permite la actuación y concesión de licencia en la edificación del Casco Histórico, salvaguardando los valores patrimoniales existentes.

Artículo 41. Adquisición del derecho a urbanizar.

Los terrenos incluidos en el suelo definido por el Plan como urbanizable, y el suelo urbano incluido en una unidad de ejecución, adquieren, por la misma aprobación del Plan, el derecho a urbanizar tal como determina el Artículo 62.2 de la LFOTU.

Artículo 42. Aprobación de documentos de gestión.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 138.1 de la citada Ley Foral corresponde al Ayuntamiento la aprobación de los correspondientes documentos de gestión necesarios para la ejecución del Plan.

SECCIÓN 1

Área de reparto y Sector

Artículo 43. No existencia de Área de reparto.

Dentro de las que establece el Artículo 100.2 y 101 de la LFOTU, y atendiendo a las características del desarrollo urbano previsible, no se establece en este Plan ninguna área de reparto en el suelo urbano ni en el urbanizable.

Artículo 44. Delimitación de Sectores y usos globales.

El conjunto del suelo urbanizable del Municipio queda distribuido entre dos Sectores.

El suelo urbanizable reflejado en el plano de gestión NOR.04 constituye un sector cuyo uso global es el residencial. Su situación y distribución alrededor el núcleo le permite servirse de los sistemas de espacios libres y dotacionales ya implantados en el suelo urbano.

El suelo urbanizable correspondiente al polígono industrial, y reflejado en el plano NOR.05 constituye otro Sector; cuyo uso global es residencial. En él se dispone un sistema local de espacios libres con una superficie superior al 10% del Sector.

SECCIÓN 2

Unidad de ejecución y parcelas consolidadas

Artículo 45. Establecimiento de la Unidad de Ejecución.

1. El Sector residencial y el suelo urbano no consolidado queda distribuido en Unidades de Ejecución. La delimitación de estas unidades queda fijada en el Plano de Gestión NOR.04; cada una de ellas engloba una o más parcelas catastrales o parte de ellas, y -en su caso- una porción del actual suelo de uso público.
2. El Sector de suelo industrial constituye una única Unidad de Ejecución, tal como refleja el plano NOR.05.
3. La delimitación de las unidades tiende a equilibrar dentro de lo posible la proporción de cargas y beneficios entre las distintas unidades; incluyendo además en todo caso la urbanización de los sistemas locales que sirven a la unidad, asumiendo para ello un criterio amplio que evite dejar sin la urbanización deseable espacios públicos que la ejecución de la unidad deja unidos al suelo consolidado.
4. En caso necesario el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de Unidades de Ejecución incluida en este Plan, siguiendo para ello el procedimiento regulado en el artículo 146.2 de la LFOTyU. En todo caso en la nueva determinación de la nueva unidad se aplicarán los criterios indicados en el párrafo anterior.

Artículo 46. Sistema de actuación.

De acuerdo con las posibilidades que establece el Artículo 169.1 (2.º párrafo) de la LFOTU las Unidades de Ejecución se llevarán a cabo mediante el sistema de reparcelación voluntaria; transcurrido el plazo de un año, sin que se haya actuado según este sistema será aplicable el de compensación; y una vez cumplido el plazo fijado en el Artículo 52.3, sin que se haya llegado a realizar el proyecto de urbanización y reparcelación, se podrá utilizar el sistema de cooperación.

Artículo 47. Actuación directa.

1. Aquellas parcelas de suelo urbano no incluidas en ninguna unidad de ejecución se considerarán consolidadas; la edificación de ellas se realizará mediante la llamada actuación directa, es decir, a través de la solicitud de la correspondiente licencia para edificar.
2. En estos casos no será necesario proyecto de reparcelación, ni se adjudicará aprovechamiento urbanístico al municipio. No obstante, cuando la normativa gráfica y escrita establezca la cesión de parte de la parcela para uso público el propietario estará obligado a su cesión y urbanización.
3. Además, cuando el estado de las infraestructuras que han de servir a las parcelas sean insuficientes para el uso que se prevé, el propietario que desea edificar deberá hacerse cargo del costo de su ampliación, en las condiciones que con carácter general se establecen en el Artículo 51 para las Unidades de ejecución.

4. La segregación o agrupación de parcelas consolidadas en suelo urbano deberá cumplir las condiciones que la Normativa Particular establezca en cada caso.

Artículo 48. Proyecto de reparcelación, cesión de suelo público.

1. El proyecto de reparcelación determinará, la cesión al Ayuntamiento del suelo público fijado por la ordenación e incluido en la propia unidad. Esta cesión tendrá el carácter de gratuita de acuerdo con lo establecido en el Artículo 14.2.a) y 18.1 de la Ley estatal 6/1998.

2. El proyecto de reparcelación distribuirá las parcelas privadas edificables entre los propietarios de las parcelas originales incluidas en la unidad de ejecución. En la delimitación de las parcelas edificables deberá respetar las condiciones de parcelación establecidas en la correspondiente normativa particular.

3. Con este fin el plano de gestión del Plan Municipal presenta, según los casos unas parcelas orientativas, básicas u obligatorias.

Artículo 49. Parcelas orientativas, básicas y obligatorias.

1. Las parcelas orientativas, suponen una de las reparcelaciones posibles, y -de acuerdo con lo que se indique en la correspondiente normativa particular- fijan de modo gráfico determinadas condiciones de forma que han de cumplir las parcelas identificadas en el proyecto de reparcelación.

2. Las parcelas básicas, suponen una superficie continua de suelo privado que el proyecto de reparcelación podrá subdividir en dos o más parcelas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Normativa Particular. En ningún caso será permitido producir con el proyecto de reparcelación una parcela uniendo dos porciones de suelo segregadas de dos parcelas básicas.

3. Las parcelas obligatorias, también denominadas mínimas, no pueden ser divididas ni segregadas en el proyecto de reparcelación; debiendo ser siempre asignadas pro-indiviso.

Artículo 50. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio.

Además, de la cesión de suelo público a que se refiere el anterior artículo, y de acuerdo con el Artículo 13.1.b) y 13.2 de la LFOTU (modificada por la Ley Foral 24/1998), corresponde al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del aprovechamiento edificable construido en cada unidad. Este aprovechamiento será adjudicado al Ayuntamiento mediante su valoración económica.

Artículo 51. Cargas urbanizadoras.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 13.3 de la LFOTU el costo de urbanización de la Unidad de ejecución, corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad.

2. El costo de la urbanización incluye el costo de la redacción y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización con los contenidos que se indican en el Artículo 61 de esta Normativa. Según las condiciones establecidas con carácter general y particular para cada Unidad de Ejecución, este proyecto incluye:

a) Red viaria.

b) Red de abastecimiento de agua.

c) Red de saneamiento.

d) Red de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Red de riego.

g) Red de teléfono y otros servicios.

3. Si en el ámbito de la unidad de ejecución existen edificios fuera de ordenación, su indemnización se ha de incluir en las cargas económicas que asume el conjunto de propietarios.

Artículo 52. Ejercicio del derecho a urbanizar y adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El ejercicio del derecho a urbanizar se llevará a cabo mediante el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización del espacio público; y adjudicación al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. El ejercicio de este derecho podrá iniciarse desde el momento de la aprobación del Plan tal como se determina en el Artículo 41.

3. El plazo máximo para ejercer este derecho será de 8 años desde el momento de su adquisición.

4. El ejercicio de este derecho a urbanizar y la adquisición del correspondiente derecho al aprovechamiento urbanístico vendrá regulado por lo establecido en el Artículo 14 de la LFOTU.

Artículo 53. Ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico y adquisición del derecho a edificar.

1. El ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico se llevará a cabo mediante la solicitud de la correspondiente licencia para edificar.
2. El ejercicio de este derecho podrá iniciarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) En el suelo urbano no incluido en una Unidad de ejecución: desde la aprobación definitiva del Plan Municipal.
 - b) En el suelo urbano incluido en una unidad de ejecución, y en el suelo urbanizable: desde el momento en que se ha ejercido el derecho a urbanizar mediante el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización del espacio público; y adjudicación del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento.
 - c) Cuando el proyecto de urbanización haya establecido, de acuerdo con lo regulado en el Artículo 62 diversas fases para su realización, la obligatoriedad de urbanización previa a la edificación de una parcela quedará limitada a la correspondiente fase, tal como el propio proyecto de urbanización determine.
 - d) En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la urbanización y edificación simultánea, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 17 de la LFOTU.
3. El plazo máximo para ejercer este derecho:
 - a) En el suelo urbano no incluido en una unidad de ejecución: 8 años desde la aprobación del Plan Municipal.
 - b) En suelo incluido en unidades de ejecución: 2 años desde el cumplimiento de los deberes de urbanizar.
4. El ejercicio de este derecho, y la correspondiente adquisición del derecho a edificar se realiza a través de la solicitud de licencia para edificar.

Artículo 54. Ejercicio del Derecho a edificar.

El documento a través del cual se comunica la concesión de licencia deberá fijar el plazo máximo en que se debe ejercer el derecho a edificar y solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación.

Artículo 55. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación.

El derecho a la edificación se obtiene mediante la licencia de primera ocupación, que exige la realización completa del proyecto de edificación, incluida en su caso la urbanización interior a la parcela y la completa urbanización de los sistemas locales incluidos en la unidad de ejecución.

Artículo 56. Deberes de conservación.

1. El derecho a la edificación lleva consigo por parte del propietario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 224 y 225 de la LFOTyU, el deber del conservar los edificios y la urbanización interior a la parcela en las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y ornato.
2. Ante el incumplimiento de este deber por parte del propietario el Ayuntamiento, de oficio a instancia de cualquier interesado ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, fijando además un plazo para su realización.
3. El deber a que se refiere este artículo incumbe a los propietarios de todos los edificios emplazados en el núcleo urbano de Zúñiga, sea cual se la fecha de su construcción o primera ocupación.

SECCIÓN 3

Edificaciones fuera de ordenación

Artículo 57. Regímenes de fuera de ordenación.

1. Para los edificios ya existente que no cumplen las condiciones de forma o de uso establecidos en esta Normativa se establecen distintos regímenes de fuera de ordenación, de acuerdo con el grado de incompatibilidad que cada uno de ellos presenta respecto a la ordenación que el Plan Municipal establece.
2. Estos regímenes son los siguientes: (I) Fuera de ordenación absoluta; (II) Fuera de ordenación parcial; y (III) Ordenación de sustitución.
3. Estos regímenes se aplican a toda la edificación existente en una parcela, o exclusivamente a unos cuerpos de edificación determinados.
4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 134.1 de la LFOTyU, el Plan Municipal, a través de la Normativa particular y del plano de gestión, identifica expresamente los edificios o cuerpos de edificación sometidos a cada uno de estos regímenes.

Artículo 58. Fuera de ordenación absoluta.

1. Se aplica a aquellos edificios que no cumplen las condiciones de forma (o de forma y uso) previstas en el Plan.

2. A estos edificios será aplicable el régimen establecido en el artículo 134.3 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En consecuencia no podrán realizarse en esos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

3. Sin embargo, si podrán, y deberán, realizarse las que resulten necesarias para la seguridad e higiene del edificio, y decoro de su fachada y cubierta. La solicitud de licencia justificará razonablemente esa necesidad.

Artículo 59. Fuera de ordenación parcial.

1. Se aplica a aquellos edificios que actualmente no cumplen el uso previsto en el Plan.

2. Podrán realizarse obras de conservación, y modificación interior, siempre que no suponga un aumento del volumen edificado.

3. Las modificaciones en fachada sólo serán autorizables cuando las correspondientes obras supongan una mejora de su aspecto externo, y la composición resultante, en cuanto a dimensión y distribución de huecos, cumplan las condiciones establecidas en la Normativa correspondiente a esa fachada.

Artículo 60. Ordenación sustitutiva.

1. Se aplica a aquellas parcelas cuyos edificios, resultando compatibles con la ordenación general de su entorno, no cumplen las condiciones de forma o uso (o ambas) que serían deseables; en consecuencia reciben en el Plan Municipal una ordenación sustitutiva.

2. En estos casos, mientras que se mantenga la edificación existente, podrán autorizarse todo tipo de obras de consolidación, conservación y reestructuración siempre que no supongan un aumento de volumen de lo edificado, ni de la superficie construida.

3. Sin embargo, no se permitirá ninguna obra que suponga el acondicionamiento de la edificación para un uso distinto del actual, o el aumento del número de plantas (incluso mediante la construcción de entreplantas)..

4. Por lo demás, si se desea sustituir la edificación existente, o aumentar el volumen construido deberán cumplirse las condiciones que establece la ordenación de sustitución.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 61. Proyecto de urbanización.

1. La ejecución de la urbanización del espacio público deberá ser desarrollada en los correspondientes proyectos de urbanización, que son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, a cuyo efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo ni de la edificación y deberán detallar y programar las obras de modo que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto. Las determinaciones del proyecto de urbanización serán coherentes con las previsiones de uso, forma y materiales que se establezcan en cada caso en la Normativa Urbanística Particular.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones necesarias exigidas por el desarrollo detallado y la ejecución de las obras.

3. Los proyectos de urbanización contendrán, en cada caso, y si hubiera lugar, cuantas determinaciones resultaran precisas para una adecuada definición de las obras a ejecutar en todo lo relativo a pavimentación, red viaria y recorridos o áreas peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios.

4. El proyecto de urbanización recogerá en su caso la plantación de los árboles previstos en la correspondiente normativa particular, tal como se establece en el Artículo 70.

5. En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 62. Fases del Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización podrá establecer su ejecución en distintas fases, determinando con precisión las obras que comprende cada fase y las parcelas que podrán ser edificadas una vez completada la urbanización de cada una de esas fases.

2. En todo caso, sólo podrá determinar como edificable una parcela, cuando la realización de las fases anteriores asegure a la correspondiente parcela los servicios mínimo que exige el artículo 2.A) del Reglamento de la LFOTyU.

Artículo 63. Proyecto de infraestructuras.

1. Los proyectos de redes de infraestructuras son proyectos de obras de carácter sectorial cuyo contenido deberá ajustarse a las determinaciones del presente Plan, las condiciones técnicas exigidas legal o reglamentariamente y las instrucciones que puedan fijar, en su caso, las compañías suministradoras; su grado de definición será el adecuado a su naturaleza y finalidad. Por otra parte, los proyectos de infraestructuras de los distintos sistemas a incluir en los proyectos de urbanización se definirán completamente.

2. En todo caso la red de energía eléctrica y de teléfono será enterrada.

Artículo 64. Condiciones generales de la urbanización.

El proyecto de urbanización deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ley Foral 4/1988 sobre Barreras Físicas y Sensoriales y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto Foral 154/1989. Se respetarán en todo caso los recorridos intensivos peatonales sin barreras físicas previstos de acuerdo con el citado Reglamento y grafiados en el plano de usos. En la memoria del proyecto deberá justificarse expresamente el cumplimiento de estas condiciones.

Los proyectos correspondientes a las redes de abastecimiento y saneamiento deberán cumplir la normativa establecida por la Mancomunidad de Montejurra.

Artículo 65. Alumbrado.

El proyecto de urbanización preverá alumbrado de bajo consumo y de baja contaminación lumínica, dispuesto de modo que proporcione iluminación suficiente para las vías rodadas y peatonales y zonas de estancia según la tabla siguiente:

ZONA	NIVEL MEDIO DE ILUMINACIÓN (LUX.)	UNIFORMIDAD MEDIA	UNIFORMIDAD EXTREMA
Zonas Peatonales	15	50%	25%
Vial	20	60%	30%

Artículo 66. Vías.

Las vías de coexistencia y peatonales se ejecutarán según las características tanto técnicas como de forma expuestas en la documentación gráfica y en la Normativa Particular así como también según las condiciones generales fijadas en la presente Normativa General.

Artículo 67. Vía coexistencia de tránsito rodado y peatonal.

El espacio destinado a vía de coexistencia se ejecutará con acabado duro, sin diferencias de nivel, dentro de la propia vía, o entre ella y el espacio destinado a aparcamiento o a plaza de estancia. No obstante deberán utilizarse distintos materiales o texturas para diferenciar las áreas que se utilizan para estos menesteres de las destinadas a vía de coexistencia, y establecer pequeñas diferencias de cotas cuando lo aconseje la evacuación del agua de lluvia.

Artículo 68. Recorridos peatonales sin barreras físicas.

1. Los recorridos peatonales previstos (y por tanto también los de coexistencia) deberán cumplir las condiciones establecidas para este tipo de recorridos en el Reglamento sobre barreras físicas y sensoriales.

2. Cuando las condiciones topográficas del espacio público no lo permita, se deberán prever recorridos alternativos.

3. En todo caso, cuando sea preciso, se podrán establecer rampas escalonadas, siempre que se respeten las condiciones que establecen en el Reglamento sobre barreras físicas y sensoriales, aprobado por Decreto Foral 154/1989 de 29 de junio, con los valores que se recogen a continuación:

TIPO DE RECORRIDO >		VALORES LÍMITE
Anchura de la vía peatonal		< 250 cm
Medidas de las rampas escalonadas	huella	< 150 cm
	contrahuella	? 7 cm
Pendiente máxima de rampas según la longitud del tramo	< 3 m	? 10%
	de 3 a 8 m	? 8%
	de 8 a 15 m	? 6%

4. En el diseño de la unión una vía peatonal con otra de coexistencia se establecerán los elementos formales y constructivos oportunos que sirvan de aviso y disuasión al paso de vehículos. En todo caso esos elementos respetarán las condiciones fijadas en el párrafo anterior.

Artículo 69. Aparcamientos.

El proyecto de urbanización deberá recoger el número de aparcamientos previstos para el suelo de uso público en la Normativa Urbanística Particular para cada unidad de ejecución. Cuando en la normativa gráfica y escrita no se indica otra cosa, las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- Aparcamiento en cordón paralelo a la vía de circulación: 2.10 m x 5.00 m.
- Aparcamiento en batería, perpendicular a la vía de circulación: 2.40 m x 5.00 m.

Artículo 70. Arbolado.

El proyecto de urbanización definirá la disposición y características de las plantaciones, se utilizarán siempre especies autóctonas y se evitarán los árboles de hoja perenne en posiciones que puedan arrojar sombra sobre los edificios, A estos efectos se consideran árboles las especies vegetales que, en condiciones normales, adquieren un porte superior a los seis metros.

CAPÍTULO 7

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1

Disposiciones generales

Artículo 71. Proyecto de edificación.

1. Definición: son aquellos proyectos arquitectónicos que tienen por objeto definir las condiciones y detalles para la ejecución de obras de edificación, determinando sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos. Se incluyen, por tanto, bajo este concepto todos aquellos proyectos de obras que requieren la concesión de la oportuna licencia y no han sido contemplados en los artículos precedentes.

2. La memoria del proyecto de edificación contendrá un apartado en que se justifiquen y expongan las ventajas bioclimáticas en las soluciones aportadas por el proyectista y, en todo caso, el cumplimiento de las condiciones bioclimáticas incluidas en esta normativa, o los motivos técnicos que aconsejan su incumplimiento en el caso concreto de que se trata.

3. Su contenido y tramitación se ajustarán a la legislación vigente y a las determinaciones contenidas en el presente Plan.

4. A efectos de su tramitación y para la correcta aplicación de los regímenes de fuera de ordenación y de la Normativa de Protección, los proyectos de edificación se clasifican del siguiente modo:

5. En los artículos que siguen quedan definidos cada uno de esos tipos de obra.

Artículo 72. Obras de conservación.

1. Se denominan así las actuaciones que tienen como objeto dar firmeza, solidez y adecuado uso a un edificio o parte de él. Puede suponer la restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados, o no cumplan adecuadamente su función original, la renovación de las instalaciones existentes; la incorporación de nuevas instalaciones siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio.

2. En todo caso han de mantener o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establecen esta Normativa. Afectarán en caso necesario a la estructura resistente, pero sin alterar sus condiciones formales.

3. Se incluyen por tanto, cuando sea preciso, las intervenciones de afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc. La sustitución puede suponer el cambio de todo un elemento, pero no la modificación del sistema estructural o del tipo de material utilizado.

4. Podrá autorizarse el cambio del tipo de material cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable, considerando también la cuantía de los elementos que deben ser sustituidos y el coste del mantenimiento del material.

Artículo 73. Obras de acondicionamiento.

a) Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los usos a que se destine; mejorando sus condiciones de habitabilidad y alcanzando, en todo caso, aquellas que se establezcan en esta Normativa como mínimas para el edificio de que se trate.

b) Estas obras mantendrán en todo caso las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior, tipología y demás componentes materiales que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada.

c) Se permiten por tanto los cambios en los elementos que componen la distribución interior, siempre que no afecte a estructura resistente; y la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones. En este sentido se permitirá también la apertura de los huecos que sean necesarios en el forjado para la instalación de ascensores.

d) Estas obras supondrán siempre la realización de las obras de consolidación que sean necesarias para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establecen esta Normativa. Por tanto, deberán incluir, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas.

Artículo 74. Obras de reestructuración.

1. Se denominan así las obras que teniendo como objeto la adecuación de un edificio, o de parte de él, a los usos a que se destine, suponen una modificación de su estructura resistente.

2. Se incluyen por tanto la modificación de los elementos de distribución -estén formados o no por elementos de la estructura resistente-, eliminación parcial de forjados, modificaciones de su cota, construcción de entreplantas, cambio en la posición de las escaleras o su eliminación, así como la construcción de nuevas escaleras. Todo ello, aun cuando suponga una modificación de su tipología original.

3. En todo caso, estas obras habrán de mantener las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior, características materiales y formales de la fachada y cubierta y demás componentes materiales que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada.

4. Atendiendo a la finalidad de este tipo de obras, habrán de incluir siempre las obras de acondicionamiento y consolidación que sean precisas.

Artículo 75. Obras de ampliación.

Se denominan obras de ampliación aquellas actuaciones que suponen la ampliación del volumen exterior de un edificio, o de su superficie construida. Ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.

Artículo 76. Obras de sustitución.

Son las obras destinadas a la construcción de una nueva edificación en el lugar de la existente. En los edificios protegidos que se permiten este tipo de obras se exigirá, con carácter previo o simultáneo a la concesión de licencia de derribo, la presentación al Ayuntamiento y aprobación de un anteproyecto de nueva obra que muestre el mantenimiento de las características formales que se indiquen expresamente en la correspondiente ficha del catálogo.

Artículo 77. Proyectos de obras de nueva planta.

1. Son aquéllos que dan lugar a nueva edificación en suelo donde nunca hubo otra o han sido demolidas antes de la redacción de este plan, y por tanto figuran como solares libres en la documentación gráfica.
2. Para un correcto entendimiento del alcance de cada tipo de obras se deberán considerar las definiciones incluidas en el Capítulo 2 del Título 4 acerca de los elementos materiales y formales.

Artículo 78. Proyectos de derribo.

1. Son aquellos proyectos que tienen como objeto definir las condiciones y detalles con los que se ha de proceder a la eliminación de un edificio, o de un cuerpo de edificación, y la retirada de los materiales resultantes.
2. Cuando así lo indique la Normativa Particular aplicable el proyecto de derribo deberá incluir:
 - a) Planos -al menos esquemáticos- de cada una de las plantas, incluida la de cubierta.
 - b) La superficie construida en cada una de las plantas.
 - c) La altura de los distintos forjados.
 - d) La altura de la cornisa de coronación del edificio y de la cumbre de la cubierta.
 - e) La pendiente de la cubierta.

Artículo 79. Condiciones constructivas de carácter general.

1. Las obras de edificación, derribos, desmontes y rellenos se realizarán cumpliendo estrictamente las normas reglamentarias de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las indicaciones de la Dirección Facultativa.
2. Además de en el proyecto técnico, en la ejecución de las obras se asegurará la estabilidad de los edificios colindantes, la seguridad de los transeúntes y del tráfico.
3. Se prohíbe depositar tierras o escombros en la vía pública o en lugar distinto al autorizado con carácter general por el Ayuntamiento. Por tanto, los escombros, tierras o cualquier otro material sobrante de las obras, deberá transportarse a vertedero autorizado por la Administración.

SECCIÓN 2

Condiciones constructivas de los distintos elementos

Artículo 80. Condiciones térmicas generales de la edificación.

El coeficiente de transmisión térmica global KG de los edificios no será superior a los siguientes valores:

TIPO DE ENERGÍA UTILIZADA PARA LA CLIMATIZACIÓN	FACTOR DE FORMA <i>f</i> , TAL COMO DEFINE EL ANEXO 3 DE LA NBE CT-79	VALOR LÍMITE MÁXIMO DE KG EN Kcal/h m ² . °C (o en W/m ² °C)
Combustibles sólidos, líquidos o gaseosos	0.25	0.95 (1.10)
	? 1.00	0.55 (0.63)
Edificios sin calefacción o calefactados por energía eléctrica directa por efecto Joule	0.25	0.68 (1.12)
	? 1.00	0.40 (0.45)

2. Para valores intermedios el KG máximo se calculará con la fórmula $KG = a (3 + 1/f) 0.75$.

Donde *f* es el referido factor de forma del edificio y *a* es un coeficiente que depende del tipo de energía utilizada para climatización tal como se recoge en la siguiente tabla.

TIPO DE ENERGÍA UTILIZADA PARA LA CLIMATIZACIÓN	COEFICIENTE A EN Kcal/h m ² °C (o en W/m ² °C)
Combustibles sólidos, líquidos o gaseosos	0.18 (0.21)
Edificios sin calefacción o calefactados por energía eléctrica directa por efecto Joule	0.13 (0.15)

3. Los coeficientes K de transmisión térmica de los cerramientos, excluidos los huecos, no serán superiores a:

CERRAMIENTOS EXTERIORES EN Kcal/h m ² . °C (o en W/m ² °C)	VALORES MÁXIMOS DE K
Cubiertas	0.59 (0.60)
Fachadas ligeras (? 200Kg/ m ²)	0.67 (0.80)
Fachadas pesadas (> 200Kg/ m ²)	0.80 (0.92)
Forjado sobre espacio cubierto	0.48 (0.55)
Cerramientos con locales no calefactados	
Paredes	0.91 (1.05)
Suelos o techos	0.67 (0.80)

Artículo 81. Cubiertas.

- Siempre que la Normativa Particular no establezca otras condiciones, las cubiertas podrán ser planas (horizontales) o inclinadas.
- A efectos de esta Normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10%, e inclinadas a partir del 20% de pendiente.
- En el caso de cubiertas planas visitables, la altura máxima del pretil, contado a partir de la cara superior del forjado, no podrá superar 1.10 m. Si la cubierta no es visitable, esta altura no superará los 50 cm.
- En el caso de cubiertas inclinadas deberán cumplirse las siguientes condiciones de forma:
 - La pendiente de los faldones nunca superará el 40%.
 - La diferencia máxima entre el punto más bajo del faldón y la cumbrera, no podrá superar las siguientes dimensiones:
Cuando la altura de la fachada no sea superior a 6.00 m, esa distancia alcanzará como máximo 2.00 m.
Cuando la fachada supere la altura de 6.00 m, esa distancia no podrá ser mayor del tercio de la altura de la fachada.
 - Estas condiciones se deberán cumplir para cada uno de los faldones visibles desde cualquier punto del espacio público, o del territorio.
- Cuando la Normativa Particular no establezca otras condiciones, los faldones de la cubierta se podrán prolongar mediante aleros manteniendo la pendiente de la cubierta. Su vuelo máximo sobre la alineación de fachada será de 70 cm.
- Las cubiertas en las viviendas aisladas o pareadas, estarán diseñadas de modo que recojan el agua de lluvia para su uso en el riego.

7. Las cubiertas inclinadas deberán realizarse con teja; podrá exceptuarse este requisito.

Artículo 82. Construcciones sobre la cubierta.

1. Por encima de la altura fijada sólo podrá situarse las siguientes construcciones:

- a) El parapeto de la terraza, siempre que no supere la altura de 1.10 m.
- b) Las chimeneas.

2. Una planta ático cuando la normativa aplicable a una parcela o tipología edificatoria concreta así lo establezca.

a) Cuando total o parcialmente la cubierta sea plana y accesible, podrá aparecer el castillete de las correspondientes escaleras, siempre que cumpla las condiciones que se establecen en el siguiente artículo. En todo caso, nunca se permitirá la construcción de un castillete sobre la cubierta del ático.

Artículo 83. Castillete de escaleras.

El posible cuerpo de edificación que contenga el castillete de las escaleras, y si es el caso, el cuarto de maquinaria del ascensor, podrá superar la altura máxima permitida al conjunto de la edificación cuando cumpla las siguientes condiciones.

1. Tendrá una altura máxima de 3.00 m, medida desde la cara superior de su cubierta, a la cara inferior del último forjado de la edificación.
2. El perímetro de este cuerpo de la edificación se situará al menos a una distancia de 3 metros del perímetro de la edificación.
3. Sólo podrá albergar las dependencias indicadas expresamente en este artículo.

Artículo 84. Instalaciones especiales situadas sobre la cubierta.

1. La autorización para situar por encima de la cubierta, sea cual sea la altura de ésta, de instalaciones especiales (p. ej., antenas y dispositivos generadores de energía limpia), deberá tomar en consideración su efecto visual desde el espacio público o desde el territorio.

2. En todo caso sólo podrán autorizarse:

- a) Cuando no es posible situarlas por debajo de la cubierta, o en un lugar no visible desde el exterior, sin comprometer su rendimiento técnico.
- b) Cuando su límite físico dista al menos 3 metros del perímetro de la edificación.
- c) Cuando no perjudica gravemente la imagen de la población.

Artículo 85. Fachadas.

1. Se entiende por fachada todos y cada uno de los paramentos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que están en contacto con el espacio exterior, siempre que su visión sea posible desde el espacio público cercano o lejano (calles, plazas, caminos o carreteras). Incluye por tanto, no sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a parcela libre, patios o terrazas, sin son visibles desde el espacio público.

2. Las fachadas deberán tener un acabado acorde con las costumbres constructivas de la zona. La Normativa Particular aplicable a las tipologías de vivienda adosada (D) y vivienda en el Casco Histórico (E), establecen condiciones precisas para sus fachadas.

3. No se permitirán lienzos de fachada con distancias de más de ocho metros sin aberturas por las que pueda al menos asomarse una persona. Si se permitirán como excepción fachadas sin aberturas cuando estas estén en contacto con suelo no urbanizable o con otras parcelas privatizadas. Todo ello sin perjuicio de su necesario acabado y decoro.

4. Queda prohibida la instalación de antenas de cualquier tipo, sobre las fachadas del edificio visible desde el exterior de la propia parcela privatizada.

Artículo 86. Ventanas.

Las protecciones al soleamiento de los huecos acristalados: persianas, contraventanas, etc., estarán situados al exterior de los vidrios.

Artículo 87. Porches y terrazas.

Se consideran porches las piezas situadas en planta baja, cubiertas superiormente que mantienen sin cerrar al menos el 30% de la superficie de su perímetro.

Artículo 88. Terrazas y galerías.

1. Se consideran terrazas o galerías las piezas situadas en una planta, distinta de la baja, sin cerramiento macizo por su frente y cubiertas superiormente.
2. Se denomina específicamente galería cuando, la pieza tiene una forma alargada de modo que la proporción entre el lado abierto y el fondo de la pieza es superior a 3.
3. Las galerías pueden ser voladas o retranqueadas, según su disposición respecto a al fachada en que se encuentran.
4. Se denomina galería cerrada, aquella que cubre el frente abierto con carpintería.

Artículo 89. Chimeneas y hogares.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios, si no fuere mediante conductos apropiados distantes horizontalmente al menos 2 metros de cualquier construcción habitable, sea propia o ajena.

Artículo 90. Conductos de ventilación.

Las instalaciones colectivas de ventilación contarán con conductos de sección mínima de 400 cm²; y las instalaciones individuales, para un solo local, de 150 cm² de sección mínima. En el correspondiente proyecto técnico, deberá justificarse la solución constructiva elegida, que garantice el funcionamiento continuado de la ventilación.

Artículo 91. Muros y cerramientos de parcela.

Las alturas máximas u obligatorias establecidas en las Normativa Particular para el cerramiento de parcela deberá medirse en todos los casos en cada punto de la alineación de cierre, por el lado (interior o exterior a la parcela) en el que la rasante del terreno sea más alta.

Artículo 92. Cierre ligero.

1. Se define como cierre ligero el elemento físico vertical con una altura máxima de 1.50, del que solo puede ser macizo y opaco los 40 cm. inferiores. El resto de la altura puede estar formada por la utilización individual o conjunta de alguno de estos elementos: red, setos o arbustos. Su disposición y compacidad no debe impedir totalmente la visión a través de él.
2. En los cierres compuestos de red y elementos vegetales, la red deberá quedar oculta desde el exterior.
3. La altura máxima establecida deberá medirse en todos los casos en cada punto del cierre, por el lado (interior o exterior a la parcela privatizada) en el que la rasante del terreno sea más alta.

Artículo 93. Cierre macizo.

Se define como tal el elemento físico vertical con una altura máxima de 1.40 m, construido con un material que impide la visión a través de él; queda prohibida la continuación del cierre en sentido vertical con cualquier otro material, red, setos o arbustos, aun cuando por sus características permita el paso de la visión a su través.

Artículo 94. Muros y cerramientos de seguridad.

1. Se entiende por tales los muros vallas y verjas que sobrepasan las condiciones de altura de los cierres ligeros o macizos definidos en los dos artículos previos. Se consideran a todos lo efectos como edificaciones y deberán cumplir todas las determinaciones fijadas para los edificios -tales como altura máxima, características constructivas o alienaciones máximas y obligatorias-, a excepción de las condiciones térmicas.
2. El espacio que queda encerrado entre estos muros y cerramientos y la edificación es por tanto considerado como patio.
3. Las alturas máximas deberán medirse en todos los casos en cada punto del cierre, respecto a la rasante de la alineación oficial.

Artículo 95. Ausencia de cierre.

En los casos en que la normativa urbanística particular no permite el cierre de la parcela en su contacto con la alineación oficial podrán situarse junto a ella elementos constructivos (por ejemplo un pollo, un banco) o vegetales (setos) que marquen el inicio de la propiedad; en todo caso estos elementos no podrán superar la altura de un metro y no impedirán de modo absoluto -por su extensión en planta- el acceso desde el espacio público a la parcela.

Artículo 96. Patios.

Se consideran patios las piezas no cubiertas cerradas en todo su perímetro mediante edificios o cerramientos de seguridad.

CAPÍTULO 8

CONDICIONES DE FORMA

Artículo 97. Alineaciones.

1. Las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación y en la Normativa Particular de suelo urbano y urbanizable, deben ser consideradas, a todos los efectos, como normativas.

a) Alineación oficial es la línea que separa la parcela privada del espacio de uso público. Esta alineación en unión con los lindes que -en su caso- separe la parcela de que se trate de otras parcelas privadas conforman una forma geométrica cerrada que determina el límite de la parcela privada.

b) Alineación constructiva máxima: se entiende por tal, la línea que establece un perímetro que no puede ser superado por la edificación.

c) Alineación constructiva obligatoria: es aquella que fija la posición del perímetro de la edificación, por así aconsejarlo el diseño del espacio público. Las edificaciones entre medianeras deberán situar su fachada sobre toda la longitud de la alineación obligatoria; las edificaciones aisladas, sea cual sea su tipología, se considera que cumplen la alineación obligatoria cuando la medida del perímetro de la edificación situado sobre cada segmento de la alineación obligatoria supera el 80% de la proyección normal del perímetro de la edificación sobre ese mismo segmento de la alineación obligatoria.

d) Alineación de cierre tiene siempre el carácter de máxima y no pueden ser superadas por ninguna edificación, muro o cerramiento de seguridad, o cierre ligero o macizo.

2. Las alineaciones quedan fijadas en los planos de forma, del siguiente modo y con el alcance que en cada caso se indica:

a) Las alineaciones oficiales tienen carácter general y han de respetarse en todas las plantas.

b) Las alineaciones máximas y obligatorias pueden establecerse:

-Para el conjunto de la edificación, y en este caso obligan en todas las plantas.

-Sólo para la planta indicada en cada caso.

Artículo 98. Retranqueos.

1. Cuando parte del paramento vertical que delimita el volumen edificado se retrasa respecto al plano general de la fachada se dice que se produce un retranqueo.

2. Quedan prohibidos con carácter general los retranqueos en las fachadas situadas sobre las alineaciones obligatorias.

3. No tienen la consideración de retranqueos los porches, terrazas o galerías, siempre que los dos forjados que los limiten horizontalmente alcancen la alineación obligatoria.

Artículo 99. Superficie construida.

Corresponde a la superficie delimitada por la cara exterior de los cerramientos de la edificación, medida en cada una de las plantas del edificio incluidos los porches y terrazas cubiertas y descontando el total de superficies ocupadas por patios y el 50% de la superficie de las terrazas.

Artículo 100. Superficie construida máxima.

1. Con la aplicación de la Normativa General y Particular aplicable a las distintas parcelas queda determinada la superficie máxima construida. Esta limitación es consecuencia de la aplicación de las diversas condiciones de forma: superficie ocupada de parcela, número de plantas, altura de cornisa, posibilidad de ático o semisótano, etc.; sin que en ningún caso pueda ser superada una de esas condiciones aunque esto suponga no alcanzar los valores máximos en otro de los parámetros establecidos.

2. La Normativa Particular puede a su vez determinar la superficie construida máxima para un uso pormenorizado, o para un volumen de edificación, determinado.

3. En cualquier caso, el 10% de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá calcularse sobre la edificabilidad que se desea construir, tal como resulte de las mediciones realizadas sobre el proyecto para el que se solicita licencia.

Artículo 101. Superficie ocupada en planta.

1. Corresponde a la proyección en un plano horizontal del conjunto de la edificación; se descontará de esa superficie la que pueda ocupar los patios, pero no se descontará en ningún caso la superficie ocupada por terrazas o porches.
2. La Normativa Particular fija en ocasiones la superficie de ocupación máxima de parcela fijando un porcentaje sobre la superficie de la parcela, o la superficie en m² la superficie ocupada por la edificación.
3. Cuando la Normativa fija simultáneamente los dos límites (en porcentaje y en valor absoluto) se entiende que la edificación ha de cumplir en cada parcela el límite que resulte inferior.

Artículo 102. Condiciones de volumen.

1. La normativa determina las condiciones de volumen mediante la fijación del número de plantas, de la altura de la cornisa, y del carácter de la cubierta determinando la obligatoriedad de cubierta plana o de su pendiente máxima.
2. Alternativamente para la determinación del volumen puede considerarse la altura de la cumbre de la edificación, o la altura de cada una de las plantas.

Artículo 103. Rasantes de la alineación oficial.

La rasante de la alineación oficial se mide en el punto medio del frente de la parcela; cuando los lados de la línea poligonal que delimita la parcela están en contacto con el suelo público en más de uno de sus lados la Normativa Particular, determina la alineación oficial en que debe medirse la rasante; en ausencia de una determinación precisa se considera la rasante de la alineación oficial junto a la calle o espacio público de más entidad.

Artículo 104. Altura de la cornisa.

La altura de un edificio viene definida por la línea de la cornisa; su altura se mide desde la rasante de la alineación oficial. Para la identificación de esta línea se considerará la intersección ideal que se produce entre la cara superior del forjado de cubierta y la cara externa de la fachada. Cuando no existe forjado de cubierta se considerará el tablero de apoyo de las tejas o piezas que forman la cubierta.

Artículo 105. Altura de la edificación.

1. Normativa Particular establece la altura máxima u obligatoria de cada uno de los edificios por uno o más de estos medios:

a) Consolidando la altura actualmente existente.

b) Mediante la determinación del número de plantas.

c) Fijando la línea de cornisa. Esto, a su vez, se puede hacer: 1) estableciendo la distancia que existe entre la rasante de la alineación oficial y la cornisa del edificio; 2) por referencia a la cornisa de los edificios contiguos.

d) Determinando la altura de coronación de la cubierta.

2. Cuando se fija la altura de la cornisa está ha de cumplirse en todas las fachadas enfrentadas con un lado de la parcela en contacto con el espacio público; midiéndose siempre la altura en relación con al alineación oficial de la calle desde la que tiene acceso la parcela.

3. Sin embargo, en las tipologías de viviendas aislada (A), abierta (B), pareada (C) y adosada (D), se permite que en las fachadas no situadas frente al espacio público, sino frente a otra parcela privada, midan la altura de su línea de cornisa desde la rasante del suelo de la propia parcela; de este modo se permiten edificaciones escalonadas. En todo caso, deberá respetarse en toda la edificación el número máximo de plantas establecido por la normativa aplicable a esa parcela.

Artículo 106. Altura de coronación de la cubierta.

Para determinados edificios la altura viene fijada por la coronación de la cubierta, es decir por el punto más alto de la cumbre en las cubiertas inclinadas, o del pretil de las cubiertas planas.

Artículo 107. Altura de cada una de las plantas.

1. Se mide verticalmente entre la superficie pisable de una planta y la de la planta superior. En la última planta se medirá entre la superficie pisable y la cara superior del forjado de cubierta en su intersección con los muros de fachada.

2. Con carácter general se establece la altura mínima de cada planta en 2.60 y máxima en 3.20.

3. No obstante la Normativa Particular establece para determinadas parcelas otras alturas máximas.

Artículo 108. Número de plantas.

1. El número de plantas de una edificación se refiere al número de superficies pisables existentes a lo largo de una línea vertical que une el suelo de la planta baja con la cubierta.
2. Para contabilizar el número de plantas no se tomará en consideración el área ocupada por las escaleras.

Artículo 109. Planta baja de un edificio.

1. Es la que se sitúa más próxima a la rasante de la alineación oficial.
2. La diferencia de altura máxima entre la cota pisable de dicha planta y la rasante de la alineación oficial se establece con carácter general en +45 cm; las fichas urbanísticas de algunas parcelas pueden establecer otras distancias máximas.

Artículo 110. Bajo cubierta.

1. Cuando la última planta de un edificio se sitúa directamente bajo la cubierta inclinada, se dice que se trata de una bajo cubierta.
2. Las bajo cubiertas se contabilizan siempre como una planta más del edificio, salvo que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) La diferencia de cota entre el suelo del forjado en que se apoya la bajo cubierta y la línea de la cornisa no ha de ser superior a 50 cm.
 - b) No existe ninguna modificación en el plano de la cubierta para dotar de luz y ventilación a la planta de bajo cubierta.
 - c) No se dispone en esta planta de ninguna pieza vividera.

Artículo 111. Ático.

Se denomina ático a la edificación situada sobre la cubierta del edificio, habitualmente de altura inferior a las demás plantas y retranqueada de las fachadas. Su construcción sólo es posible cuando la Normativa particular aplicable lo permite expresamente.

Artículo 112. Entreplanta.

1. Se denomina entreplanta el conjunto de dependencias apoyadas sobre un forjado intermedio entre los correspondientes a dos plantas del edificio.
2. A efectos del número máximo de plantas no se contabilizan las entreplantas cuando su forjado no se extiende al conjunto del cuerpo de edificación, de modo que en alguno de sus lados queda limitado por un paramento vertical en contacto con la planta general del edificio en que se sitúa la entreplanta. En todo caso, este tipo de entre plantas sólo es posible cuando la normativa aplicable lo permite expresamente.
3. Cuando las entreplanta abarca toda la planta del cuerpo de edificación en que se sitúa, debe contabilizarse a efectos del número máximo de plantas.

Artículo 113. Sótanos.

1. Se considera sótano toda planta pisable, situada a cota inferior de la planta baja, cuando además la cara inferior del forjado que lo cubre no supera en más de 60 cm a la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea. Quedan permitidos en todos los casos; aunque no podrán alojar piezas vivideras.
2. Los sótanos, si sobresalen de la rasante del terreno que le rodea, deberán cumplir las alineaciones fijadas para la planta baja.
3. Si el forjado que cubre el sótano se sitúa por debajo de la cota del terreno que le rodea, sólo deberá respetar la alineación oficial.

Artículo 114. Semisótanos.

1. Se considera semisótano toda planta pisable, situada a cota inferior de la planta baja, cuando además la cara inferior del forjado que lo cubre supera en más de 120 cm a la rasante de la parcela privada. Sólo se permite en los casos en que la Normativa Particular así lo estable expresamente bien para una tipología determinada, bien para una parcela concreta.
2. En todo caso, el semisótano ha de respetar las alineaciones obligatorias y máximas fijadas para la parcela de que se trate.

Artículo 115. Cuerpos volados.

Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material. Se considera vuelo la distancia existente entre las alineaciones obligatoria y máxima y la determinada por el cuerpo saliente.

Artículo 116. Cuerpos volados.

1. Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material.

2. A efectos de esta ordenanza los vuelos se clasifican como:

a) Balcones: se entienden por tales los vuelos con protección de barandilla, sin cierre de obra, ni de carpintería.

b) Galerías coladas, abiertas o cerradas, tal como vienen definidas en el Artículo 88.

c) Cerrajería de ventanas.

d) Aleros: las prolongaciones de los planos de cubiertas inclinadas, prolongadas sobre la fachada, para su protección.

e) Cuerpos cerrados: todos los demás tipos de vuelos.

Artículo 117. Condiciones generales de dimensión de vuelos.

1. La dimensión de los vuelos queda limitada en los siguientes aspectos:

a) A la distancia vertical mínima que debe existir desde la rasante del espacio público al plano inferior de losa de vuelos.

b) A dimensión máxima del vuelo sobre la alineación oficial.

2. Las limitaciones se fijan en relación con los siguientes conceptos:

a) El tipo de vuelo de acuerdo con las definiciones del artículo anterior.

b) La dimensión del ancho de la calle o espacio público al que da la fachada en que se sitúa el vuelo.

3. Los vuelos máximos sobre la alineación máxima u obligatoria serán:

c) En los balcones, galerías y vuelos cerrados de 80 cm.

d) En la cerrajería, 20 cm.

e) En los aleros, 70 cm.

3. Las limitaciones el anterior párrafo no serán aplicables en los vuelos situados en fachadas que no están condicionadas por ninguna alineación máxima ni obligatoria.

4. Se establece además para los vuelos que sobrepasen la alineación oficial las siguientes limitaciones, en función de la dimensión del espacio público, mide entre la alineación oficial del edificio al que se aplica esta normativa y el edificio situado enfrente.

a) Cuando esa distancia es igual o menor de 4 m, no se permite ningún vuelo a una altura menor de 4.50 m.

b) Cuando la distancia es superior a 4 m, el vuelo ha de situarse al menos a una altura de 3.50 m.

c) En todo caso la dimensión horizontal del vuelo sobre el espacio público no superará el 10% de esa distancia.

5. La limitación establecida en el párrafo anterior no es aplicable a los aleros que vuelan sobre los echecartes, sin perjuicio de respetar los derechos adquiridos por la finca colindante con el mismo echecarte.

6. Las condiciones establecidas en los anteriores párrafos han de cumplirse simultáneamente. Además la Normativa Particular establece para algunas tipologías edificatorias, otras limitaciones que han de cumplirse para determinados tipo de vuelos.

TÍTULO 2

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

SISTEMÁTICA DE ESTA NORMATIVA Y CONDICIONES GENERALES

Artículo 118. Sistemas, parcelas y tipologías objeto de la Normativa Particular.

1. Las determinaciones particulares del suelo urbano y urbanizable se establecen en relación a las distintas delimitaciones espaciales grafadas en el plano de gestión correspondientes a Sistemas generales (SGP y

SGV), Sistemas Locales (SLPZ y sistema general viario), Unidades de Ejecución (UE), y Unidades Morfológica (UM).

2. Con este fin, en la Normativa Particular, se incluyen determinaciones para cada uno de los Sistemas Generales y una Ficha Urbanística normativa para cada Unidad de ejecución y Unidad Morfológica.

3. Además la Normativa Particular establece condiciones específicas para las distintas tipologías edificatorias; las tipologías correspondientes a cada parcela quedan señaladas, tanto en el plano de uso, como en las Fichas Urbanísticas.

Artículo 119. Compatibilidad de usos con el uso residencial.

1. Cuando se fija para una parcela el uso residencial queda permitido además del propiamente residencial los usos definidos en el Artículo 31.1 al 2 como parcela libre residencial y anexos propios.

2. Se toleran además el uso de anexo impropio vinculado al uso residencial, tal como se define en el Artículo 31.3, siempre que su superficie no supere el 50% de la superficie construida dedicada propiamente a residencia (excluidos por tanto los usos de anexos propios).

3. Excepcionalmente, podrá permitirse que ese uso impropio supere el 50%, incluso alcance la superficie total de la edificación en los siguientes casos y condiciones:

a) se destine a un alojamiento para turismo cumpliendo las condiciones que para las casas rurales se establece en el Decreto Foral 243/1999, de 28 de junio, por el que se regula el alojamiento en Casas Rurales. (Boletín Oficial de Navarra número 105, de 23 de agosto de 1999), o por la reglamentación que en su momento pudiera sustituirla.

b) se destine a almacén agropecuario o industrial, siempre que se sitúe en las parcelas incluidas en el suelo urbanizable, para las que se prevé la tipología de vivienda aislada (A).

c) En los dos casos la edificación deberá cumplir estrictamente las condiciones de forma establecidas en la correspondiente normativa (Artículo 127 y relacionados); en el caso de utilizar cubierta inclinada deberá ser de teja, sin que esté permitida excepción alguna.

4. Para la implantación en una parcela residencial de un uso productivo que no cumpla el límite de superficie o condiciones establecidos en los párrafos anteriores, deberá tramitarse un estudio de detalle que incluirá en su memoria la descripción, cálculo y justificación de los siguientes extremos:

a) Caracterización de la actividad que se desea implantar.

b) Volumen ocupado por la edificación prevista, incluyendo al menos la superficie construida y altura de cada planta, y su posición respecto a la parcela; así como la superficie de la parcela que quedará privatizada.

c) No producción por parte de la actividad de que se trate de efectos acústicos, olores desagradables, contaminación medioambiental e inadecuación visual.

d) Previsión del tráfico que pueda generar, y su satisfacción por la red viaria existente, incluido en su caso la cesión de parte de la parcela como suelo de uso público.

e) Previsiones de aparcamiento necesario, en todo caso deben superar los módulos legal y reglamentariamente establecidos, y su satisfacción en el interior de la parcela.

5. La tramitación del Estudio de Detalle se podrá realizar con carácter previo o simultáneo de la petición de licencia.

6. La aprobación del Estudio de Detalle correspondiente quedará condicionada a la compatibilidad de la actividad que se desea implantar con el uso residencial del área en que se ubicará.

Artículo 120. Compatibilidad del uso dotacional.

1. Los usos dotacionales al servicio de la propia población del municipio se podrán implantar en el área residencial sin ninguna limitación.

2. Si por su propia naturaleza es previsible su utilización por personas no residentes en el municipio, y generarán por tanto algún tráfico, su implantación queda condicionada a lo establecido en el artículo anterior para los usos productivos.

CAPÍTULO 2

DETERMINACIONES RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 121. Sistema General Viario (SGV).

La posible reurbanización del sistema general viario tendrá en cuenta el carácter de vía rodada y su posible uso por vehículos pesados. El carácter de sistema general se limita a la calzada rodada, de modo que los espacios laterales tienen la consideración de sistema local, y su normativa queda incluida en la correspondiente Unidad de Ejecución o Unidad Morfológica.

Artículo 122. Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

1. La urbanización del Sistema General tomará en consideración los criterios de diseño expresados en el plano ORD.02.
2. En concreto deberá respetar el carácter de zona verde, viario rodado, viario de coexistencia y zona de estancia que se marca en los planos de uso. La situación que se señala para los aparcamientos y la delimitación precisa de cada una de las áreas es orientativa, salvo que expresamente se indique lo contrario.
3. El área situada junto al centro social dispondrá de una zona de estancia central, delimitada por arbolado (aprovechando el existente, y situando algunos más) y una vía perimetral de coexistencia (peatonal-rodado);
 - a) Los aparcamientos se situarían en el lado norte de esta plaza, sin establecer cambio de cota en el pavimento; de esta forma, en ocasión de fiestas o reuniones, el uso de la plaza se extiende hasta la misma fachada del centro social.
 - b) Se situarán unos bancos en la zona ajardinada que queda junto al Centro Social, y alrededor de la plaza, dejando libre el lado que da al centro social.
 - c) La vía que discurrirá entre esta plaza y el Centro Social tendrá el carácter de vía de coexistencia peatón y vehículo.
 - d) En el límite entre esta plaza y la prolongación de la carretera aparece un acerado (a una cota ligeramente más alta que la carretera) que acompañará al Sistema General Viario en la zona que atraviesa el suelo urbano y se continuará como camino, marcado además con algunos árboles a lo largo de toda la carretera, hasta alcanzar el trazado del antiguo ferrocarril (a través de la UM-4 y el suelo no urbanizable).
4. El área situada junto al Ayuntamiento se dispondrá en una cota ligeramente superior, en la que se incluirán algunos bancos y plazas de aparcamiento; además se regularizará geométricamente la zona ocupada por el viario rodado.
5. El área a la entrada del Casco Antiguo reflejará en su diseño el antiguo trazado del cerco y la puerta que se abría al sur. Con este objetivo se dispondrá una plaza horizontal a la cota superior de la actual pavimentación. Para salvar la diferencia entre esa cota y la inferior se establecerá un murete bajo, que proporcione un lugar de asiento desde la plaza, y muestre al exterior la posición del antiguo cerco. El murete quedará interrumpido por una escalera, cercanas al Centro Médico, en el extremo opuesto, junto a la calle Mayor, ese mismo murete se doblará marcando la embocadura de entrada a esa calle, y recordando la antigua puerta de acceso a la villa.

CAPÍTULO 3

DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 123. Determinaciones propias de cada parcela.

1. Como Anexo a esta Normativa se incluye una ficha urbanística por cada una de las unidades de ejecución delimitadas en el correspondiente plano de gestión.
2. Cada una de las Unidades de Ejecución queda identificada por una clave formada por las letras UE y un número de orden de dos cifras, de modo que la primera cifra es el 1 en el suelo urbano, y el 2 en el urbanizable.
3. Las Fichas Normativas forman un anexo inseparable de esta Normativa Urbanística, y constituyen a todos los efectos parte de la normativa de obligado cumplimiento.

Artículo 124. Determinaciones de la Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución.

Entre otras determinaciones la Ficha Urbanística establece:

- a) Las condiciones de gestión y parcelación aplicables.
- b) La tipología edificatoria y demás condiciones que ha de cumplir la edificación prevista en esa unidad.
- c) Las condiciones particulares que, en su caso, deba cumplir el proyecto de urbanización.

CAPÍTULO 4

DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS

Artículo 125. Determinaciones propias de cada parcela.

1. Como Anexo a esta Normativa se incluye una ficha urbanística por cada una de las Unidades Morfológicas delimitadas en el correspondiente plano de gestión.
2. Las Unidades Morfológicas son áreas continuas de suelo urbano consolidado, caracterizadas por estar ocupadas prevalentemente por edificaciones tipológicamente semejantes.
3. La delimitación de cada una de esas unidades puede incluir también algunos sistemas locales, o aún generales, o alguna edificación singular.
4. El objetivo de estas delimitaciones es ordenar y establecer las condiciones de forma, uso y gestión que han de cumplir las parcelas en ellas incluidas.

Artículo 126. Determinaciones de la Ficha Urbanística de la Unidad Morfológica.

Entre otras determinaciones la Ficha Urbanística establece:

- a) Las condiciones de gestión y parcelación aplicables al área.
- b) La tipología edificatoria y demás condiciones que ha de cumplir la edificación prevista en esa unidad.
- c) Las condiciones particulares que, en su caso, deban cumplir algunas parcelas determinada, en especial por lo que respecta a la obligación de ceder espacio público o completar su urbanización.
- d) Condiciones que, en su caso, deberá cumplir el posible proyecto de urbanización del espacio público.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 127. Edificación Aislada (A).

1. En las Fichas Urbanísticas de estas edificaciones quedan fijados los siguientes aspectos:
 - a) Número máximo de viviendas que pueden incluirse en las parcelas básicas delimitadas en las unidades de ejecución.
 - b) Máxima ocupación de parcela por la edificación.
 - c) Altura máxima, en metros y en número de plantas sobre la rasante de la alineación oficial.
 - d) La parcela mínima edificable.
2. La documentación gráfica fija las alineaciones y alturas que debe respetar la edificación.
3. La edificación debe constituir un único volumen continuo; que se podrá articular en diversos cuerpos geométricos siempre que se dispongan en continuidad física.
4. Además de ese volumen continuo se permitirá una edificación auxiliar, cuya superficie no computará para la determinación de la ocupación de parcela a que se refiere el párrafo 1.b) de este artículo. En todo caso esta edificación auxiliar ha de cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Número de plantas: 1.
 - b) La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 20% de la ocupación máxima de parcela fijada en la ficha correspondiente a esa vivienda.
 - c) Respetará como cualquier otra edificación las alineaciones máximas fijadas para la parcela.
 - d) Destinada al uso previsto como anexo propio (Artículo 31).
5. Con independencia de las distancias a las alineaciones oficiales y linderos que la documentación gráfica determine, ningún cuerpo de la edificación podrá situarse a menos de dos metros de las restantes alineaciones oficiales o linderos.
6. Excepcionalmente podrá autorizarse que la nueva edificación se adose a una medianera ya existente en una parcela contigua, cuando esta posibilidad no venga impedida por las alineaciones fijadas en la normativa gráfica.

Artículo 128. Edificación Abierta (B).

1. La tipología de edificación abierta se ajusta a las condiciones generales y particulares propias de la edificación aislada (A), pero además dispone la edificación de modo que se consigue una cierta permeabilidad visual a través de las parcelas.

2. Con este fin se fija en el 60% la proporción de la alineación oficial de la parcela que puede quedar cubierta por la proyección sobre ella de la planta de la edificación construible, incluyendo en ésta la posible edificación auxiliar.



a = alineación oficial de la parcela

p = proyección sobre la alineación

$p < 60\% a$

calle principal

3. En esta tipología, atendiendo a su disposición en el terreno, se permite con carácter general la construcción de un semisótano, no contabilizado en el número máximo de plantas que fija en cada caso la Normativa Particular. En la correspondiente ficha urbanística se establece la diferencia máxima permitida entre la cota del forjado de planta baja y la rasante de la alineación oficial. En todo caso, queda libre la fijación por el proyecto de edificación de la cota de la parcela libre privada.

4. Con independencia de las distancias a las alineaciones oficiales y linderos que la documentación gráfica determine, ningún cuerpo de la edificación podrá situarse a menos de dos metros de las restantes alineaciones oficiales y linderos."

Artículo 129. Edificación Pareada (C).

1. La parcela utilizadas en esta tipología se disponen agrupadas de dos en dos, de modo que cada par queda destinado a la construcción de dos viviendas que comparten una medianera común situada en perpendicular a la alineación oficial.

2. En las Fichas Urbanísticas de estas edificaciones quedan fijados los siguientes aspectos:

a) Frente mínimo que debe alcanzar cada una de las parcelas individuales.

b) Máxima ocupación de parcela por la edificación.

c) Altura máxima, en metros y en número de plantas sobre la rasante de la alineación oficial.

3. La edificación debe constituir un único volumen continuo; que se podrá articular en diversos cuerpos geométricos siempre que se dispongan en continuidad física.

4. Las condiciones de medianera común a que se refieren el párrafo anterior no supone necesariamente la existencia de un elemento constructivo común; exige, sin embargo, que todo el cerramiento de cada una de las edificaciones que se sitúen sobre el lindero común quede cubierto por la edificación que se construye en la otra parcela.

5. Para la comprobación de esta condición (n, 5) basta el cumplimiento de una de las tres condiciones que se exponen a continuación: 1) la solicitud de licencia para un único proyecto para las dos parcelas; 2) la solicitud simultánea de licencia para dos proyectos, uno para cada parcela; 3) la existencia previa de una edificación en la parcela contigua de aquella en que se desea construir.

Artículo 130. Edificación adosada (D).

1. La parcela básica utilizada en esta tipología queda distribuida en tres o más parcelas individuales que disponen el frente de la parcela que da a la alineación oficial formando una línea continua. Por otra parte, cada parcela individual comparte al menos uno de los linderos con otra de las parcelas individuales.

2. La subdivisión de la parcela básica en las parcelas individuales puede hacerse en el momento de la reparcelación o posteriormente.

3. En las Fichas Urbanísticas de estas edificaciones quedan fijados los siguientes aspectos:

a) Frente mínimo que debe alcanzar cada una de las parcelas individuales en que pueda dividirse la parcela básica.

- b) Ocupación máxima de la parcela por parte de la construcción.
 - c) Altura máxima, en metros y en número de plantas sobre la rasante de la alineación oficial.
4. Cuando la ficha de la Unidad de Ejecución correspondiente lo permite, puede construirse por encima de la última planta un ático sometido a las condiciones de carácter establecidas en la propia ficha.
 5. La edificación debe constituir un único volumen continuo, que se apoya en los linderos que separan la parcela de las dos parcelas contiguas, cubriendo -en toda su altura- toda la medianera común.
 6. En todo caso, cuando la normativa gráfica así lo establece, la edificación situada en las parcelas extremas se retranquea del lindero lateral; presentando en esa dirección fachada sobre la parcela libre.

Artículo 131. Edificación en el Casco Antiguo (E).

1. Con independencia de las condiciones particulares que puedan establecerse en la ficha urbanística, las edificaciones correspondientes a esta tipología han de cumplir con carácter general las ordenanzas que se establecen a continuación.
2. La edificación debe cubrir todo el frente de la vía pública respetando en todo caso como alineación obligatoria la alineación oficial que separa la parcela de la vía pública. En estas fachadas la edificación debe disponer obligatoriamente el número de plantas que se indique en la Normativa como número máximo de plantas.
3. En caso de obra de reestructuración, ampliación, sustitución u obra nueva, la línea de cornisa se establece por la altura actual de la cornisa de las dos edificaciones contiguas, siempre que estos edificios cuenten ya con tres plantas.
 - a) Si alguno de los dos edificios contiguos no tiene actualmente tres plantas, se tomará como referencia el más cercano de tres plantas en el mismo lado de la calle y en esa misma dirección.
 - b) Se considerará altura máxima de la edificación la más alta de los dos edificios, y análogamente mínima la más baja de los dos.
 - c) La ficha urbanística fija para algunos edificios una altura distinta de la que se deduce de las reglas que se indican en a) y b).
4. En esta tipología no son aplicables las alturas fijadas para las distintas plantas por el Artículo 106. La altura de cada una de las plantas quedará determinada por la altura de la cornisa y el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a) Se toma como referencia la altura de las plantas intermedias; en el caso de cuatro plantas las dos plantas intermedias tendrán la misma altura.
 - b) La última planta deberá tener una altura menor del 80% de la altura de las plantas intermedias.
 - c) La planta baja tendrá como altura máxima el 120% de la altura de las plantas intermedias, y como altura mínima la de estas plantas intermedias.
5. En todos los casos la Normativa, gráfica y escrita, establece la altura de la edificación a través de la fijación del número de plantas.
6. Cuando junto a la parcela exista un echecarte, la edificación utilizará además como alineación constructiva obligatoria la línea que lo separa de él. Si se desea cerrar el echecarte hacia la vía pública, el muro de cierre no podrá tener una altura superior a los 1.60 m.
7. La cubierta será siempre inclinada, con tantas aguas como le permitan sus linderos, manteniendo en el caso de sustitución las posibles servidumbres de agua sobre las parcelas limítrofes y haciendo siempre uso del echecarte que pueda existir. Como material de cubrición se utilizará siempre teja cerámica curva.
8. Se permite la disposición de tragaluces, o ventanas tipo Velux, en los planos de la cubierta, pero no ninguna alteración de la geometría de los planos como sucede en las buhardillas o mansardas.
9. En caso de sustitución de edificios con fachadas de piedra (sea en sillar, sillarejo o mampostería), el nuevo edificios ha de utilizar en fachada la piedra disponible, sin esta no es suficiente para toda la fachada se utilizará como es tradicional en la planta baja, o en zócalo si es insuficiente, en los esquineros y en los dinteles y jambas de los huecos previstos.
10. Las fachadas de los edificios situados en el Casco Antiguo seguirán en su composición los invariantes presentes en el caserío existente. En concreto, salvo que para algunas parcelas la ficha urbanística de la correspondiente Unidad Morfológica establezca otras condiciones, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Quedarán coronadas por el alero de cubierta, no permitiéndose la aparición de muros hastiales.

- b) Se evitará la distribución uniforme de huecos en las distintas plantas; los huecos serán verticales, o en su caso cuadrados, pero nunca horizontales.
- c) La dimensión máxima en anchura de los huecos situados en plantas superiores y de las puertas y ventanas en planta baja será de 1.20 metros.
- d) Los portales en planta baja destinada al paso de coches, carruajes o almacenaje no podrán tener una anchura superior a 2.50 m.; esa dimensión podrá elevarse a 3 m. si la parte superior se dispone en forma de arco de medio punto, o rebajado, que tenga una altura de al menos 2/5 de la altura total del hueco.

11. Carpintería.

- a) Toda la carpintería, incluida la de los portales, será de madera o barnizada o pintada en su color natural. No se autorizará la carpintería metálica, ni el aluminio anodizado, ni los materiales plásticos..
- b) En los portales de garajes y almacenes se tolerarán excepcionalmente la carpintería metálica, pero será condición imprescindible que se presente compuesta de piezas macizas con un acabado que entone con los portales de madera.
- c) Las protecciones al soleamiento en los huecos acristalados, deberán estar situadas al exterior del vidrio; y cuando se trata de piezas fijas se autorizan exclusivamente contraventanas de madera en lamas o tablas. Las protecciones exteriores del sol y la luz serán realizadas en los mismos materiales que se utilicen en carpintería. Las soluciones autorizadas y recomendadas son las contraventanas de lamas o tablas; No obstante se permiten las persianas colgantes exteriores y las persianas enrollables, siempre que el cajón de persiana se sitúe en el interior.

12. Vuelos:

- a) El vuelo máximo permitido para los balcones es de 50 cm.; con barandilla de cerrajería, similares a los tradicionales, o con formas simplificadas de aquellos. Se prohíbe en este tipo de edificación que las protecciones de los balcones sean macizas, aunque se rematen con una barandilla metálica.
- b) Queda prohibido con carácter general las galerías voladas o retranqueadas, abiertas o cerradas; así como cualquier tipo de vuelo cerrado sobre las fachadas de los edificios en contacto con el espacio público.
- c) Sin embargo, sí se permiten las galerías voladas o retranqueadas, abiertas o cerradas, en las fachadas que están en contacto con la propia parcela privada.
- d) La carpintería no podrá volar nunca sobre la línea de fachada, sin perjuicio de que la cerrajería que protege el hueco pueda volar la medida máxima establecida con carácter general.
- e) Por lo demás, todos los vuelos (de aleros, balcones, cerrajería) quedan sometidos a las limitaciones que establece la Normativa General en función del ancho de la calle sobre la que vuela.

13. En los casos en que la ficha de la correspondiente Unidad Morfológica permite u obliga a disponer cubierta plana, el pretil de la cubierta deberá ser macizo, y en continuidad formal y material con la fachada, sin perjuicio de que se destaque alguna moldura o resalte.

14. Las bajantes y canales horizontales que recojan el agua de la cubierta, deberán quedar ocultas, y no aparecer en ningún caso sobre la fachada del edificio.

15. Las fichas urbanísticas de las parcelas del Casco Antiguo que incluyen parcela libre en contacto con el espacio público, determinarán el tipo de cerramiento que pueden recibir.

16. Se establece como superficie máxima de la parcela que puede ocupar la edificación la que se deduzca de las alineaciones marcadas en el plano de forma.

Artículo 132. Características materiales de las fachadas en las tipologías (D) y (E).

1. Las fachadas deberán tener un acabado acorde con las costumbres constructivas de la zona; en concreto se utilizarán acabados en piedra, regular o buena para quedar vista, o en mortero.
2. El resto de los materiales para revestimientos, como el ladrillo cara vista, cerámicas, bloque de hormigón visto, mortero con proyección de áridos, etc. quedan prohibidos.
3. Por excepción, y sólo en la tipología pareada (D), se permitirá el uso de cerámica en las fachadas, pero limitada a la decoración y remarque de algunos elementos compositivos, sin que pueda extenderse a todo un paño de la fachada.
4. La colocación de la piedra se hará con piedras características de la zona, no autorizándose otro tipo de piedra, debiendo tener espesor suficiente como para quedar empotrada en el muro.

5. Los acabados en mortero serán en color exclusivamente blanco, colores claros y la gama del ocre y siena. El enfoscado cumplirá las siguientes condiciones: será continuo y liso, sin dibujos o imitación de piedras, ni dejando piedras vistas sueltas en el paño enfoscado.

6. En las fachadas con acabado en mortero se autoriza dejar en piedra vista el zócalo, jambado y dinteles de los huecos o encadenado esquinero. También se permite remarcar con un color oscuro, pero sin ningún dibujo, el zócalo y los huecos.

Artículo 133. Edificación industrial.

1. Las Fichas urbanísticas de las unidades que incluyan estas edificaciones determinarán:

- a) La superficie máxima de ocupación de parcela.
- b) La altura máxima de la coronación de la cubierta.

2. Todos los paramentos verticales de cierre de la edificación, incluido en su caso las que están en contacto con suelo no urbanizable, o con una parcela privada distinta, deben tener un acabado adecuado, enfoscado y pintado cuando no sea de un material que por sus propias características deba quedar visto.

3. Sólo se permitirá la inclusión de una vivienda en un edificio industrial cuando la superficie total construida supere los 1.000 m²; la vivienda deberá contar con un acceso directo desde el espacio público, o desde un área de la parcela privada que no tenga limitado su acceso desde el espacio público; las piezas vivideras deben recibir sol y ventilación desde el espacio público o desde un área de la parcela privada no utilizada directamente para la producción industrial.

Artículo 134. Edificación Consolidada.

1. La documentación gráfica determina, mediante su inclusión en una Unidad Morfológica, las parcelas en que existe edificación consolidada. En ningún caso se considerarán consolidadas las edificaciones que el propio Plan determina como fuera de ordenación.

2. Los proyectos de edificación que prevean su ampliación o sustitución deberán cumplir las condiciones que se establecen en la Normativa gráfica y escrita de este Plan, y específicamente en la ficha de la correspondiente Unidad Morfológica.

3. En concreto: en la documentación gráfica se fija la tipología a que corresponde la edificación existente, y en consecuencia la normativa aplicable. Además en caso necesario establece las alineaciones que ha de respetar.

4. La ficha de la Unidad Morfológica contiene determinaciones similares y en ocasiones determinaciones particulares para alguna parcela, así como, en su caso, la ocupación máxima de parcela permitida.

5. La ampliación de una edificación existente sólo será permitida cuando el volumen ampliado no supere las condiciones establecidas -según los dos párrafos anteriores- para esa parcela.

6. En aquellas parcelas edificación consolidadas que la ficha urbanística no establece las condiciones cuantitativas a que se refieren los párrafos nn. 3 y 4 de este artículo, se considerarán como datos máximos no superables los que se deduzcan del estado actual de la edificación; datos que deberán aportarse al solicitar licencia para el correspondiente derribo, tal como se determina en el Artículo 78.

7. No obstante, en caso de obra de sustitución en alguna parcela consolidada, el propietario podrá optar por mantener las condiciones formales de la edificación existente, o aplicar la normativa específica de la tipología de que se trate, con las determinaciones previstas para las parcelas incluidas en la misma Unidad Morfológica en que no existe edificación consolidada.

8. En caso necesario se podrá tramitar un Estudio de Detalle para fijar las alineaciones y alturas de la nueva edificación, respetando siempre las características de la tipología en el área de la correspondiente Unidad Morfológica.

TÍTULO 3

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 135. Delimitación del suelo no urbanizable.

De conformidad con lo previsto en el Artículo 9 de la Ley 6 / 1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones, y con lo establecido en el Artículo 9 de la LFOTU, se clasifican como no urbanizables:

- a) Los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico y cultural.

b) Los terrenos que deben ser utilizadas por las infraestructuras que conectan Zúñiga con las infraestructuras territoriales, incluyendo también su zona de afección.

Artículo 136. Categorías del suelo no urbanizable.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 23 de la LFOTU, se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

1. Reserva natural.
2. Paisaje protegido.
3. Suelo forestal.
4. Suelo de mediana productividad.
5. Aguas protegidas.
6. Itinerarios de interés.
7. Suelo de afecciones específicas.

a) Infraestructuras existentes.

b) Infraestructuras previstas.

Artículo 137. Área de respeto.

En desarrollo de lo establecido en el Artículo 84.2 de la LFOTyU, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de la misma Ley, el Plan Municipal delimita áreas de respeto en el entorno de los bienes catalogados, situados en suelo no urbanizable, y establece para esas áreas especiales limitaciones.

CAPÍTULO 1

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

Artículo 138. Tipos de actividades y usos.

A efectos de este Plan, y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 22 de LFOTU, las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en constructivos y no constructivos.

Artículo 139. Acciones y actividades y usos.

1. Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que impliquen movimiento de tierra tales como explotación minera, extracción de gravas y arenas, canteras, dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, apertura de pistas o caminos y establecimiento de bancales en el terreno.
2. Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamiento agropecuario, pastoreo, roturación y desecación, vallados con elementos naturales o setos.
3. Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, cortas a hecho, mejoras de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y tratamiento fitosanitario.
4. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada, actividades comerciales ambulantes.
5. Actividades científicas y divulgativas.
2. Actividades y usos constructivos:
6. Vivienda.
7. Construcciones e instalaciones agrícolas; tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas o de la horticultura de ocio, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
8. Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.
9. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.
10. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

11. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable; tales como, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio.

12. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano y urbanizable.

13. Infraestructuras.

14. Instalaciones para publicidad estática.

Artículo 140. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa.

Para determinar el régimen de protección de las actividades y usos no enunciados de forma expresa en el anterior artículo de esta Normativa se procederá a su asimilación a otro uso o actividad recogido en el citado artículo. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 25.1 de la LFOTU esta asimilación se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan de asentarse.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artículo 141. Regulación de usos.

Conforme a lo previsto en el Artículo 29 de la LFOTU, las actividades y usos en suelo no urbanizable, se regulan en permitidos, autorizables y prohibidos:

1. Permitidos: Para aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo.

2. Prohibidos: Para aquellos usos y actividades que sean incompatibles.

3. Autorizables: Para aquellos que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

Artículo 142. Licencia Municipal.

1. Todas las actividades y usos permitidos o autorizados en suelo no urbanizable precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección de obras en los casos en que lo exija la legislación vigente.

2. En el siguiente capítulo se establece con carácter general las condiciones de forma y de carácter técnico que han de cumplir las actividades y usos, constructivos o no, autorizadas o permitidas en las distintas categorías del suelo, para el otorgamiento de la correspondiente licencia.

3. Con independencia de estas condiciones, la protección establecida para cada categoría de suelo fija en algunos casos otras condiciones particulares que han de cumplirse también necesariamente. En caso de contradicción entre las condiciones particulares exigidas para una categoría de suelo, y las que se establecen con carácter general para un uso o construcción determinada, serán de aplicación aquéllas que se fijan particularmente para la categoría del suelo de que se trate.

Artículo 143. Autorización del Gobierno Foral.

1. Los usos y actividades permitidos no precisarán Autorización del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros Órganos o Administraciones competentes.

2. Los usos y actividades autorizables precisarán Autorización del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros Órganos o Administraciones.

3. El procedimiento para la autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará a lo establecido en el Artículo 42-44 de la LFOTU.

Artículo 144. Prohibiciones con carácter general.

Con independencia del régimen de protección aplicable a cada categoría de suelo, quedan prohibidas con carácter general todas las acciones u omisiones referentes a actividades no constructivas en el suelo no urbanizable que impliquen:

a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.

- b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente Ley de Montes, sobre especies de interés forestal.
- c) Persecución, caza y captura y comercialización de los animales de especies protegidas, de sus despojos o fragmentos o de sus huevos, la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.
- d) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Aguas.
- e) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares expresamente autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos. En esta prohibición se incluye también su almacenamiento provisional, previo a su reciclaje o recogida, cuando esta situación se prolongue durante más de 30 días.
- f) En todo caso no podrá autorizarse este vertido o almacenamiento en las áreas calificadas como suelo forestal, infraestructuras existentes (carreteras y caminos), aguas protegidas, cañadas o entorno de núcleos de población. Queda así mismo prohibido en todo el ámbito del Plan el vertido o abandono de residuos no biodegradables.
- g) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos.
- h) Circulación en los espacios naturales de interés con medios motorizados fuera de carreteras y pistas sin la autorización correspondiente.

Además de las condiciones exigidas en este artículo todas las actividades y usos no constructivos deberán cumplir la legislación específica que les sea de aplicación.

Artículo 145. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 20 de la Ley 6/1998, del 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, queda prohibida la parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

Artículo 146. Construcciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan Municipal.

1. Las construcciones e instalaciones situadas en suelo no urbanizable, existentes en el momento de entrada en vigor de este Plan Municipal, quedan consolidadas en su volumen y uso actual, salvo que no cumplan la distancia que se indica en el siguiente párrafo.
2. Las construcciones existentes situadas a menos de tres metros del límite de los caminos públicos quedan declaradas fuera de ordenación hasta tanto no dejen libre de cualquier construcción esa banda de tres metros.
3. En las edificaciones consolidadas se permite cualquier obra que supongan una mejora de sus condiciones de uso y seguridad; sin embargo, cualquier cambio de uso u obras de ampliación sólo serán permitidas cuando la edificación resultante cumpla las condiciones establecidas con carácter general en esta sección y con carácter particular en la normativa aplicable a la categoría de suelo en que estén situadas.

Artículo 147. Elementos de carácter provisional.

1. Los elementos de carácter provisional, como leñeras, cobertizos y en general todos aquellos que no contienen obras de albañilería y que, por tanto, son desmontables, deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, higiene y adecuación a su entorno, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir las medidas correctoras que en cada caso se consideren oportunas.
2. Queda prohibida la implantación de nuevos elementos provisionales, debiéndose someterse todas las nuevas actuaciones las condiciones estipuladas para los distintos tipos de edificaciones según su uso.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 148. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable.

1. El tratamiento de los edificios con obras de albañilería encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumetría, materiales, colores y acabados.
2. No se autorizan explanaciones sobre el terreno que supongan la aparición de taludes superiores a los 3 m.

3. La altura máxima autorizable de la edificación hasta la cumbre será de 10 m. Sólo podrán superar esa altura los silos vinculados a explotaciones pecuarias.
4. La distancia mínima de la edificación a los linderos será de 6 m.
5. Las cubiertas han de ser inclinadas, a dos o cuatro aguas. Como materiales de acabado se autorizan: teja cerámica, placas onduladas de fibrocemento y chapa lacada, en todos los casos en colores rojos-arcilla, y arenas tonos suaves, prohibiéndose el resto de los colores; y los tonos, dentro de la gama autorizada, que puedan destacar desagradablemente del entorno.
6. Los volúmenes sencillos, con plantas rectangulares sin vuelos ni entrantes. Las fachadas se acabarán con materiales sencillos: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, bloques de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena o blanco, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva.
7. Todas las edificaciones se camuflarán con plantaciones de árboles al menos den uno de los lados mayores de la edificación y a distancia inferior a los 6 m. de los paños de fachada.
8. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
9. Se autorizan los generadores de energía, o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como la toma de agua de la capa freática siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Si se utilizan motores de explosión, deberán aislarse acústicamente). Estas instalaciones deberán contar siempre con aprobación previa de los organismos competentes en la materia. En las instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.
10. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. Se admite la práctica de saneamiento mediante fosas sépticas, reguladas por la Norma NTE-ISD.

Artículo 149. Cierres de finca.

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una altura de 1.60 m y tendrán las siguientes características:
2. Los cierres no constructivos serán vegetales, o compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambrada metálica. Podrán realizarse desde el borde de la finca.
3. Los cierres constructivos la parte opaca será de obra y no sobrepasará la altura de 1 m., siendo obligatorio su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior, mientras que el resto se realizará mediante vegetación o cercado metálico en ningún caso no totalmente opaco. Se retranquearán como mínimo 3 m desde los bordes exteriores de los caminos.
4. En ambos casos (cierres constructivos o no), se retranquearán al menos 8 m. de las aristas exteriores de explanación de las carreteras. En estos casos se admite la disposición de un cerramiento totalmente diáfano de alambre o similar y piquetes clavados en el terreno sin cimentación, que no superarán 1 m de altura, y retranqueado al menos 3 m desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

Artículo 150. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía.

1. En la solicitud de licencia de todas las actividades, constructivas o no, que supongan movimientos de tierra, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, de modo que queden integrados en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especial herbáceas. Sin este requisito no se concederá licencia.
2. Queda prohibido modificar la topografía en los espacios libres de edificación, realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 1 m. de altura.

Artículo 151. Almacenes agrícolas.

1. Se entiende por almacén agrícola la construcción destinada al almacenaje de materiales, productos y herramientas, con destino y uso exclusivo en las actividades agrícolas, forestales o ganaderas.
2. Condiciones de uso.
3. Se autoriza el uso parcial o total de estos almacenes como corrales domésticos siempre que cumplan las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales fijadas para ellos en el Decreto Foral 188/86, o el que le pudiera sustituir.
4. Se prohíbe expresamente cualquier utilización para uso residencial o de recreo, por mínima que pudiera resultar en tiempo o superficie, y la utilización para ganado estabulado por periodos superiores a 6 meses al año, excepto para corral doméstico, en cuyo caso no se establece periodo de estabulación.

5. En todo caso el carácter de corral doméstico exige que el número máximo de cabeza de ganado simultáneamente sea:

2 cabezas de ganado vacuno o equino.

2 cerdas reproductoras.

3 cerdos de cebo.

5 cabezas de ganado ovino o caprino.

10 conejas madres.

20 aves.

6. También tendrá la consideración de corral doméstico las instalaciones para cría y guarda de perros, cuando no supere la cifra de seis animales.

7. Condiciones de forma.

a) La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 10%.

b) La superficie máxima edificable, 150 m².

8. Se prohíbe cualquier elemento constructivo que pudiera entenderse como impropio del uso autorizado o que pudiera identificarse con usos no autorizados, como chimeneas, dimensiones inadecuadas de huecos, etc.

Artículo 152. Construcciones para ganadería intensiva y granjas.

1. Deberán cumplir las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por el Decreto Foral 188/1986 para la autorización de explotaciones pecuarias.

2. El límite de la construcción (incluyendo tanto la zona cubierta como la descubierta) deberá situarse al menos a 400 m. del límite del suelo urbano o urbanizable.

3. La distancia mínima entre dos granjas con ganado de la misma especie será de 100.

4. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir las condiciones que dicte la legislación vigente.

5. La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 30% de la parcela.

Artículo 153. Construcciones para ganadería extensiva.

1. Se considera como construcción para ganadería extensiva los refugios para ganado no estabulado.

2. La edificación constará de cubierta y como máximo dos cierres laterales, con posibilidad de un pequeño almacén menor de 50 m² incluido en la edificación.

3. La construcción deberá situarse al menos a 400 m. del límite del suelo urbano o urbanizable.

4. La distancia mínima entre dos granjas con ganado de la misma especie será de 100.

5. La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 15% de la parcela.

6. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir las condiciones que dicte la legislación vigente.

Artículo 154. Construcciones para cría de patos.

1. La cría de patos se considera incluidas en la ganadería extensiva, pero atendiendo a las peculiaridades de su producción se establecen una normativa específica su instalación y para las construcciones que se dispongan para su apoyo.

2. Podrán instalarse más de un refugio en una misma finca siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Los refugios serán construcciones provisionales, que deberán retirarse cuando se abandone la producción de patos en la correspondiente finca.

b) La superficie máxima de cada refugio será de 100 m², distanciados al menos uno de otro 80 m.

c) La superficie máxima ocupable de la parcela por el conjunto de las construcciones será del 10%.

2. El límite de las construcciones deberá situarse a más de 200 m. del límite del suelo urbano o urbanizable; y el lindero de la parcela utilizada a más de 100 m. de ese mismo límite.

3. El tamaño mínimo de la finca estará en función del número de ejemplares de modo que no se criarán más de 1.500 patos por Hectárea.

Artículo 155. Construcciones de apoyo a la horticultura y horticultura de ocio.

1. Se considera como construcción de apoyo a la horticultura, aquellas edificaciones cuyo destino sea el almacenamiento de pequeños aperos de uso agrícola.
2. Condiciones de forma:
 - a) La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 10% de la parcela.
 - b) La superficie máxima edificable, 25 m².

Artículo 156. Construcciones de apoyo horticultura de ocio.

1. Se considera como construcción de apoyo a la horticultura de ocio, aquella edificación cuyo destino sea el almacenamiento de pequeños aperos combinado con algún local para esparcimiento.
2. Las construcciones de este tipo, situadas en área de huertas incluido en el paisaje protegido queda regulada por la normativa particular establecida para esa área en el Artículo 160.
3. Fuera de esa zona el uso de apoyo a la horticultura de ocio requiere siempre autorización del Departamento de Ordenación el Territorio, estableciendo en este caso las siguientes condiciones de forma:
 - a) La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 10% de la parcela.
 - b) La superficie máxima edificable, 50 m².

4. Tanto en las construcciones de apoyo a la horticultura como las de apoyo a la horticultura de ocio, se prohíbe cualquier elemento constructivo que pudiera entenderse como impropio del uso autorizado o que pudiera identificarse con usos no autorizados, como chimeneas, dimensiones inadecuadas de huecos, etc.

Artículo 157. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras.

1. Las Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras se ajustarán a las siguientes condiciones.
2. El tratamiento de los edificios de obra encajarán en la medida que sea razonable con las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados.
3. Desde cada fachada del edificio o construcción habrá una distancia superior a los 6 m. al linero de la propia parcela.
4. La altura de las edificaciones no será superior a los 6 m.. Únicamente podrá superar esta altura cuando sea imprescindible para su adecuado funcionamiento.
5. 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 cada parcela de una zona verde en su perímetro. Con tratamiento de césped y especies arbóreas, cuyas características se determinarán en cada caso por el Ayuntamiento.

Artículo 158. Compatibilidad de usos.

La implantación en una misma finca de diferentes construcciones ha de cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se permite la construcción de más de una edificación del mismo tipo en la misma finca.
- b) Para la aplicación de las superficies permitidas en función de la superficie de la parcela, se considerará dividida la finca en las fracciones según el caso, aplicando las condiciones de superficie de parcela y edificación a cada una de esas fracciones, según los tipos de construcción de que se trate.

Artículo 159. Otras edificaciones.

Cuando las Normativa aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable permite o autoriza otras construcciones distintas de las recogidas en los anteriores artículos se aplicarán los criterios generales de la LFOTU y la legislación específica vigente.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 160. Reserva Natural.

1. En el suelo no urbanizable incluido en la Reserva Natural del Barranco de Lasia (RN-13) será de aplicación el régimen específico previsto para ese espacio natural en el Artículo 11 de la Ley Foral 9/1996,

de 17 de junio, de espacio naturales de Navarra. En los siguientes apartados se recogen los usos que quedan prohibidos o que pueden autorizarse.

2. Actividades no constructivas:

Usos prohibidos: las acciones que impliquen movimientos de tierra, salvo las que sean necesarias para proteger la integridad del propio espacio; la roturación; la desecación; la corta a hecho; el aprovechamiento maderero; la introducción de especies no autóctonas; la captura o muerte de animales silvestres, sin perjuicio de lo que señala la Disposición Adicional segunda de la citada Ley Foral; la quema de vegetación; el aprovechamiento agropecuario; la práctica de deportes organizados y la acampada.

Usos autorizables: resto de actividades no constructivas recogidas en el Artículo 139, según su compatibilidad con el régimen de protección y la legislación específica aplicable.

3. Actividades constructivas:

Usos Autorizables: La construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y educación ambiental, y, excepcionalmente, y previa evaluación de impacto ambiental, las infraestructuras declaradas de interés general por el Gobierno de Navarra, la Administración del Estado en el ámbito de sus competencias o la legislación en vigor, cuya implantación no deteriore gravemente la integridad de la Reserva Natural.

Usos Prohibidos: El resto de actividades constructivas recogidas en el Artículo 139.

Artículo 161. Paisaje protegido.

El Plan Municipal de Zúñiga, de acuerdo con las competencias que le otorga la Ley Foral 9/1996, de 17 de junio, de espacios naturales de Navarra, y en consideración a los valores estéticos y culturales de lo que está dotado, declara como paisaje protegido el área de huertas situada al Norte de la población, sobre la carretera que la une a Gastain.

1. Régimen de protección de las huertas. El régimen de protección que se establece en este artículo, ha de entenderse dirigido a la conservación del carácter que actualmente tiene ese espacio, incluyendo la posibilidad de uso como huertas de recreo. En concreto en este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección.

2. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección.

3. Queda prohibida la agregación de parcelas, tanto entre dos o más parcelas situadas en el área delimitada como paisaje protegido, como entre una parcela de esta área, y otra exterior.

4. Actividades no constructivas:

Usos permitidos: aprovechamiento agrícola, vallado con elementos naturales y setos.

Usos autorizables: de acuerdo con el Capítulo 2, Artículo 142 el Departamento de Ordenación del Territorio podrá autorizar la apertura de nuevos caminos, y modificación de la parcelación existente.

Usos prohibidos: El resto de actividades no constructivas recogidas en el Artículo 139.

5. Actividades constructivas:

Usos Autorizables: Las infraestructuras; siendo condición necesaria para su autorización que la obra civil no sobrepase la cota del terreno.

Usos permitidos.

Las edificaciones auxiliares y el cerramiento de la parcela, siempre que cumplan las condiciones de forma establecidas en el siguiente artículo.

Usos Prohibidos: El resto de actividades constructivas recogidas en el Artículo 139; se incluye en esta prohibición la eliminación de los actuales cerramientos, salvo que sean sustituidos por otros que cumplan las condiciones fijadas en el siguiente artículo.

6. Condiciones de las edificaciones auxiliares y del cerramiento en las huertas.

a) La edificación tendrá una superficie máxima de 60 m², con una sola planta, con una altura máxima, desde el suelo a la cumbre de la cubierta de 4 m, y se retirará del lindero que separa la parcela de la carretera al menos 6 m.

b) El cerramiento de la parcela sobre la alineación oficial situada sobre la carretera tendrá una altura máxima de 140 cm., medido en todos y cada uno de los puntos de la alineación oficial. Se construirá de mampostería, la puerta será de madera y no sobrepasará la altura del cerramiento.

c) El cerramiento en los demás linderos de la parcela podrá realizarse como cerramiento ligero o macizo en las condiciones establecidas con carácter general en el Artículo 92 y Artículo 93.

7. Régimen de las construcciones existentes.

Las construcciones actualmente existentes, que no cumplan las condiciones de forma establecidas en los anteriores artículos, quedarán sometidas al régimen de fuera de ordenación parcial establecido en el Artículo 58 para determinadas edificaciones en suelo urbano y urbanizable.

8. Necesidad de licencia. Para la realización de las edificaciones y obras de construcción a las que se refiere el apartado n. 6 de este mismo artículo deberá solicitarse al Ayuntamiento la correspondiente licencia, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 142 de esta Normativa.

Artículo 162. Suelo forestal.

1. En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que sirven como soporte de masas forestales, así como aquellas áreas en las que se considera deseable su reforestación.

2. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

a) Actividades no constructivas:

Usos Autorizables: Apertura de nuevas pistas o caminos, la roturación, el establecimiento de bancales.

Usos Prohibidos: quema de vegetación, la explotación minera, extracción de grava y arenas y las canteras.

Usos Permitidos: El resto de actividades no constructivas recogidas en el Artículo 139.

b) Actividades constructivas:

Usos Permitidos: Construcciones e instalaciones forestales al servicio del suelo forestal incluido en el Plan.

Usos Autorizables: Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras.

Usos Prohibidos: El resto de actividades constructivas recogidas en el Artículo 139.

3. Con independencia de la delimitación del suelo forestal que figura en el plano NOR.01, tendrán la consideración de suelo forestal, y por tanto le será de aplicación el régimen que se establece en este artículo, los terrenos que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley Foral 13/1992, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal, deban ser considerados "monte".

Artículo 163. Régimen especial de los Montes de Utilidad Pública.

1. Además de las condiciones establecidas con carácter general en el suelo forestal, en el ámbito de los Montes de Utilidad Pública situados en el término municipal de Zúñiga, y delimitados en los planos correspondientes de este Plan será de aplicación el régimen establecido por la Ley Foral 13/1992, de 17 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra.

2. En consecuencia al menos el 5% de la superficie de cada uno de esos montes deberá conservarse sin intervención humana. Por tanto, antes de autorizar o permitir cualquiera de los usos establecidos en el artículo 158 deberá procederse a determinar esta área a través de acuerdo de los titulares del monte y de la Administración Forestal y de Medio Ambiental.

Artículo 164. Suelo de mediana productividad.

1. En esta categoría se incluyen aquellos terrenos de calidad agrícola media, así como los ocupados por praderas y pastos aprovechables por la ganadería extensiva.

2. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

a) Actividades no constructivas:

Usos Autorizables: Apertura de nuevas pistas o caminos, y la quema de vegetación, la explotación minera, extracción de grava y arenas y las canteras.

Usos permitidos: El resto de actividades no constructivas recogidas en el Artículo 139.

b) Actividades constructivas:

Usos Permitidos: Construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos las instalaciones apícolas.

Usos Autorizables: requerirán autorización las construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los siguientes usos:

-Horticultura de ocio, sin que esas edificaciones puedan destinarse en ningún caso a usos residenciales.

- Ganadería intensiva.
- Almacenes agrícolas.
- Granjas.
- Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Equipamientos y dotaciones que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo de carácter rústico, y por tanto no urbanizable.
- Actividades deportivas y de ocio.
- Actividades industriales que deban instalarse en suelo no urbanizable.
- Infraestructuras.

Usos Prohibidos: El resto de actividades constructivas recogidas en el Artículo 139.

3. La licencia municipal necesaria para la instalación de actividades industriales en esta categoría de suelo sólo podrá concederse cuando las características de la industria no permita su implantación en el Polígono Industrial de Zúñiga, sin que se pueda aducir para obtener esa licencia razones relacionadas con el precio del suelo.

Artículo 165. Aguas protegidas.

1. Se incluye en la categoría de aguas protegidas los suelos ocupados por los cauces, márgenes y riberas de las corrientes de agua. Su delimitación queda definida en el correspondiente plano de categorías.
2. El régimen de protección para estos suelos es el siguiente:

a) Actividades no constructivas:

Usos Prohibidos: la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los cinco primeros metros de la zona de protección medida a partir del límite del cauce fluvial.

La quema de vegetación en toda la zona de protección.

Usos Autorizables: las acciones que impliquen movimiento de tierra y la roturación.

Usos Permitidos: El resto de actividades no constructivas recogidas en el Artículo 139.

b) Actividades constructivas:

Usos Permitidos: Los viveros, los invernaderos y las instalaciones apícolas.

Usos Autorizables: Las piscifactorías. Las construcciones e instalaciones vinculadas con actividades deportivas o de ocio relacionadas con el medio fluvial.

Equipamientos, dotaciones o servicios vinculados con el medio fluvial.

La ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

Usos Prohibidos: El resto de actividades constructivas recogidas en el Artículo 139.

Artículo 166. Itinerarios de interés.

1. Se consideran itinerarios de interés, y cómo tales quedan protegidos por el Plan la Cañada que recorre la parte central del término municipal (en la zona denominada el Carrascal) y el trazado del antiguo ferrocarril Estella/Lizarra-Vitoria.

2. El ámbito de afección al que se aplica el correspondiente régimen de protección queda delimitado del siguiente modo:

3. Para la cañada: lo forma una banda de un ancho de 3 m a cada lado del límite las parcelas que ocupa.

4. Para el trazado del antiguo ferrocarril las parcelas de propiedad pública.

5. El régimen de protección en esas áreas es el establecido para los caminos públicos en el Artículo 167.

Además, a fin de proteger adecuadamente el antiguo trazado del ferrocarril, se establece un área de respeto tal como se refleja en el plano NOR.01 y en el Artículo 169 de esta Normativa.

Artículo 167. Infraestructuras existentes.

1. Esta categoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte, ya existentes.

2. El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, y en concreto por la Ley Foral 11/1986, de 10 de octubre, de defensa de las carreteras de Navarra o aquella que la sustituya.

3. En el resto de los caminos públicos la zona de servidumbre será de 3 metros medidos a cada lado desde el borde exterior del camino. En esta área se aplica el siguiente régimen de protección:

a) Actividades no constructivas.

Usos Prohibidos: la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho.

Usos Autorizables: el resto de actividades que impliquen movimiento de tierras.

Usos Permitidos: El resto de actividades recogidas en el Artículo 139 de esta Normativa.

b) Actividades constructivas.

Usos Autorizables: las infraestructuras.

Usos Prohibidos: todas las demás que recogen en el Artículo 139 de esta Normativa.

Artículo 168. Infraestructuras previstas.

1. Como protección y reserva de las infraestructuras previstas se delimitan, de acuerdo con la documentación gráfica, unas bandas de protección de un ancho de 20 m. a eje con el trazado que aparece en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Categorías del Suelo No Urbanizable.

2. El trazado se refiere a las nuevas acometidas, o refuerzo de las existentes, necesarias para el polígono industrial de agua, fuerza eléctrica y saneamiento.

3. Su régimen de protección, hasta tanto no se ejecuten estas infraestructuras será el siguiente:

a) Actividades no constructivas.

Usos Autorizables: las acciones que impliquen movimiento de tierras.

Usos Permitidos: las demás actividades según el Artículo 139 de esta Normativa.

b) Actividades constructivas:

Usos Autorizables: las obras de ejecución de infraestructuras o instalación prevista en dicho espacio y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, entretenimiento y servicio.

Usos Prohibidos: todas las demás actividades que se recogen en el Artículo 139 de esta Normativa.

4. Ejecución de infraestructuras.

Una vez ejecutada la correspondiente infraestructura, las áreas de protección quedarán reducidas a las superficies previstas para las infraestructuras existentes en el Artículo 167.

Artículo 169. Áreas de respeto.

1. Incluyen aquellos terrenos que, por ser colindantes a itinerarios de interés o a bienes inmuebles incluidos en la Catálogo de Protección y situados en suelo no urbanizable, deben de preservarse en orden a no comprometer la imagen y perspectivas de los mismos. En concreto, quedan establecidas estas áreas de respeto para los siguientes itinerarios y bienes:

a) Antiguo trazado del ferrocarril Estella/Lizarrá-Vitoria.

b) La ermita de Nuestra Señora de Arquijas y su Humilladero.

c) La ermita de Santa María de Beatasis.

d) La ermita del Santo Cristo.

2. Delimitación de las áreas de respeto:

a) El área del antiguo trazado del ferrocarril comprende una banda de 12 m de ancho al norte de las parcelas públicas que incluyen el trazado del antiguo ferrocarril, y la zona limitada entre ese trazado y la carretera NA-tal como se refleja en el plano NOR.01.

b) Las correspondientes a los bienes de los párrfos b), c) y d) se delimitan en el plano NOR.01 y en las correspondientes fichas del catálogo.

3. Régimen de protección:

a) Actividades no constructivas.

Usos prohibidos: se prohíbe la corta a hecho del arbolado que pueda existir en el ámbito delimitado en cada caso.

Usos autorizables: podrán autorizarse aquellas acciones que impliquen movimiento de tierras, la roturación la quema de vegetación, aprovechamiento maderero y de leña.

Usos permitidos: el resto de actividades recogidas en el Artículo 139 de esta Normativa quedan permitidas.

b) Actividades constructivas:

Usos autorizables: podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del propio bien y su entorno. En el caso de las áreas de respeto de bienes inmuebles protegidos, estas obras deberán contar con el informe positivo de la Institución Príncipe de Viana.

Usos prohibidos: quedan prohibidas todas las demás como se recoge en el Artículo 139 de esta Normativa.

El régimen de protección establecido en este artículo lo es sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio histórico.

TÍTULO 4

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 170. Ámbito de aplicación.

1. De acuerdo con lo previsto en el Artículo 83 de la LFOTU, en relación con el Artículo 81.g), el Plan Municipal de Zúñiga incluye el régimen de protección de los siguientes edificios, espacios o elementos de interés histórico, culturales o ambientales situados en el término municipal y que resultan merecedores de protección.

2. Como Anexo a esta Normativa y formando parte integrante de ella se incluye un Catálogo de Protección compuesto de una ficha por cada Edificio o Elemento Protegido.

Artículo 171. Grados de Protección.

1. Se establecen los siguientes grados de Protección para las Edificaciones o Elementos constructivos de interés:

2. Grado I.-Protección integral.

3. Grado II.-Protección estructural.

4. Grado III.-Protección ambiental.

5. Grado IV.-Protección singular.

6. Grado de Protección paisajística.

7. La Normativa establece con carácter general para cada uno de estos grados las actuaciones permitidas o exigidas; las fichas del catálogo determinan de modo particular, cuando es necesario, el alcance de esas actuaciones, o las condiciones exigidas.

Artículo 172. Objeto de la protección.

1. Los edificios o elementos aislados objeto de protección integral, estructural o ambiental se reflejan en el Plano de Gestión o en el Plano de Categorías de la Normativa Gráfica (según se encuentren respectivamente en suelo urbano o no urbanizable), y se incluyen en el Catálogo.

2. Los elementos singulares situados en un edificio ya protegido se indican explícitamente en la ficha del catálogo correspondiente al edificio de que se trate.

3. Las determinaciones generales establecidas en esta Normativa, deberán interpretarse siempre en modo compatible con lo determinado en cada ficha del catálogo para el edificio de que se trate; en caso de que esto no parezca posible, prevalecen las determinaciones de la ficha, frente a las generales de la Normativa.

4. El ámbito de los elementos o conjuntos a los que corresponden el grado de protección paisajística, quedan reflejados en el Catálogo y en el plano de categorías.

Artículo 173. Aplicación del régimen de Protección integral.

Se aplica el régimen de Protección Integral a:

1. Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

2. Se incluirán en esta protección aquellos edificios, elementos o espacios declarados Bienes de Interés Cultural de acuerdo con la Legislación vigente.

Se requerirá el informe positivo de la Institución Príncipe de Viana para las obras que se lleven a cabo en los bienes incluidos en el este grado de protección.

Artículo 174. Aplicación del régimen de Protección estructural.

Se aplica el régimen de Protección Estructural a edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Artículo 175. Aplicación del régimen de Protección Ambiental:

Se aplica el régimen de Protección Ambiental a:

1. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
2. Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa reúnen constantes tipológicas de interés.

Artículo 176. Aplicación del régimen de Protección Singular.

Se aplica el régimen de Protección Singular a aquellos elementos arquitectónicos, tales como los arcos y escudos, que por sus características formales y su valor histórico merecen ser conservados, aún cuando actualmente no se encuentren en edificios merecedores de especial protección.

Artículo 177. Aplicación del régimen de Protección Paisajística.

1. Se aplica el régimen de Protección Paisajística a aquellos espacios de carácter predominantemente natural, con especial interés por sus valores estéticos y culturales. Su protección se realiza a través de su declaración por parte de la Administración, quien establece el régimen concreto de protección. En el término municipal de Zúñiga, y a través de este mismo Plan Municipal se ha declarado como paisaje protegido la zona de las huertas, estableciendo su régimen de protección a través de los artículos correspondientes de la Normativa Urbanística Particular del Suelo No Urbanizable.
2. En cualquier caso, atendiendo a su carácter como expresión de un modo de vida y de producción, será aplicable a este espacio, en la medida en que corresponda, la legislación estatal y foral correspondiente a bienes de interés cultural.

CAPÍTULO 2

OBRAS PREVISTAS Y SU ALCANCE

Artículo 178. Tipos de obras.

Para la determinación de las obras permitidas o exigidas por esta Normativa de Protección se tendrán en cuenta las definiciones de los tipos e obra incluidos en el Artículo 72 y siguientes.

Artículo 179. Técnicas de restauración.

Cuando esta Normativa exige, para la protección de un edificio, o parte de él, la utilización de técnicas de restauración se ha de entender que las obras de conservación y, en su caso, acondicionamiento, que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

la reconstrucción sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.

sólo se añadirán nuevos elementos constructivos, o nuevos materiales cuando esto sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento; en este caso las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

la actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminen supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

Artículo 180. Definiciones de características formales y componentes materiales.

En la determinación del alcance de las actuaciones incluidas en cada tipo de obra, o del tipo de actuación autorizable en cada edificio, la Normativa de Protección utilizará los siguientes términos y definiciones.

Artículo 181. Estructura resistente.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados a sostener y transmitir las cargas del propio edificio, y las provocadas por su uso, al terreno. Se divide en estructura portante y sustentante. La estructura

portante es la que transmite al terreno las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio; la sustentante es la que transmite a la estructura portante su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta.

2. Los cuerpos de escalera, tendrán siempre la consideración de estructura portante.

3. Cuando esta normativa exige la conservación de la estructura, sea en su conjunto o por lo que respecta a unos elementos concretos, es necesario el mantenimiento del sistema estructural existente. En consecuencia se permite la sustitución de parte de los elementos que componen la estructura por otros análogos en su función y tipo de material.

Artículo 182. Volumen exterior.

Se entiende por tal la envolvente geométrica del edificio.

Artículo 183. Tipología.

Por tipología de un edificio se entiende la organización y distribución en planta y en sección de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos y repetidos. En especial la tipología queda definida por la posición relativa de los cuerpos edificados, por la altura relativa de unos cuerpos respecto a otros, por el tipo de cubierta (plana o inclinada) de cada uno de los cuerpos de edificación, y por posición relativa de la escalera y de los patios existentes.

Artículo 184. Distribución interior.

Queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

Artículo 185. Características de las fachadas.

1. Por características formales de una fachada se entiende su composición arquitectónica, tal como queda definida por la posición relativa y proporción de sus huecos, por el modo en que estos quedan enmarcados, por la forma en que se manifiestan al exterior los forjados y las escaleras, por el tipo de su coronación.

2. Por características materiales se ha de entender el tipo de elemento material que compone la fachada y su revestimiento, y por la distribución de esos elementos materiales en la fachada.

Artículo 186. Cubierta.

Con este término la Normativa de Protección se refiere a la superficie que cubre verticalmente el volumen exterior del edificio, siempre que esa superficie sea visible desde el espacio público cercano o lejano. Por sus características formales se entiende la forma geométrica de esta superficie: horizontal o inclinada, a una sola agua o a varias, plana o curva, etc. Entre las características formales se incluye también el modo en que se produce la intersección de la cubierta con los paramentos verticales que cierran el volumen; cornisas, aleros, etc. Por características materiales, al tipo de material que compone esa cubierta, y en su caso al modo en que diversos materiales se distribuyen en distintas partes de la cubierta.

Artículo 187. Mantenimiento de un elemento, o de sus características.

Con carácter general al aplicar esta Normativa de Protección ha de distinguirse entre la conservación de un elemento (lo que supone la aplicación de técnicas análogas a las de restauración) y la mera conservación de sus características formales o materiales.

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 188. Grado I: Protección Integral.

1. Obras autorizadas.

a) Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento o agrupación catalogado dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

b) En consecuencia se permiten con carácter general obras de restauración, de recuperación y de consolidación.

2. Quedan prohibidas todas las demás obras. Se permiten excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implica necesariamente un cambio de uso y el nuevo uso que debe ser implantado así lo exigiera. Se considerarán como excepcionales aquellas intervenciones que impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, colores o texturas.

3. Los usos permitidos serán los originales. Excepcionalmente se podrán permitir usos análogos al original, siempre que conserven los elementos singulares.

4. No se permiten edificaciones nuevas adosadas en ninguna de las fachadas.

Artículo 189. Grado II: Protección Estructural.

1. Obras autorizadas.

a) Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su volumen, su tipología, su estructura portante y los demás componentes materiales significativos.

b) Por ello se permiten, con carácter general, además de las autorizadas en el apartado anterior, las obras de acondicionamiento.

c) Se pueden permitir excepcionalmente -si la ficha del catálogo no lo prohíbe- aquellas que impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten al aspecto exterior, a su volumen y a los elementos singulares.

2. Se prohíben todas las demás obras.

3. Régimen de uso.

a) Los usos permitidos serán los originales o los usos análogos al original en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

4. Edificaciones complementarias o adosadas.

a) Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta siempre que no implique modificación de cubiertas o el incremento volumétrico.

b) No se permiten edificaciones nuevas adosadas en las fachadas principales.

Artículo 190. Grado III: Protección Ambiental.

1. Obras autorizadas.

a) Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de la tipología ni del aspecto exterior.

b) Así se permitirán, además de las obras indicadas en el grado de protección estructural, las de reestructuración y también, cuando no supongan la pérdida de sus valores tipológicos, las de ampliación.

c) Se consideran excepcionales las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos, o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su volumen visible desde espacios públicos próximos o lejanos que afecten a su composición, colores y texturas, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes.

d) Por último excepcionalmente se podrá autorizar la sustitución del edificio siempre que el nuevo edificio proyectado recrea los valores tipológicos y formales del existente.

2. Quedan prohibidas todas las demás.

3. Régimen de uso: los usos permitidos serán los originales, los usos análogos al original y los usos distintos al original siempre que conserve los elementos singulares.

Artículo 191. Condiciones aplicables a estos tres grados de protección.

1. El mantenimiento del volumen implica que no podrá modificarse significativamente la envolvente ideal del edificio: (fondos edificatorios, las alturas de cornisas, las soluciones generales de cubierta).

2. El mantenimiento de la tipología, estructura interna y elementos de distribución supone que no podrá alterarse la lógica básica que define la relación entre espacios públicos y los privados y colectivos.

3. El mantenimiento del aspecto exterior supone la no modificación de las soluciones constructivas y ornamentales más significativas determinadas en las fichas del Catálogo.

4. Se prohíben las intervenciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación; señalización de tráfico; antenas; etc.

5. Se permitirán excepcionalmente la instalación de alumbrado público cuando este procedimiento sea el habitual a la población, y sea difícil resolverlo de otro modo. En todo caso no podrán dañar los elementos singulares del edificio.

Artículo 192. Grado IV: Protección Singular.

1. Los elementos a los que se aplica la Protección Singular deberán ser mantenidos íntegramente en el mismo edificio en que actualmente se encuentran.
2. En caso de deterioro presente o previsible del elemento aconseje actuar sobre él se hará siempre con técnicas de restauración.
3. Si el edificio en que se sitúa necesitase obras de acondicionamiento, o reestructuración, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el deterioro del elemento protegido. En todo caso se ha de cuidar el modo en que el elemento se sitúa en la composición de la fachada; evitando siempre posiciones extrañas o impropias.

Artículo 193. Grado de Protección Paisajística.

El régimen aplicable a este grado de protección, se determina con carácter individual para cada elemento o conjunto protegido a través de la correspondiente categoría, establecida en la Normativa Urbanística Particular del Suelo No Urbanizable.

ANEXO I **FICHAS DE NORMATIVA URBANÍSTICA**

Unidades de ejecución.

-Suelo urbano.

- UE-11. Área de viviendas adosadas en la plaza del ayuntamiento.
- UE-12. Área de viviendas aisladas al este de la calle Vidriera.
- UE-13. Área de viviendas aisladas en la calle San Andrés.
- UE-14. Área de viviendas en la acequia.
- UE-15. Área de viviendas en el área de la torre.
- UE-16. Área de viviendas aisladas en el camino de Santa Cruz de Campezo.

-Suelo urbanizable.

- UE-21. Área de viviendas pareadas al norte del cerco.
- UE-22. Área de viviendas aisladas en el camino de las huertas.
- UE-23. Área de viviendas aisladas en la zona de San Andrés.
- UE-31. Polígono industrial.

-Unidades morfológicas.

- Um-1. Casco histórico.
- Um-2. Área del oeste del casco.
- Um-3. Área de expansión.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-11	
Área de Viviendas adosadas en la Plaza del Ayuntamiento	
Superficie de la Unidad	2.142 m ²
Clase de suelo	Urbano
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	122, 123, 124, 125, 163, 471, 472, 473
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	1456 m ²
Superficie de cesión	Parcela dotacional P1
Intensidad de uso y tipología	6 viviendas adosadas (D)
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General
Condiciones de parcelación	La parcela identificada como P1, será indivisible y se destina a dotación. La parcela básica identificada en el plano de gestión como P2 podrá ser dividida en parcelas individuales siempre que cada una de ellas cumpla las siguientes condiciones: a) superficie mínima de 192 m ² ; b) frente sobre la vía pública comprendido entre los 8. y los 14 m.; c) las parcelas situadas junto a la UE-24 y a la parcela P-1 deberá tener un frente mínimo de 13 m; d) número máximo de parcelas resultantes: 7
Condiciones particulares de gestión	La utilización de parte de la parcela P-2, exige el traslado del transformador a un lugar más adecuado
Condiciones de Forma de la edificación	
Edificación dotacional (en parcela P1): Condiciones para el edificio del frontón: La altura máxima de coronación de la cubierta será de 10 m; la cubierta podrá volar sobre el espacio público hasta 2 m, siempre que se sitúe a una cota sobre la rasante de más de 6 m. El frente hacia la plaza quedará descubierto, de modo que el frontón pueda ser visto desde el exterior. La pista se situará a una cota inferior a la rasante, disponiendo en el interior de la parcela un pequeño graderío. No se fijan alineaciones obligatorias, de modo que el proyecto de edificación podrá prever la integración en la plaza de la parte del solar no ocupado por la edificación. Las modificaciones de estas condiciones de forma, lo mismo que el cambio del destino a otra dotación exigirá la tramitación de un estudio de Detalle.	
Edificaciones situadas en la parcela P2. El establecido con carácter general para la tipología adosada (D). Altura máxima, en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial 2 6.50 m. Se permite además la construcción de un semisótano y de un ático retranqueado al menos 3 m respecto a la alineación obligatoria, y con una altura máxima de la cornisa sobre la terraza de 2.60 m. El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo.	

Condiciones de Uso de la edificación
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120. La unidad incluye una dotación de carácter deportivo con frontón tal como se indica en los correspondientes planos de uso.
Condiciones del espacio público
El proyecto de urbanización preverá una zona ajardinada entre las parcelas privadas y la vía rodada, estableciendo para cada parcela un paso rodado hasta el posible garaje. Estos pasos se dispondrán pareados, de modo que se disminuya todo lo posible la interrupción de la zona ajardinada.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12	
Área de Viviendas Aisladas al este de la calle Vidriera	
Superficie de la Unidad	3.250 m ²
Clase de suelo	Urbano
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	139, 147, 148, 197
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	2.957 m ²
Intensidad de uso y tipología	4 viviendas abiertas (B)
Altura máxima en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial	2 plantas 6.50 m
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.
Condiciones de parcelación	Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación han de tener una superficie mínima de 500 m ² , con un frente mínimo sobre la vía pública 15 m. El número máximo de parcelas resultantes será de 4
Condiciones de Forma de la edificación	
El establecido con carácter general para la tipología aislada (A). El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero. La cota del forjado de la planta baja podrá situarse a una altura máxima de 80 cm. sobre la rasante de la calle.	
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela	30%
Condiciones de Uso de la edificación	
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.	
Condiciones del espacio público	
El proyecto deberá completar la vía rodada en la calle Vidriera existente, igualando el pavimento.	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13	
Área de Viviendas Aisladas en calle san andres	
Superficie de la Unidad	3.407 m ²
Clase de suelo	Urbano
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	2.803 m ²
Intensidad de uso y tipología	8 viviendas aisladas (A)
Altura máxima en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial	2 6.50 m
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.
Condiciones de parcelación	Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación han de tener una superficie mínima de 270 m ² , con un frente mínimo sobre la vía pública de 15 m. El número máximo de parcelas resultantes será de 8
Condiciones de Forma de la edificación	
El establecido con carácter general para la tipología aislada (A). El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo.	
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto de la superficie ocupada por la edificación en cada parcela.	40% 125 m ²
Condiciones de Uso de la edificación	
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.	
Condiciones del espacio público	
El proyecto de urbanización preverá un acabado de la vía para coexistencia de uso rodado y peatonal	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-14	
Área de Viviendas Aisladas en la acequia	
Superficie de la Unidad	3.731 m ²
Clase de suelo	Urbano

Parcelas originarias incluidas en la Unidad	159, 172
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	2.864 m ²
Intensidad de uso y tipología	5 viviendas aisladas (A)
Altura máxima en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial	26.50 m
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.
Condiciones de parcelación	Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación han de tener una superficie mínima de 500 m ² , con un frente mínimo sobre la vía pública de 15 m. El número máximo de parcelas resultantes será de 4,
Condiciones de Forma de la edificación	
El establecido con carácter general para la tipología aislada (A). El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero.	
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto de la superficie ocupada por la edificación en cada parcela.	20% 140 m ²
Condiciones de Uso de la edificación	
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.	
Condiciones del espacio público	
El proyecto de urbanización preverá un acabado de la vía para coexistencia de uso rodado y peatonal	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15

Área de Viviendas en el área de la Torre

Superficie de la Unidad	3.746 m ²
Clase de suelo	Urbano
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	108, 113
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	3.040 m ²
Intensidad de uso	6 viviendas aisladas (A)
Altura máxima en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial	2 6.50 m

Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.
Cesión de suelo público	En la cesión de suelo público se incluye, además del viario interior a la unidad, una pequeña porción de la parcela 110, tal como se refleja en los planos de forma y gestión.
Condiciones de parcelación	Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación han de tener una superficie mínima de 270 m ² , con un frente mínimo sobre la vía pública de 6 m. El número máximo de parcelas resultantes será de 6,
Condiciones de Forma de la edificación	
El establecido con carácter general para la tipología aislada (A)El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo.	
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto de la superficie ocupada por la edificación en cada parcela. Por excepción en la parcela 110, la máxima superficie ocupada será la que determinan las alienaciones máximas establecidas en el plano de forma.	30% 120 m ²
Condiciones de Uso de la edificación	
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.	
Condiciones del espacio público	
El proyecto de urbanización distinguirá por su acabado una vía para coexistencia de uso rodado y peatonal, y un área de acceso a las parcelas interiores en la que se preverá al menos dos plazas de aparcamiento.	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-16

Área de Viviendas Aisladas en el camino de Santa Cruz de Campezo

Superficie de la Unidad	4.715 m ²
Clase de suelo	Urbano
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	165, 475
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	3.913 m ²
Intensidad de uso y tipología edificatoria	4 viviendas abiertas (B)
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.
Condiciones de parcelación	Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación han de tener una superficie mínima de 500 m ² , con un frente mínimo

	sobre la vía pública de 15 m. El número máximo de parcelas resultantes será de 4,
Cargas urbanizadoras	De acuerdo con lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley del Suelo de, los propietarios de la unidad deberán hacerse cargo de los costos necesarios para la conexión de las infraestructuras con las redes generales, y, en su caso, su refuerzo.
Condiciones de Forma de la edificación	
El establecido con carácter general para la tipología abierta (B). Se fija en el 50% el parámetro p que determina la máxima ocupación del frente de parcela, tal como se establece en el Artículo 128.	
El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo.	
La cota del forjado de la planta baja podrá situarse a una altura máxima de 80 cm. sobre la rasante de la calle.	
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto de la superficie ocupada por la edificación en cada parcela.	20% 150 m ²
Altura máxima en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial	14 m
Condiciones de Uso de la edificación	
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.	
Condiciones del espacio público	
El proyecto de urbanización distinguirá por su acabado la vía rodada del acerado, aunque no se establezca diferencia de cota entre ambas áreas; además se preverán al menos 4 plazas de aparcamiento en el espacio público.	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21

Área de Viviendas pareadas al norte del Cerco

Superficie de la Unidad	8.613 m ²
Clase de suelo	Urbanizable
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	132, 134, 136, 137, 138, 157, 162, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 467, 468
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	5.399 m ²
Superficie de cada una de las parcelas privadas que puede ser ocupado como máximo por la edificación	100 m ²
	10 viviendas pareadas (C)
	5 viviendas adosadas (D)
Intensidad de uso y tipologías	1 viviendas aisladas (A)

Condiciones de gestión

Sistema de actuación: Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.

Las parcela P1 tiene el carácter de obligatoria y mínima y no puede ser subdivida en el proyecto de reparcelación. El resto de las parcelas tienen el carácter de básicas y pueden ser subdivididas en el proyecto de reparcelación siempre que el número máximo de parcelas resultantes de cada parcela básica, y el frente mínimo de las nuevas parcela sobre la alineación oficial cumplan las condiciones que se establecen a continuación. Además los nuevos linderos deberán ser paralelos a los que figuran con carácter orientativo en el plano de gestión.

P2 5 parcelas; frente mínimo: 8 m.

P3 2 parcelas, frente mínimo: 8 m.

P4 y P5 Dos cada una de ellas; sin frente mínimo

Condiciones de parcelación	P6	4 parcelas, que se agruparán de dos en dos de acuerdo con la tipología (c); frente mínimo de cada una: 15m
----------------------------	----	--

Condiciones de Forma de la edificación

El establecido con carácter general para las distintas tipologías: pareada (C), adosada (D) y aislada (A). El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero excepto las viviendas adosadas que no podrán disponer de cierre de parcela, en los linderos situados en las parcelas libres situadas entre la alineación obligatoria marcada en el plano de forma y la calle Vidriera.

Superficie máxima ocupada en planta según tipología

Viviendas aisladas (A)	110 m ²
------------------------	--------------------

Viviendas pareadas (C)	130 m ²
------------------------	--------------------

Viviendas adosadas (D)	110 m ²
------------------------	--------------------

Altura máxima de las tres tipologías, en número de plantas y en altura de la cornisa sobre la rasante de la alineación oficial	26.50 m
--	---------

Condiciones de Uso de la edificación

Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.

Condiciones del espacio público

El proyecto de urbanización dispondrá de un área de coexistencia interior de 15 m de anchura mínimo desde la que se producirá el acceso de vehículos a las parcelas que no den a una vía rodada. Esta zona dispondrá de dos accesos rodados y uno peatonal. En su diseño se preverá al menos ocho aparcamientos y algunos árboles y bancos en lugares que no interfieran el paso de vehículos ni su acceso a las distintas parcelas.

Se dispondrá también de un paseo peatonal y una zona ajardinada con árboles y bancos frente a la hilera de viviendas adosadas.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-22

Área de Viviendas Aisladas en el Camino de las Huertas

Superficie de la Unidad	5.135 m ²
-------------------------	----------------------

Clase de suelo	Urbanizable
----------------	-------------

Parcelas originarias incluidas en la Unidad	337, 338, 339, 340, 341
---	-------------------------

Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	3.539 m ²
Intensidad de uso	8 viviendas aisladas (A)
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.
Condiciones de parcelación	Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación han de tener una superficie mínima de 270 m ² , con un frente mínimo sobre la vía pública de 15 m. El número máximo de parcelas resultantes será de 10
Condiciones de Forma de la edificación	
El establecido con carácter general para la tipología aislada (A). El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero.	
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto de la superficie ocupada por la edificación en cada parcela.	50% 150 m ²
Altura máxima en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial	2 6.50 m
En el ámbito de la parcela privada, y sin limitar su acceso desde el espacio público se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento. El cierre de la parcela respecto al espacio público, que en todo caso respetará la condición establecida en el párrafo anterior, y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero. E excepto las viviendas adosadas que no podrán disponer de cierre de parcela, en los linderos situados en las parcelas libres situadas entre la alineación obligatoria marcada en el plano de forma y la calle Vidriera.	
Condiciones de Uso de la edificación	
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.	
Condiciones del espacio público	
El proyecto de urbanización preverá un acabado de la vía para coexistencia de uso rodado y peatonal	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-23

Área de Viviendas Aisladas en la zona de San Andrés

Superficie de la Unidad	13.145 m ²
Clase de suelo	Urbanizable
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	1551, 191, 193, 195, 198
Uso característico	Residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	11.077 m ²

Intensidad de uso	14 viviendas aisladas (A)
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.
Condiciones de parcelación	Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación han de tener una superficie mínima de 500 m ² , con un frente mínimo sobre la vía pública de 15 m. El número máximo de parcelas resultantes será de 11,
Condiciones de Forma de la edificación	
El establecido con carácter general para la tipología aislada (A). El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo.	
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto de la superficie ocupada por la edificación en cada parcela..	25% 150 m ²
Altura máxima, en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial	26.50 m
Condiciones de Uso de la edificación	
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y el Artículo 120	
Condiciones del espacio público	
El proyecto de urbanización preverá un acabado de la vía para coexistencia de uso rodado y peatonal	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-31

Polígono Industrial

Superficie de la Unidad 28.900 m²

Clase de suelo Urbanizable

Parcelas originarias incluidas en la Unidad Parte de la n. 2 y una pequeña banda de la n. 6

Uso característico Industrial

Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación 19.365 m²

Porcentaje de superficie de la parcela privada que puede ser ocupado como máximo por parte de la edificación 67%

Condiciones de gestión

Sistema de actuación: Parcelación voluntaria, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artículo 46 de la Normativa General.

Condiciones de parcelación

Las parcelas reflejadas en el plano de gestión tienen el carácter de parcelas básicas. El proyecto de parcelación podrá subdividir las parcelas resultantes serán pasantes desde la vía rodada al fondo de la unidad de ejecución, con los linderos perpendiculares a la alineación oficial.

Estas mismas condiciones deberán ser cumplidas si posteriormente se plantean segregaciones o agregaciones de parcela; manteniéndose siempre linderos en los que marcan las parcelas básicas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley del Suelo de, los propietarios de la unidad deberán hacerse cargo de los costos necesarios para la conexión de las infraestructuras con las redes generales, y, en su caso, su refuerzo.

Cargas urbanizadoras

Cesión de espacio público

El destinado a los sistemas locales de viario y espacio libre

Condiciones de Forma de la edificación

El establecido con carácter general para la tipología industrial; además han de cumplirse las siguientes condiciones.

En el área comprendida entre la alineación obligatoria y la alineación oficial el cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo. En el resto de la parcela se podrán usar cierres macizos o de seguridad.

En el área referida -entre la alineación obligatoria y la oficial- deberá disponerse al menos una plaza de aparcamiento por cada 250 m² de parcela privada.

Número de plantas sobre la rasante de la alineación oficial.

Se permite la construcción en el interior de la nave de una entreplanta siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de la parcela.

1

La fachada visible desde la alineación oficial deberá establecerse paralela a la alineación obligatoria grafiada en el plano de forma.

La fachada ha de cubrir todo el ancho de la parcela, y sólo se podrá interrumpir cuando sea preciso establecer un acceso directo desde el suelo de uso público a la parcela privada; en este caso deberá situarse en ese lugar una puerta de cierre, con una forma adecuada al proceso industrial de que se trate.

Fachadas

Todas las fachadas y paramentos verticales de cierre de la edificación deberán acabarse en las condiciones que se establecen en el Artículo 133.2.

Rótulos y publicidad

Los rótulos de la empresa deberán situarse sobre el plano de la fachada, sin superar su línea de cornisa.

Si se desean poner rótulos indicativos junto a la alineación oficial, su tamaño máximo será de 120 cm de ancho, por 100 cm de alto.

La inclusión de grabados o mensajes publicitarios deberán someterse a licencia municipal, se situarán en todo caso sobre los cerramientos del edificio, no de la parcela, y deberán integrarse compositivamente en la fachada en que se sitúen

Altura máxima de la coronación de la cubierta

7.5 m

Condiciones de Uso de la edificación

Uso previsto y permitido: industrial

Condiciones del espacio público

El proyecto de urbanización contemplará al menos 100 aparcamientos en el suelo público. La línea de aparcamientos quedará interrumpida por arbolado de gran porte marcando el ritmo que establece la parcelación básica.

El resto del sistema local de espacio libre será arbolado, y completado con césped u otro tipo de vegetación que tapice el suelo; en la zona situada junto a la carretera, se dispondrá arbolado de bajo porte.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM-1

Casco Histórico

Superficie de la Unidad Morfológica

23.613 m²

Clase de suelo

Urbano (consolidado)

Uso característico

Residencial

Tipología de la edificación prevista

Edificación del Casco Histórico (E)

Condiciones de gestión

Sistema de actuación:

Actuación directa

Condiciones de parcelación

Se permite la segregación de las parcelas siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m², con un frente de fachada superior o igual a 6 m.

Se permite así mismo la agregación de parcelas siempre que la parcela resultante no presente mayor de 12 m sobre ninguna de las calles longitudinales (Carrera, Solana, Mayor, Bajera o Vidriera): 12 m. No se limita la longitud en las calles transversales.

Edificios fuera de ordenación

Edificación situada fuera de la alineación obligatoria de la parcela 58.

(I) absoluta Edificación situada fuera de la alineación máxima en las parcelas 91, 92, 93 y 94

(II) parcial 5, 10, 21, 28, 31, 38, 43, 45, 46, 48, 52, 62, 63, 72, 76, 77, 78, 85, 96, 166, 167; y además los cuerpos de edificación de las parcelas 71 y 73, indicados en el plano de gestión.

Proyectos de derribo

Los proyectos de derribo deberán contar con la documentación indicada en el Artículo 78.

Condiciones de Forma de la edificación

Con carácter general la edificación cumplirá las condiciones establecidas para la edificación en el Casco Antiguo (E) con las excepciones y determinaciones particulares que se indican para algunas parcelas en el cuadro que se incluye al final de esta ficha, y que serán aplicables en caso de obras de reestructuración, ampliación, sustitución u obra nueva.

En todo caso habrá que tener en cuenta las condiciones particulares que la Normativa de Protección establece para algunas de las parcelas situadas en el Casco Histórico

Número de plantas

Se fija con carácter general en 3 plantas

Se exceptúan de esta norma los edificios que se indican en este sentido en el cuadro incluido al final de esta ficha.

Altura de cornisa

Para los edificios en que se fija como número máximo de plantas tres, la altura de cornisa viene fijada por las condiciones establecidas con carácter general en el Artículo 131, excepto en los edificios situados en las parcelas que se indican en el siguiente cuadro para los que se establece como altura máxima y mínima la indicada en ese cuadro

Para los edificios consolidados con un número de plantas distinto de tres, la altura de la cornisa queda fijada en su altura actual.
--

**FICHA URBANÍSTICA
CORRESPONDIENTE A LA
UNIDAD MORFOLÓGICA UM-1 Continuación (2)**

Casco Histórico (Condiciones de forma)

	Se deberán mantener las características de la cubierta existente en las parcelas 66 y 87
En cuanto a la cubierta	En las edificaciones que se sitúen en la parcela 46 se dispondrá una cubierta plana Parcela 6: mantendrá como en la actualidad un cierre ligero en la alineación oficial que continúa la de la parcela 1, y de seguridad en la zona en que se retranquea. Las parcelas 53 a 57 (en tramo norte de la calle Vidriera) y la parcela 89 (hacia el tramo este de la calle Vidriera), podrán mantener un cierre de seguridad con la altura que tiene actualmente. Parcelas 91, 92, 93 y 94 (hacia calle Vidriera), podrán disponer de un cierre macizo Parcelas 97 (en la calle Bajera) mantendrá un cierre ligero Parcela 129, mantendrá un cierre de seguridad frente a la calle Vidriera y ligero en la calle Bajera (este último podrá ser sustituido por una verja de una altura de hasta 3.50 m, que deje ver el interior de la parcela)
Cierre de parcela libre	

Condiciones de Uso de la edificación

En su mayoría las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.

En el último apartado de la ficha (Parcelas sometidas a condiciones particulares) se establecen para algunas parcelas determinados usos como previstos o permitidos.

Condiciones del espacio público

El espacio público del Casco Histórico mantendrá el carácter de espacio de coexistencia de peatón y vehículo; su pavimentación deberá responder a sus valores ambientales y culturales.

Cuando se plantee la reurbanización de alguna zona del Casco Histórico se recomienda la preparación de un proyecto de urbanización conjunto, aún cuando no se ejecute completo. En este sentido se dispondrá una pavimentación compuesta básicamente por losas y adoquines, marcando la jerarquía de los distintos espacios, y estudiando la posibilidad de aprovechar la reurbanización para que la red de energía eléctrica y teléfono vaya enterrada.

En cuanto a las áreas libres situadas al sur del Casco, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en para el SGV en el Artículo 122.4 y 5

Parcelas sometidas a condiciones particulares

N.º de parcela	Condiciones particulares	Determinación normativa
	Número de plantas	2 (nota 1)
1	Uso previsto	Ayuntamiento y Dotacional (en todos sus tipos)
9	Número de plantas	4
10	Número de planta	2 (nota 1)

Observación	Nota (1)	Queda fijada como altura máxima de la edificación la actual. Manteniendo esa altura se permitirá la construcción de una planta intermedia (resultando en total tres plantas), siempre que la altura de las plantas resultantes cumplan simultáneamente las condiciones de habitabilidad y las proporciones de altura de plantas fijadas en el Artículo 131.4
-------------	----------	--

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE MORFOLÓGICA UM-1		
Casco Histórico		Continuación (3)
Parcelas sometidas a condiciones particulares		
N.º de parcela	Condiciones particulares	Determinación normativa
13	Altura de cornisa	Altura máxima la de la edificación de la parcela n. 12 (nota 2)
17	Altura de cornisa en la fachada de la calle Solana	Altura máxima la de la propia edificación en su fachada en la calle Mayor (nota 2)
18	Altura de cornisa	Altura máxima la actual (nota 2)
19	Altura de cornisa	Altura máxima la de la edificación de la parcela n. 17 en la fachada sobre la calle Mayor (nota 2)
20	Altura de cornisa	Altura máxima la de la edificación de la parcela n. 17 en la fachada sobre la calle Mayor (nota 2)
21	Altura de cornisa	Altura máxima la de la edificación de la parcela n. 17 en la fachada sobre la calle Mayor (nota 2)
22	Altura de cornisa	Altura máxima la de la edificación de la parcela n. 17 en la fachada sobre la calle Mayor (nota 2)
24	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas 30 y 32
24	Número de plantas	4
25	Altura de cornisa en la fachada a la calle Carrera	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas 30 y 32
26	Altura de cornisa en la fachada a la calle Carrera	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas 30 y 32
28	Altura de cornisa	Altura máxima la actual
29	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas 30 y 32
30	Altura de cornisa en la fachada a la calle Carrera	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas 30 y 32
31	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas 30 y 32
32	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas 30 y 32
34	Número de plantas	4
37	Número de plantas	4
53	Número de plantas	4

54	Número de plantas	4
Observación	Nota (1)	Queda fijada como altura máxima de la edificación la actual. Manteniendo esa altura se permitirá la construcción de una planta intermedia (resultando en total tres plantas), siempre que la altura de las plantas resultantes cumplan simultáneamente las condiciones de habitabilidad y las proporciones de altura de plantas fijadas en el Artículo 131.4
Observación	Nota (2)	Cuando sólo se fija la altura máxima de cornisa, se considera como altura mínima la misma dimensión menos 80 cm.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE MORFOLÓGICA UM-1

Casco Histórico

Continuación (4)

Relación de parcelas sometidas a condiciones particulares

N.º de parcela

Condiciones particulares

Determinación normativa

57	Número de plantas	3 y 2 (según se indica en plano de forma para cada cuerpo; además el cuerpo con 2 plantas deja libre el paso de la calle Mayor)
	Uso previsto	Dotacional (en todos sus tipos)
	Uso permitido	Residencial
	Altura de cornisa hacia calle Bajera	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas nn. 63 y 98
64	Altura de cornisa hacia calle Vidriera	Máxima un metro menos que el torreón existente
65	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas nn. 63 y 98
67	Altura de cornisa	Altura máxima la de la edificación de la parcela n. 100 (nota 2)
68	Uso previsto	Dotacional: religioso
73	Número de plantas	1 y 3 plantas en las áreas indicadas en el plano de forma
75	Número de plantas	4
76	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas nn. 88 y 79
77	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas nn. 88 y 79
78	Altura de cornisa	Máxima y mínima la de las edificaciones situadas en las parcelas nn. 88 y 79
81	Número de plantas	4
84	Número de plantas	1
84	Uso previsto	Dotacional: asistencial y sanitario
90	Altura de cornisa	Fachada sobre la calle Vidriera: Máxima y mínima la de las edificaciones de las parcelas nn. 90 y 100
91	Altura de cornisa	

		Fachada sobre la calle Vidriera: Máxima y mínima la de las edificaciones de las parcelas nn. 90 y 100
92	Altura de cornisa	Fachada sobre la calle Vidriera: Máxima y mínima la de las edificaciones de las parcelas nn. 90 y 100
93	Altura de cornisa	Fachada sobre la calle Vidriera: Máxima y mínima la de las edificaciones de las parcelas nn. 90 y 100
93	Número de plantas	4 (sólo el cuerpo de edificación indicado con esa altura en el plano de forma; el resto 3 plantas)
94	Altura de cornisa	Fachada sobre la calle Vidriera: Máxima y mínima la de las edificaciones de las parcelas nn. 90 y 100
	Uso previsto	Dotacional (en todos sus tipos) y hotelero
95 y 96	Uso permitido	Residencial
97	Uso previsto	No edificable, vinculada a parcelas 95 y 96
100	Altura de cornisa	Altura máxima la actual
120	Uso previsto	Parcela libre no edificable
121	Uso previsto	Almacén
122	Uso previsto	Dotacional: Cementerio
Observación nota (2)		Cuando sólo se fija la altura máxima de cornisa, se considera como altura mínima la misma dimensión menos 80 cm.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM-2	
Área de al oeste del casco	
Superficie de la Unidad Morfológica	9.225 m ²
Clase de suelo	Urbano (consolidado)
Tipología de la edificación prevista	Abierta (B)
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto de la superficie ocupada por la edificación en cada parcela.	30% 110 m ²
Altura máxima en número de plantas sobre la rasante de la alineación oficial.	1 planta 4 m.
Sótano	La topografía del terreno permite la construcción de una planta situada bajo el forjado de planta baja, y con las necesarias condiciones de habitabilidad
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Actuación directa
Parcela mínima edificable	100 m ²
Condiciones de parcelación	

Se permite la segregación de las parcelas siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m², con un frente de fachada superior o igual a 20 m.

	(I) absoluta	Edificio menor en 130
	(II) parcial	-
Edificios fuera de ordenación	(III) Ordenación de sustitución.	Almacén en 168, vivienda en 127
Condiciones de Forma de la edificación		
<p>Con carácter general la edificación cumplirá las condiciones establecidas en el Artículo 132, con las excepciones y determinaciones particulares que se indican a continuación y que serán aplicables en caso de obras de reestructuración, ampliación, sustitución u obra nueva.</p> <p>La cota del forjado de la planta baja podrá situarse a una altura máxima de 50 cm. sobre la rasante de la calle.</p> <p>En las nuevas edificaciones se podrá optar por una cubierta plana, o inclinada, en este caso según las condiciones fijadas en el Artículo 81 y Artículo 131.7</p>		
Altura máxima en número de plantas y altura de cornisa sobre la rasante oficial		
Parcelas nn. 129, 130, 278 y 279	26.50 m	
Parcelas 127, 168 y 169	14.00 m	
Altura máxima en número de plantas y en metros sobre la rasante	26.50 m	
Cierre de parcela	El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo.	
Condiciones de Uso de la edificación		
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120.		
Condiciones del espacio público		
Se preverá una zona ajardinada entre las parcelas privadas y la vía rodada, estableciendo para cada parcela un paso rodado hasta el posible garaje.		
Relación de parcelas sometidas a condiciones particulares		
127	<p>En caso de obra de sustitución, se agregará a la parcela actual parte de la parcela pública, tal como se refleja en el plano de forma. Las condiciones de la edificación serán las siguientes:</p> <p>Ocupación máxima de parcela, la que se deduce de las alineaciones máximas reflejadas en plano de forma.</p> <p>Altura máxima de la edificación: 1 planta hacia la calle Carrera, con planta semisótano hacia el camino a Santa Cruz de Campezo.</p> <p>Cota máxima del forjado de planta baja sobre rasante de la calle Carrera: 1.20 m.</p>	
129	<p>Queda consolidada en su forma actual la edificación existente; no se permite más ampliación que la posible construcción de una edificación auxiliar con las condiciones establecidas en el Artículo 127.3.</p> <p>En caso de obra de sustitución se aplicará el Artículo 134.7.</p>	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM-3

Area de Expansión

Superficie de la Unidad Morfológica		24.804 m ²
Clase de suelo		Urbano (consolidado)
Uso característico		Residencial
Tipología de la edificación prevista		Vivienda aislada (A)
Condiciones de gestión		
Sistema de actuación:	Actuación directa	
Condiciones de parcelación	Se permite la segregación de las parcelas siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 250 m ² , con un frente de fachada superior o igual a 15 m. En el caso de la parcela 150, mediante un Estudio de Detalle se podrá establecer una subdivisión de parcelas, con aparición de un espacio público que permita cumplir las condiciones indicadas arriba.	
Edificios fuera de ordenación	(III) Ordenación de sustitución.	152 y 109
Condiciones de Forma de la edificación		
Con excepción de los edificios previstos en las parcelas 109 y 151 el resto de la edificación cumplirá las condiciones establecidas en el Artículo 131 para las viviendas aisladas (A), con las determinaciones particulares se indican a continuación y que serán aplicables en caso de obras de reestructuración, ampliación, y sustitución u obra nueva.		
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela y en valor absoluto en cada parcela. (con las excepciones que se indican en esta misma ficha para algunas parcelas)		50% 150 m ²
Altura máxima en número de plantas y altura de la cornisa sobre la rasante de la alineación oficial		2 plantas 6.50 m
En cuanto a la cubierta	En las nuevas edificaciones se podrá optar por una cubierta plana, o una inclinada con las condiciones generales establecidas en el Artículo 81.	
Cierre de parcela	El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por esta Normativa para el cierre ligero.	
Condiciones de Uso de la edificación		
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artículo 119 y Artículo 120. La unidad incluye un edificio (parcela 107) que tiene como uso previsto y permitido el dotacional: social y recreativo.		
Condiciones del espacio público		
El viario mantendrá un carácter de coexistencia peatón vehículo. En cuanto a las áreas libres situadas al sur del Centro Social, se seguirán las condiciones establecidas para el SGEL en el Artículo 122.3; además en el plano de ordenación ORD.02 se presenta un diseño orientativo		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM-3

Area de Expansión	Continuación (2)
-------------------	-------------------------

parcelas sometidas a condiciones particulares

107	Centro social y cultural
109	<p>En caso de sustitución la nueva edificación tendrá como tipología vivienda pareada (C), con las alturas y alineaciones indicadas en le plano de forma, y frente a la plaza en que se sitúa el Centro Social.</p> <p>La altura máxima de cornisa será de 6.50 m. sobre la rasante a la citada plaza; además de las dos plantas previstas en plano de forma, podrá contar con un semisótano.</p> <p>La fachada a la plaza del Centro Social debe disponerse paralela a la alineación obligatoria que se indica en el plano de forma.</p> <p>Mantendrá como espacio de servidumbre de uso público el área de la parcela actualmente no edificada.</p>
151	<p>La edificación estará sujeta a las alineaciones y alturas marcadas en el plano de forma.</p> <p>La altura máxima de cornisa será de 3.50 m. sobre la rasante en la calle San Andrés</p>
152	<p>La edificación estará sujeta a las alineaciones y alturas marcadas en el plano de forma.</p> <p>La altura máxima de cornisa será de 6.50 m. sobre la rasante en la calle San Andrés.</p> <p>En caso de obra nueva o de sustitución deberá ceder una servidumbre de uso público en una banda de 2 m. en la posición indicada en el plano de forma.</p>

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM-4

Parcelas industriales en el acceso a la población

Superficie de la Unidad Morfológica	30.147 m ²
Clase de suelo	Urbano (consolidado)
Parcelas incluidas (además del espacio público)	117, 118, 119, 361, 362 y parte de la 158
Uso característico	Industrial
Ocupación máxima de parcela en porcentaje sobre la superficie de la parcela (con las excepciones que se indican en esta misma ficha para algunas parcelas)	50%
Altura máxima en número de plantas sobre la rasante de la alineación oficial. (con las excepciones que se indican en esta misma ficha para algunas parcelas)	1 planta 7 m hasta coronación de la cubierta
Se permite la construcción en el interior de la nave de una entreplanta siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de la parcela	1
Condiciones de gestión	
Sistema de actuación:	Actuación directa
Condiciones de parcelación	<p>Las parcelas existentes son indivisibles. En caso de que se desee su subdivisión será necesario tramitar un Estudio de Detalle que, manteniendo la superficie total construible, asegure las siguientes condiciones:</p> <p>a) Todas las parcelas resultantes tendrán acceso desde un espacio público situado en parte del suelo ocupado actualmente por la parcela privada.</p> <p>b) El nuevo espacio público quedará separado de la carretera por una banda con arbolado que sólo podrá interrumpirse para dejar paso en dos puntos.</p>

	c) En este espacio público se dispondrán al menos 1 plaza de aparcamiento cada 100 m ² de parcela privada
Edificios fuera de ordenación	Ninguno
Condiciones de Forma	
Las obras de ampliación o sustitución deberán cumplir las condiciones establecidas en la Normativa gráfica y escrita correspondiente a esta Unidad y a la tipología industrial.	
Fachadas	Todas las fachadas y paramentos verticales de cierre de la edificación deberán acabarse en las condiciones que se establecen en el Artículo 133.2.
Cierre de parcela libre	Se permite el cierre de la parcela con las condiciones establecidas en la Normativa General para el cierre ligero. En todo caso el cierre deberá distanciarse al menos 3 m. del límite de la carretera
Condiciones de Uso	
Uso previsto y permitido: industrial. En el caso de cambio de actividad se exigirá. a) Que el nivel sonoro exterior no supere los 55 dBA (medidas de acuerdo con lo establecido en Decreto Foral 135/1989 o legislación que lo sustituya); b) La instalación de actividades clasificadas por el Decreto Foral 32/1990, excepto aquellas que el mismo Decreto en el Artículo 2.2 considera inocuas exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle que deberá justificar la compatibilidad del uso previsto con la cernía al núcleo urbano.	

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM-4

Parcelas industriales en el acceso a la población	Continuación (2)
Condiciones del Espacio Público	
Entre el límite de la parcela y el límite de la carretera se dispondrá una zona peatonal, que en el lado correspondiente a las parcelas 361 y 158 se continuará con una senda que une la población con el itinerario del antiguo ferrocarril Estella/Lizarra-Vitoria. En el límite de las parcelas privadas se situará un arbolado de poco porte y espaciado unos 8 m, además en las zonas en que sea necesario los árboles se distanciarán más, de modo que no se dificulte el funcionamiento de la industria. La disposición de los árboles que aparecen en los planos normativos tienen carácter orientativo.	
Relación de parcelas sometidas a condiciones particulares	
117	Queda consolidado el edificio de dos plantas que se refleja en el plano de forma; sin que se permita su ampliación.
119	Queda consolidada la edificación existente, sin que se permita su ampliación ni aumento de altura.

ANEXO II**CATÁLOGO DE PROTECCIÓN***Índice del Catálogo.*

-Grado de Protección I: Integral.

1. Conjunto de restos del antiguo Cerco.

2. Cubo de la muralla, situado al Nordeste del antiguo Cerco.
3. Ermita de Nuestra Señora de Arquijas.
4. Humilladero de Nuestra Señora de Arquijas.
5. Ermita de Santa María de Beatasis.
6. Iglesia Parroquial de Santa María.
7. Puente del antiguo ferrocarril de Estella/Lizarra-Vitoria, sobre el río Arga y la carretera.
-Grado de Protección II: Estructural.
8. Ermita del Santo Cristo.
9. Vivienda sobre el cubo de la muralla situado al Suroeste del antiguo Cerco.
10. Torreón cilíndrico en el extremo nordeste del cerco.
11. Puerta norte del cerco.
-Grado de Protección III: Ambiental.
12. Antigua Casa Parroquial, calle Solana, número 12.
-Grado de Protección IV: Singular.
13. Casa con escudo en calle Mayor, número 5.
14. Casa con escudo en calle Mayor, número 15.
15. Casa con escudo en calle Mayor, número 28.
16. Casa con escudo en calle Mayor, número 33.
17. Casa con escudo en calle Mayor, número 35.
18. Casa con escudo en calle Mayor, número 43.
19. Casa con arco en calle Mayor, número 37.
20. Casa con arco en calle Solana, número 17.
21. Casa con arco en calle Solana, número 27.
-Protección paisajística.
22. Zona de huertas.

Código del anuncio: L1209112