



TEXTO REFUNDIDO

APROBACIÓN DEFINITIVA ORDEN FORAL 135/2008 DE 21 DE MAYO (BON n. 74 de 16.06.2008)

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE DICASTILLO

EQUIPO REDACTOR: JOSÉ LUQUE, DIANA JURADO, MARTA CABEZÓN E IZASKUN ASEGUINOLAZA, ARQUITECTOS

ASESORÍA MEDIOAMBIENTAL JON ASEGUINOLAZA -ASESORÍA JURÍDICA: ANTONIO JOSÉ GARCÍA LASO

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

NORMATIVA URBANÍSTICA
DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LA VILLA DE DICASTILLO

**EQUIPO REDACTOR: JOSÉ LUQUE VALDIVIA, DIANA JURADO FERNÁNDEZ, MARTA CABEZÓN PÉREZ E IZASKUN
ASEGUINOLAZA BRAGA, ARQUITECTOS
ASESORÍA AMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA — ASESORÍA JURÍDICA: ANTONIO JOSÉ LÓPEZ LASO**

ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL	11
CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL Y SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES	13
Artº 1. Naturaleza del Plan	13
Artº 2. Objeto	13
Artº 3. Ámbito territorial de aplicación	13
Artº 4. Vigencia	13
Artº 5. Modificación del Plan	13
Artº 6. Documentación	13
Artº 7. Carácter normativo del Plan Municipal	14
Artº 8. Determinaciones gráficas	14
Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado	14
Artº 10. Determinaciones de carácter general y particular.	14
Artº 11. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano y urbanizable.	15
Artº 12. Sectores.	15
Artº 13. Sub-sectores.	15
Artº 14. Sistema General.	15
Artº 15. Sistema Local.	15
Artº 16. Parcela.	15
Artº 17. Parcela dotacional.	16
Artº 18. Parcela de instalaciones	16
Artº 19. Remisiones legales	16
Artº 20. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación	16
CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	16
Artº 21. Clases de suelo	16
Artº 22. Categorías en el suelo urbano	17
Artº 23. Categorías del suelo no urbanizable	17
Artº 24. Categorías en el suelo urbanizable	17
CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO	17
Artº 25. Usos del suelo	17
SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU ASIGNACIÓN	18
Artº 26. Globales	18
Artº 27. Pormenorizados	18
SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU DESTINO.	18
Artº 28. Sistema de espacios libres	18
Artº 29. Viarios y aparcamientos	18
Artº 30. Dotacional y equipamiento	18
Artº 31. Instalaciones públicas	18
Artº 32. Residencial	18
Artº 33. Tipos de usos residenciales	19
Artº 34. Vivienda de núcleo histórico	19
Artº 35. Vivienda en edificación aislada	19
Artº 36. Edificación de baja densidad	19
Artº 37. Usos vinculados a uso residencial	19
Artº 38. Almacén y usos auxiliares	20
Artº 39. Usos productivos	20
Artº 40. Usos terciarios	20
SECCIÓN 3. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD.	20
Artº 41. Usos públicos y lucrativos	20

SECCIÓN 4. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.	20
Artº 42. Característico	20
Artº 43. Permitido	20
Artº 44. Compatible	20
Artº 45. Prohibido	20
Artº 46. Determinación de usos	20
Artº 47. Compatibilidad de usos	21
CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	22
SECCIÓN 1. OPERATIVIDAD DEL PLAN	22
Artº 48. Alcance de las determinaciones el Plan	22
Artº 49. Adquisición del derecho a urbanizar.	22
Artº 50. Aprobación de documentos de gestión.	22
Artº 51. Aprovechamiento urbanístico	22
Artº 52. Estudios de Detalle	22
Artº 53. Reparcelaciones que incluyen cesión de suelo público	23
Artº 54. Implantación de determinadas actividades productivas o de servicios	23
SECCIÓN 2. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	23
Artº 55. Actuación directa en suelo urbano	23
Artº 56. Parcela mínima edificable	24
Artº 57. Segregación de parcelas	24
Artº 58. Establecimiento de la Unidad de Ejecución	24
Artº 59. Sistema de actuación	24
Artº 60. Proyecto de reparcelación, cesión de suelo público	25
Artº 61. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias	25
Artº 62. Disminución de suelo público	25
Artº 63. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio	25
Artº 64. Cargas urbanizadoras	25
Artº 65. Ejercicio del derecho a urbanizar y adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico	26
Artº 66. Ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico y adquisición del derecho a edificar	26
Artº 67. Fases en el cumplimiento del deber de urbanizar	26
Artº 68. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente	26
Artº 69. Ejercicio del Derecho a edificar	27
Artº 70. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación	27
Artº 71. Deberes de conservación	27
SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	27
Artº 72. Fuera de ordenación	27
Artº 73. Ordenación de sustitución	27
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	27
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES	27
Artº 74. Proyecto de edificación	27
Artº 75. Obras de conservación.	28
Artº 76. Obras de acondicionamiento.	28
Artº 77. Obras de reestructuración.	28
Artº 78. Obras de ampliación.	29
Artº 79. Obras de sustitución.	29
Artº 80. Proyectos de obras de nueva planta.	29
Artº 81. Proyectos de derribo.	29
Artº 82. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas pareadas	29
SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES	29
Artº 83. Alineaciones	29
Artº 84. Retranqueo de edificación	30
Artº 85. Vuelos	30

Artº 86. Altura de la edificación y fijación de rasantes	30
Artº 87. Altura máxima de cumbrera	30
Artº 88. Numero de plantas	30
Artº 89. Superficie construida	30
Artº 90. Superficie construida máxima	31
Artº 91. Superficie ocupada por la edificación	31
Artº 92. Volumen	31
Artº 93. Cuerpo de edificación	31
SECCIÓN 3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS	31
Artº 94. Estructura resistente.	31
Artº 95. Distribución interior	31
Artº 96. Planta baja de un edificio	32
Artº 97. Sótanos	32
Artº 98. Semisótanos	32
Artº 99. Cubiertas.	32
Artº 100. Entrecubierta	32
Artº 101. Mansardas, buhardillas y lumbreras	32
Artº 102. Construcciones sobre la cubierta.	32
Artº 103. Castillete de escaleras.	33
Artº 104. Chimeneas y hogares	33
Artº 105. Terrazas	33
Artº 106. Galerías	33
Artº 107. Porches	33
Artº 108. Fachadas	33
Artº 109. Hastiales	33
Artº 110. Ventanas	33
Artº 111. Cierres de parcela.	33
Artº 112. Patios	34
Artº 113. Cuerpos volados	34
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	34
Artº 114. Proyecto de urbanización	34
Artº 115. Proyecto de infraestructuras	35
Artº 116. Vía coexistencia de tránsito rodado y peatonal	35
Artº 117. Aparcamientos	35
Artº 118. Arbolado	35
TÍTULO II. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO	37
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO	39
Artº 119. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo	39
Artº 120. Sectores del suelo urbano	39
Artº 121. Sistemas generales	39
Artº 122. Determinaciones estructurantes del Suelo Urbano No Consolidado	39
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS EN LOS SECTORES URBANOS DE USO RESIDENCIAL	40
SECCIÓN 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL	40
Artº 123. Normativa particular aplicable al Suelo Urbano Residencial	40
Artº 124. Condiciones de las parcelas libres de uso residencial	40
Artº 125. Cierres de parcela libre en contacto con el suelo público.	41
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUBSECTOR RESIDENCIAL DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	41
Artº 126. Tipo de actuación	41
Artº 127. Parcela mínima edificable y segregable	41
Artº 128. Cesión de espacio público y urbanización	41
Artº 129. Obtención de suelo para dotaciones	41

Artº 130. Normalización de fincas	42
SECCIÓN 3. CONDICIONES DE GESTIÓN DE LOS DOS SUBSECTORES RESIDENCIALES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	42
Artº 131. Determinaciones propias de cada parcela	42
Artº 132. Determinaciones de la Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución	42
SECCIÓN 4. CONDICIONES DE USO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO RESIDENCIAL	42
Artº 133. Calificación pormenorizada	42
Artº 134. Usos compatibles con el residencial	42
Artº 135. Cambio de uso dotacional	42
Artº 136. Uso agropecuario	42
SECCIÓN 5. ORDENANZA DEL CASCO HISTÓRICO	43
Artº 137. Ámbito de aplicación	43
Artº 138. Condiciones de gestión	43
Artº 139. Parcela mínima edificable	43
Artº 140. Parcela mínima segregable	43
Artº 141. Agregación de parcelas	43
Artº 142. Número máximo de viviendas	43
Artº 143. Posición de la edificación	44
Artº 144. Altura de la edificación	44
Artº 145. Composición de fachada	44
Artº 146. Forma de los huecos	45
Artº 147. Condiciones de las puertas de garaje o almacenes	45
Artº 148. Condiciones de los balcones	45
Artº 149. Materiales de fachada	45
Artº 150. Recercados, encadenados y zócalos.	46
Artº 151. Cubiertas	46
Artº 152. Huecos en los planos de cubierta	46
Artº 153. Cubiertas planas	46
Artº 154. Carpintería	47
CAPÍTULO 3. NORMATIVA DEL SECTOR 3 DE USO PRODUCTIVO	47
Artº 155. Condiciones de parcelación	47
Artº 156. Condiciones de uso	47
Artº 157. Condiciones de forma y volumen	47
Artº 158. Condiciones estéticas y constructivas	48
Artº 159. Cerramientos de la parcela	48
TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE	49
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANIZABLE	51
Artº 160. Delimitación y categorías del suelo urbanizable	51
Artº 161. Sectores del suelo urbanizable y áreas de reparto	51
Artº 162. Desarrollo de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable	51
Artº 163. Determinaciones de cada uno de los Sectores	51
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS EN SUELO URBANIZABLE	53
Artº 164. Normativa aplicable al Suelo Urbanizable del Sector 4. Sur	53
Artº 165. Normativa aplicable al Suelo Urbanizable del Sector 5, Polígono Industrial	53
TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE	55
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE	57
Artº 166. Determinaciones estructurantes	57
Artº 167. Subcategorías del suelo no urbanizable	57

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS	57
Artº 168. Tipos de actividades y usos	57
Artº 169. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa	58
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES	58
Artº 170. Regulación de usos	58
Artº 171. Licencia Municipal	58
Artº 172. Autorización del Gobierno Foral	58
Artº 173. Prohibiciones con carácter general	59
Artº 174. Prohibición de parcelaciones urbanísticas	59
Artº 175. Construcciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan Municipal	59
Artº 176. Elementos de carácter provisional	60
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES	60
Artº 177. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable	60
Artº 178. Cierres de finca	60
Artº 179. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía	61
Artº 180. Almacenes agrícolas	61
Artº 181. Construcciones para ganadería intensiva y granjas	61
Artº 182. Construcciones para ganadería extensiva	62
Artº 183. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, interés social o vinculadas a obras públicas e infraestructuras	62
Artº 184. Compatibilidad de usos	62
Artº 185. Otras edificaciones	62
Artº 186. Ampliaciones de las edificaciones existentes	62
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE	63
SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	63
Artº 187. Régimen general del suelo protegido	63
Artº 188. Suelo de protección de valor ambiental	63
Artº 189. Suelo de protección de valor cultural	64
Artº 190. Suelo de protección destinado a infraestructuras.	64
SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN	65
Artº 191. Régimen general del suelo preservado	65
Artº 192. Suelo de preservación de valor ambiental	65
Artº 193. Suelo de preservación de valor para su explotación natural	65
Artº 194. Suelo de preservación destinado a infraestructuras	66
Artº 195. Suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo	66
Artº 196. Régimen específico de la “zona especial”, incluida en el suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo.	66
ANEXO I. FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO	67
ANEXO II FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE	109
ANEXO III FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS	125

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL Y PARTICULAR

TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL Y SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES

Artº 1. Naturaleza del Plan

El presente Plan tiene la naturaleza de un Plan General Municipal, con el contenido, alcance y efectos previstos en la Ley Foral 35/2002 de, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (citada a partir de ahora como LFOTyU), con el contenido y características previstas en el Artº 57 de la citada Ley para los Planes de Municipios de población inferior o igual a tres mil habitantes.

Artº 2. Objeto

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 55 de la LFOTyU este Plan tiene por objeto definir la estrategia y modelo de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal.

2. Además, de acuerdo con la posibilidad que se establece en el n. 3 de ese mismo artículo el Plan ordena pormenorizadamente todo el suelo urbano y urbanizable.

Artº 3. Ámbito territorial de aplicación

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

Artº 4. Vigencia

Una vez publicada en el Boletín Oficial de Navarra la aprobación definitiva del Plan General Municipal, y de acuerdo con lo previsto en el Artº 77 de la LFOTyU, el Plan será inmediatamente ejecutivo, y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación.

Artº 5. Modificación del Plan

Para la modificación del Plan General Municipal se deberá seguir el trámite previsto en los Artículos 78 a 80 de la LFOTyU.

Artº 6. Documentación

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

2. La Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio queda formada por la memoria correspondiente, y dos planos identificados como EMOT 1.0 y EMOT 2.0.

3. El Plan Urbanístico Municipal, está formado por los siguientes documentos.

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 Normativa (identificados por la clave NOR, seguida de una clave numérica y, cuando es preciso una letra para indicar la zona a la que se refiere). 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, tienen carácter de Normativa particular y son parte integrante y necesaria de la normativa urbanística que el propio Plan establece.

d) La Normativa Urbanística General y Particular, delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, y regula 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.

e) 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.

4. De acuerdo con lo indica en el número anterior, la documentación del Plan Municipal incluye los siguientes planos, con el contenido y escala que se indica en cada caso:

IDENTIFICACIÓN	CONTENIDO	ESCALA
INF.1	Información del Territorio	1:20.000
INF.2	Información. Forma y uso del núcleo urbano	1:1.000
INF.3	Información. Transformabilidad del núcleo urbano	1:1.000
NOR.1.1A	Normativo. Clasificación del término municipal y categorías del suelo no urbanizable	1:10.000
NOR.1.1B		
NOR.1.1C		
NOR.1.2	Normativo. Clasificación y calificación del suelo urbano y urbanizable	1:2.000
NOR.2	Normativo. Condiciones de forma y uso del núcleo urbano	1:1.000
NOR.3	Normativo. Clasificación y gestión del núcleo urbano	1:1.000
NOR.4.	Normativo. Edificios protegidos y elementos de interés en el núcleo urbano	1:1.000
NOR.5.	Normativo. Esquema de infraestructuras existentes y previstas	1:1.000

Artº 7. 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 Normativos, han de tener la consideración de Normativa Gráfica, excepto en los que expresamente se indique lo contrario.

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

Artº 8. Determinaciones gráficas

Con carácter general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normativa Urbanística Particular, las determinaciones grafadas son vinculantes por lo que respecta a los siguientes aspectos:

1. La clasificación del suelo
2. La calificación del suelo, es decir la asignación de usos que, por lo que se refiere al régimen de compatibilidad y tolerancia de usos, remite a la correspondiente Normativa Escrita
3. Las determinaciones establecidas a efectos de división espacial (Unidades de Ejecución, Sistemas locales y generales).
4. Las alineaciones y alturas fijadas.
5. Las determinaciones de las parcelas y espacios destinados a equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 49 de la LFOTyU el Plan General Municipal distingue entre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. La Normativa Urbanística Particular agrupa en un único capítulo todas las determinaciones estructurantes, remitiendo en caso necesario a los artículos o planos de la Normativa Gráfica que fijan esas determinaciones.

Artº 10. 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 la Normativa Urbanística General; son aplicables a todo el término municipal.

a), establecen las normas relativas a la vigencia y aplicación del Plan, y a su desarrollo y ejecución.

b) Definen los términos utilizados para establecer clasificación y calificación del suelo, así como las determinaciones que han de cumplir las edificaciones.

c) Establecen las condiciones básicas que, con carácter general, han de cumplir las edificaciones y usos del suelo.

2. Determinaciones de carácter particular. Son las que se especifican en la Normativa Urbanística Particular. Establecen el régimen correspondiente a las distintas áreas del suelo en el ámbito del Plan; determinan el régimen urbanístico aplicable a cada parcela del término municipal y

de la edificación existente o que pueda construirse en el futuro. Con este fin la Normativa Particular se distribuye en distintos títulos a saber.

- a) Normativa del Suelo Urbano
- b) Normativa del Suelo Urbanizable
- c) Normativa del Suelo No Urbanizable
- d) Normativa de Protección

3. La Normativa Particular queda completada con el Catálogo de Protección y Fichas Urbanísticas para determinadas áreas.

4. Dentro de las determinaciones de carácter particular el Plan, de acuerdo con lo previsto en el Artº 56.5.d) distingue entre determinaciones estructurantes y determinación pormenorizadas.

5. En todo caso el carácter de determinación general y particular es relativo, pudiéndose identificar una gradación de las determinaciones más generales a las más particulares. En este sentido, las determinaciones más generales son las de la Normativa Urbanística 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.

Artº 11. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano y urbanizable.

1. A efectos de su ordenación y regulación en el conjunto del término municipal queda clasificado en suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, tal como se expone en el siguiente capítulo.

2. Además, en el suelo urbano y urbanizable se establecen las siguientes áreas de suelo: Sectores, Sub-sectores, Sistemas Generales, Sistemas Locales, Parcelas, Parcelas dotacionales y Parcelas de instalaciones.

3. Con ese mismo fin, el Plan utiliza también las siguientes delimitaciones espaciales:

a) En el suelo urbano y en el urbanizable con ordenación pormenorizada, se delimitan zonas homogéneas en cuanto a su morfología urbana, a las que se le aplican distintas ordenanzas de edificación.

b) En el suelo urbano no consolidado, se delimitan las unidades de ejecución que son precisas, dejando fuera de ellas las parcelas en las que se puede actuar directamente

Artº 12. Sectores.

Los Sectores son los ámbitos territoriales que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 50 de la LFOTyU, son utilizados por el Plan Urbanístico Municipal para establecer las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Se delimitan tanto en el suelo urbano como en el urbanizable sectorizado.

Artº 13. Sub-sectores.

De acuerdo con lo previsto en el número 3 del citado Artículo 50 de la LFOTyU, en los Sectores en que se incluyen suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, se delimitan dos sub-sectores, uno de ellos con el suelo urbano consolidado de ese Sector y otro con el suelo urbano no consolidado.

Artº 14. 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.

Artº 15. 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.

Artº 16. Parcela.

Es la porción de suelo que constituye una unidad física delimitada geométricamente y destinada por el Plan a un uso privado o afecta a un servicio público. En consecuencia puede ser de carácter privado o público.

Artº 17. Parcela dotacional.

Es la porción de suelo que constituyendo una unidad física y delimitada geométricamente 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.

Artº 18. Parcela de instalaciones

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

Artº 19. 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.

Artº 20. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación

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

2. Si la duda se produce por aparente contradicción entre los distintos documentos, se ha de tener en cuenta que:

a) Las determinaciones de ordenación estructurante, prevalecen respecto a las determinaciones de ordenación pormenorizada.

b) Las determinaciones de carácter particular 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.

3. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguiente criterios:

e) 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.

f) 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. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 21. Clases de suelo

1. Conforme a lo dispuesto en el Artº 81.c) y concordantes de la LFOTyU, el suelo del término municipal de Dicastillo, se clasifica en:

a) Suelo urbano, es aquél que cumple las condiciones que establece el Artº 92 de la LFOTyU; considerando que se dispone de los servicios urbanísticos si se alcanzan las condiciones que establece para ello el Artº 2 del Decreto Foral 85/1995.

b) Suelo no urbanizable es aquél que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 94 de la LFOTyU queda protegido o 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.

Artº 22. Categorías en el suelo urbano

1. A efectos de la determinación de derechos y deberes, de acuerdo con lo establecido en el Artº 92 de la LFOTyU, en el suelo urbano se distinguen estas dos categorías

2. Suelo urbano no consolidado, para cuya edificación es precisa su reparcelación y en consecuencia queda incluido en unidades de ejecución.

3. Suelo urbano consolidado en el que se puede actuar directamente mediante la solicitud de licencia, y cuando sea preciso la realización de las obras accesorias a la edificación necesarias para completar la urbanización.

4. En este sentido, será necesario completar la urbanización, cuando la parcela no pueda considerarse un solar, por no disponer de la urbanización necesaria con las condiciones mínimas que se derivan del Artº 93.1 de la LFOTyU y de las condiciones de urbanización que establecen las Ordenanzas que completan este Plan.

5. Además, en los casos en que así se indica en la Normativa particular aplicable, algunas parcelas de suelo urbano consolidado, para ser edificadas deben ceder como suelo de uso público la parte de la parcela privada que se indica en plano, hasta un máximo del 10% de la superficie de la parcela tal como establece el Artº 98.2.c) de la LFOTyU.

Artº 23. Categorías del suelo no urbanizable

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 94. 1 y 2 de la Ley Foral 35/2003 se clasifican como suelo no urbanizable, los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias que se indican a continuación.

2. Aquellos terrenos que deben ser protegidos por la legislación sectorial o por los riesgos naturales que suponen; este suelo queda incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección.

3. Los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico; o para asegurara la funcionalidad de las infraestructuras. Estos suelo quedan incluido en la categoría de suelo no urbanizable de preservación.

4. Si en un terreno concurren simultáneamente los supuestos que se recogen en los nn. 2 y 3, quedará incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección.

Artº 24. Categorías en el suelo urbanizable

El suelo del término municipal de Dicastillo no incluido en los supuestos que se recogen en los dos anteriores artículos queda clasificado en el Plan General Municipal como suelo urbanizable en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 25. 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 y usos pormenorizados, 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

Artº 26. 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.

Artº 27. 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.

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU DESTINO.

Artº 28. Sistema de espacios libres

Conjunto de espacios y elementos urbanos destinados a uso y disfrute públicos. En esta calificación se incluyen al menos los siguientes espacios:

- a) Parques públicos. Áreas ajardinadas y Zona de juego de niños
- b) Paseos y áreas de estancia
- c) Pequeñas zonas de acabado vegetal, situadas margen del viario o de otros espacios libres

Artº 29. 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.

Artº 30. Dotacional y equipamiento

El uso dotacional y de equipamiento incluye entre otros los siguientes usos.

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. Sanitario asistencial: Dotación destinada a la satisfacción de servicios sociales relacionados con la salud y el bienestar de la población.

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. Deportivo: Dotación relacionada con la práctica deportiva al aire libre o cubierta.

6. Cultural y educativo: Dotación destinado a albergar actividades educativas o de difusión cultural: biblioteca, exposición, sala de conferencias, etc.

7. Cementerio

8. Polivalente

Artº 31. Instalaciones públicas

Corresponde a los equipos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras de servicio del Municipio: depósitos de agua, transformadores de energía eléctrica, etc.

Artº 32. Residencial

1. Residencial, en sentido genérico, supone el uso global. En sentido propio se refiere a la vivienda familiar, pero es aplicable a cualquier tipo de uso residencial, incluidas las denominadas casa rurales (tal como vienen definidas por el Decreto Foral 243/1999). Queda, sin embargo, excluido el hotelero que se considerará siempre un uso terciario.

2. Atendiendo al régimen de promoción y financiación en el uso residencial se distingue la vivienda libre y la vivienda de protección. La vivienda de protección corresponde a los tipos previstos en la Ley Foral 8/2004, de protección pública a la vivienda. La vivienda que no se incluyen en esos supuestos se denomina vivienda libre.

Artº 33. Tipos de usos residenciales

1. El uso global residencial, se distribuye entre distintos usos pormenorizados a los que se asocian determinadas tipologías edificatorias.

2. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados y las correspondientes tipologías edificatorias.

Artº 34. Vivienda de núcleo histórico

1. Su tipología básica es la vivienda unifamiliar entre medianeras, con la fachada principal, sobre la alineación oficial. No obstante incluye también las variantes que se dan en el núcleo histórico de Dicastillo, y en especial las siguientes.

2. Edificación situada en una parcela entre medianeras pero que se apoya sólo en una de las medianeras (y en la alineación oficial) dejando libre de edificación una parte de la parcela situada junto a la alineación oficial y separada de esta por un muro o reja.

3. Edificación entre medianeras pero retranqueada en toda o gran parte de su fachada de la alineación oficial, dejando un área de parcela libre de la edificación en contacto con el espacio público, sin cerramiento.

4. Cualquiera de estos tipos de edificación, aunque originariamente fuesen viviendas unifamiliares, pueden ser ocupadas por más de una vivienda.

Artº 35. Vivienda en edificación aislada

1. Su tipología básica es la vivienda unifamiliar aislada en parcela libre, pero incluye también las siguientes tipologías.

2. La vivienda bifamiliar consistente en un edificio aislado en parcela libre, utilizado por dos viviendas, pudiendo mantener en uso y propiedad común la parcela libre, o distribuyéndola entre una zona privada para cada vivienda y una común para la dos.

3. Dentro de la vivienda unifamiliar se incluye la vivienda pareada, en la que el edificio y la parcela se dividen transversalmente, de modo que las dos subparcelas tienen acceso desde el espacio público.

4. Cabe también la posibilidad de que el edificio aislado disponga de más de dos viviendas, siempre que exista una parte de la parcela, con acceso desde el espacio público, de uso y propiedad común a los propietarios de cada una de las viviendas. En este caso se habla de edificación plurifamiliar.

Artº 36. Edificación de baja densidad

1. Incluye distintas tipologías edificatorias, siempre que la ocupación de parcela por parte de la edificación no suponga más del 50%.

2. Entre las tipologías posibles se incluyen las que se indica en el anterior artículo para la vivienda en edificación aislada.

3. Además, la tipología edificatoria más específica de esta edificación son las viviendas adosadas.

a) Se trata de una edificación continua que deja delante y detrás una parcela libre. En la edificación se disponen varias viviendas que quedan entre medianeras (excepto las de los extremos que sólo se apoyan en una medianera. De este modo cada vivienda tiene al frente y detrás una parcela libre, y las de los extremos puede tener también un área de parcela libre en el lateral, o estar directamente en contacto con el espacio público.

b) Habitualmente la parcela libres se distribuye entre las distintas viviendas, pero también puede mantenerse en parte o en su totalidad mancomunada para el conjunto de la viviendas adosadas.

c) Del mismo modo se puede mantener mancomunada una planta de la edificación destinada a garaje, evitando así que en la fachada de cada adosada debe aparecer además de la puerta de acceso a la vivienda, otra al garaje.

Artº 37. Usos vinculados a uso residencial

1. Como uso vinculado al uso residencial se consideran los siguientes usos:

a) la parcela libre residencial: Superficie de terreno de propiedad privada y uso privado para disfrute de determinadas viviendas en manzana cerrada y siempre en la vivienda en edificación aislada o en la vivienda adosada.

b) garaje o almacén domestico de enseres y herramientas

2. Con carácter general, cuando el Plan permite un uso residencial, permite también estos usos vinculados, sin perjuicio de que deban cumplirse las condiciones de forma que establezca el Plan para la correspondiente parcela..

Artº 38. Almacén y usos auxiliares

1. Utilizados para guardar herramientas, maquinaria, vehículos o cualquier tipo de enseres..
2. En las edificaciones utilizadas para estos usos no se permite actividades productivas o terciarias..

Artº 39. Usos productivos

Una edificación o parte de ella se dedica a usos productivos cuando se utiliza para albergar actividades que tienen como objetivo producir objetos para su venta y distribución. Incluye también el almacenaje de esos productos o maquinas y herramientas para su producción.

Artº 40. 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.

SECCIÓN 3. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

Artº 41. Usos públicos y lucrativos

1. Además de los suelos de uso y dominio público, tienen el carácter de uso público las parcelas afectas a servicios públicos, propiedad de organismos públicos o cedidos para uso público en la ejecución del Plan.

2. El resto del suelo parcelado es de uso privado, con independencia del Plan le asigne un uso dotacional o no.

3. Todos los usos privados tienen el carácter de usos lucrativos, aunque su destino dotacional no reporte beneficios económicos a su propietario.

SECCIÓN 4. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Artº 42. Característico

1. Se denomina uso característico de una parcela aquél que, en primer lugar, es considerado por la ordenación establecida por este Plan Municipal para esa parcela.

2. El uso característico de una Unidad de Ejecución es el uso predominante en el conjunto de las parcelas resultantes de la ejecución de la unidad.

3. Para la implantación en una parcela de un uso característico se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

Artº 43. Permitido

1. Se denomina permitido a aquél que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación.

2. Para la implantación en una parcela de un uso permitido, se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

Artº 44. Compatible

Se denomina compatible a aquél que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación. Para su autorización se requiere que se cumplan las condiciones de compatibilidad que define en cada caso la Normativa.

Artº 45. 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.

Artº 46. 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. Junto con los usos permitidos el plano de usos puede fijar la tipología edificatoria que se establece para cada parcela.

3. 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.

Artº 47. Compatibilidad de usos

1. Con carácter general se consideran compatibles con los usos residenciales, siempre que se cumplan las condiciones que para cada uno de ellos se indica, los usos que se indican como tales en la tabla que se incluye al final de este artículo.

2. En todo caso, la Normativa Particular aplicable a cada ámbito podrá establecer un régimen de compatibilidad distinto para uno o varios de esos usos, o establecer unas condiciones más rigurosas que las que aquí se determinan para aceptar para aceptar la compatibilidad de alguno de ellos.

3. A fin de fijar esas condiciones en la tabla que sigue se utilizan las siguientes claves.

B: en planta baja con acceso directo desde el espacio público o desde la parcela privada.

U: en edificio único, utilizado exclusivamente para ese fin.

4. A fin de establecer la compatibilidad de los usos dotacionales se distinguen dos casos:

a) las dotaciones que dan un servicio asimilable a uno de los usos terciarios que se declaran compatibles; deberán cumplir las condiciones que se establecen para ese uso al que pueden asimilar.

b) Las dotaciones que dan servicios no asimilables a ninguno de esos usos terciarios, deberán situarse en la posición identificada como (U).

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS	
USOS PRODUCTIVOS	
industria	Prohibido
artesanía y oficios artesanos o artísticos, incluidos los obradores de panadería y similares	B
reparación de electrodomésticos, lavandería, zapatos, etc.	B
reparaciones de vehículos	B
ganadería doméstica.	Prohibido
USOS TERCIARIOS	
almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios (incluidos los almacenes agrícolas) o industriales	B
guarderías infantiles y enseñanza	B
almacenes y comercio mayorista	B
oficinas abiertas al público (bancarias, seguros, inmobiliarias, agencia de viajes, asesorías y similares)	U o B
despachos de profesiones liberales: consultas médicas, abogados, arquitectos, etc.	U o B
servicios de atención farmacéutica y sanitaria	U o B
peluquerías, salones de belleza y similares	B
comercio al por menor	B
hospedaje: hoteles	U
hostelería: bares y restaurantes	U o B
servicios recreativos	U o B
garajes (guarderías de vehículos) de uso público	B
casas de huéspedes	U
residencias comunitarias, de ancianos , o establecimientos similares	U
centros deportivos, gimnasios y piscinas de uso deportivo	U
USOS DOTACIONALES	
Asimilables a un uso terciario compatible	el que corresponda a ese uso
No asimilable a ningún uso terciario compatible.	U

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

SECCIÓN 1. OPERATIVIDAD DEL PLAN

Artº 48. Alcance de las determinaciones el Plan

1. El Plan Municipal es directamente operativo en todo el término municipal.
2. En el suelo urbano, urbanizable ordenado pormenorizadamente por el Plan y no urbanizable no precisa ni exige para su desarrollo ningún instrumento de planeamiento. Bastará para su ejecución la aprobación de los correspondientes instrumentos de gestión.
3. En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente deberá ser desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial

Artº 49. Adquisición del derecho a urbanizar.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo definido por el Plan como urbano no consolidado y urbanizable con ordenación pormenorizada adquieren por la misma aprobación de este Plan el derecho a urbanizar.
2. Los propietarios del suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente adquieren el derecho a su desarrollo urbano, pudiendo instar y formular el correspondiente Plan Parcial. Con la aprobación del Plan Parcial adquieren el derecho a urbanizar.

Artº 50. Aprobación de documentos de gestión.

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

Artº 51. Aprovechamiento urbanístico

1. La ordenación establecida por el Plan Municipal fija para cada parcela en suelo urbano y urbanizable un aprovechamiento urbanístico.
2. El aprovechamiento corresponde a las posibilidades edificatorias y de uso establecidas por el propio Plan.
3. La adjudicación de este aprovechamiento a los propietarios de las parcelas o al Ayuntamiento se realiza a través de la ejecución del Plan, de acuerdo con las normas establecidas por la LFOTyU y por estas misma Normativa Urbanística.
4. Cuando es preciso contabilizar ese aprovechamiento, por ejemplo en los casos indicados en el Artº 63, se considerará que equivale a una edificación que agota todas las posibilidades permitidas por el Plan Municipal para la parcela correspondiente.

Artº 52. Estudios de Detalle

1. Sin perjuicio de lo indicado en el Artº 48, 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 topográficas y materiales del área de que se trate, y a los intereses y necesidades del momento en que se desee ejecutar esa área.
2. Así mismo será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para la realización de las Unidades de Ejecución. Esos estudios, deberán:
 - a) ajustar las rasantes y alineaciones del espacio público fijadas en planos y fichas
 - b) determinar las rasantes de las parcelas privadas y dotacionales.
 - c) Proponer un esquema de infraestructuras y su conexión con las existentes.
3. En todo caso los Estudios de Detalle deberán respetar los límites establecidos en el Artº 62 de la LFOTyU.
4. En ningún caso estos Estudios de Detalle permitirán un aprovechamiento urbanístico superior al que se deduce de las condiciones establecidas por el Plan Municipal para el conjunto del ámbito sobre el que actúe; ni establecerán determinaciones contrarias a la Ordenanza particular aplicable al área al que se refiera.
5. La tramitación del estudio de Detalle se podrá realizar con carácter previo o simultáneo de la solicitud de licencia. Si se tramitan simultáneamente la aprobación definitiva del Estudio de detalle, incluirá expresamente la concesión de la licencia.

Artº 53. Reparcelaciones que incluyen cesión de suelo público

1. Aquellas reparcelaciones voluntarias que incluyan cesión de suelo público, que no esté prevista expresamente en la Normativa gráfica y escrita del Plan, deberán tramitarse a través de un estudio de detalle.

2. El correspondiente estudio de detalle, además de incluir la delimitación de las nuevas parcelas, establecerá las alineaciones oficiales del nuevo espacio de uso público.

3. Si la cesión supone la aparición de un nuevo vial, éste tendrá al menos un ancho de 6 m; si supone la ampliación de un vial existente, la zona cedida como espacio público ha de tener una profundidad menor que su anchura medida en la línea de contacto entre el espacio de cesión y el espacio público que existía anteriormente.

4. La forma y pendiente del nuevo espacio público garantizará su uso por vehículos rodados convencionales y permitirá, en caso de vías en fondo de saco, la inversión del sentido de marcha.

Artº 54. Implantación de determinadas actividades productivas o de servicios

1. La implantación de un uso productivo o de servicios en una parcela en que ese uso no sea compatible con el uso previsto en esa parcela; o su implantación en una parcela sin cumplir las condiciones de compatibilidad que establezca la Normativa General o Particular aplicable, se podrá autorizar a través de un Estudio de Detalle.

2. Ese estudio de detalle deberá contener las determinaciones de uso y forma que se indican a continuación

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.

3. En todo caso, la edificación deberá respetar las condiciones estéticas y de forma que el Plan prevea para las parcelas correspondientes.

4. Además la memoria deberá calcular y justificar los siguientes extremos:

a) Evaluación de los efectos acústicos, olores desagradables, contaminación medioambiental e inadecuación visual que puede producir la actividad de que se trate. Modo de evitarlos o paliarlos.

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

c) 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 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, aunque esta compatibilidad no exija las condiciones precisas que se establecen en el Artº 47.

SECCIÓN 2. EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artº 55. Actuación directa en suelo urbano

1. La edificación en aquellas parcelas de suelo urbano no incluidas en ninguna unidad de ejecución se realizará mediante la llamada actuación directa, es decir, a través de la solicitud de la correspondiente licencia para edificar, sin necesidad de previo proyecto de reparcelación.

2. Cuando las alineaciones oficiales fijadas por el Plan Municipal supongan una ampliación del espacio público respecto a la parcelación actual, la licencia de obra nueva queda supeditada a la cesión para uso público de la porción de la parcela privada que supere la alineación oficial fijada por el Plan. En este caso, en la documentación incluida en la solicitud de la licencia debe reflejarse gráficamente la parcela original, y su subdivisión en dos áreas: una de ella correspondiente a la nueva parcela y la otra al suelo que se cede para su uso público.

3. La concesión de la licencia será título suficiente para la modificación catastral y registral correspondiente. Para la concesión de la licencia de primera utilización u ocupación del edificio el propietario deberá acreditar que se ha inscrito en el registro de la propiedad la cesión del suelo público.

4. De acuerdo con lo establecido en el Artº 98.a) de la LFOTyU, la cesión de suelo a que se refieren los dos números anteriores será gratuita si no excede al 10% de la superficie de la parcela. La urbanización. En todo caso la urbanización será costeada por el propietario.

5. Así mismo, cuando el estado de las infraestructuras que ha de servir a la parcela 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 Artº 64 para las Unidades de ejecución.

6. En cuando a la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, y de acuerdo con lo establecido en el Artº 13 de la LFOTyU, se debe distinguir el suelo urbano consolidado y aquel otro que no consolidado.

7. En el suelo urbano consolidado, el 100% del aprovechamiento corresponderá al propietario de la parcela, sin que sea preciso ceder ningún aprovechamiento al Ayuntamiento.

Artº 56. Parcela mínima edificable

1. Atendiendo a las características geométricas de las parcelas y a su accesibilidad desde el espacio público la Normativa Particular determina las condiciones que ha de cumplir una parcela para ser edificable.

2. Las parcelas que no cumplan esas condiciones no podrán ser edificadas, sin perjuicio de su posible agregación a otra parcela contigua para constituir una nueva parcela que cumpla las condiciones para ser edificada.

Artº 57. Segregación de parcelas

1. Las parcelas que el Plan Municipal incluya en el suelo urbano (sin quedar incluidas en ninguna unidad de ejecución) podrán modificar su forma y extensión, mediante su segregación y, en su caso, su unión con otras parcelas colindantes, o con porciones de ellas, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones que, en cada caso, establezca la Normativa Urbanística Particular.

2. Estas condiciones se refieren, a algunos o todos de los siguientes extremos:

- a) superficie mínima de parcela;
- b) longitud mínima que ha de tener el frente de la parcela que se sitúe en una vía que permita el tránsito rodado;
- c) fondo mínimo de parcela

3. Estas condiciones han de ser cumplirlas por todas las parcelas resultantes; es decir, tanto la parcela o parcelas que se segreguen de una parcela matriz, como la residual que queda de la parcela matriz, una vez reducida en su superficie por la segregación.

4. Además, esta parcela residual deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima de parcela y superficie máxima construida que fuese aplicable a la parcela matriz. Estas mismas condiciones serán aplicables la futura edificación de todas las parcelas resultantes.

5. Las parcelas, actualmente situadas en suelo urbanizable o urbano no consolidado, pasan a quedar consolidadas como resultado de la ejecución de la correspondiente unidad. En consecuencia si posteriormente se desea modificar su forma o extensión quedan sometidas a las mismas condiciones que se indican en los párrafos anteriores de este artículo exigiéndose en todo caso el cumplimiento de las condiciones particulares fijadas en la correspondiente ficha urbanística.

Artº 58. Establecimiento de la Unidad de Ejecución

1. El suelo urbanizable y el suelo urbano en que no es posible la actuación directa son distribuidos en Unidades de Ejecución. La delimitación de estas unidades queda fijada en los planos NOR.2; 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. 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.

3. 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 Artº 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.

Artº 59. Sistema de actuación

De acuerdo con las posibilidades que establece el Artº 169.1 (2º párrafo) de la LFOTyU 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 Artº 65.3 sin que se haya llegado a realizar el proyecto de reparcelación e iniciado el de urbanización, se podrá utilizar el sistema de cooperación.

Artº 60. 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 Artº 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.

Artº 61. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias

1. Las parcelas grafiadas en el Plano NOR.2.0, pueden tener carácter orientativo, básico u obligatorio. La Normativa Particular, a través de este mismo plano y de las fichas urbanísticas correspondientes determinan el carácter de cada parcela.

2. 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.

3. 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.

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

Artº 62. Disminución de suelo público

Cuando el suelo público que resulte de la ejecución de una unidad sea menor que las áreas de suelo público incluidas originalmente en la unidad, el Ayuntamiento tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente a esta diferencia de superficie.

Artº 63. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio

1. Con independencia de la cesión de suelo público a que se refiere el Artº 60 y del aprovechamiento que pueda corresponderle por aplicación del Artº 62, el Ayuntamiento tiene derecho al diez por ciento (10%) del aprovechamiento edificable construido en cada unidad de ejecución en suelo urbanizable o en suelo urbano sin urbanización consolidada, tal como establece el Artº 13.1.b) y 13.2 de la LFOTyU (modificada por la Ley Foral 24/1998).

2. Cuando las características de la unidad de ejecución no permitan la adjudicación de ese porcentaje al Ayuntamiento mediante la transmisión de parcelas edificables, el aprovechamiento correspondiente será adjudicado al Ayuntamiento mediante su valoración económica.

Artº 64. Cargas urbanizadoras

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 13.3 de la LFOTyU el costo de urbanización de la Unidad de ejecución, corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad. El Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento libre de cargas.

2. Sin embargo, en el caso recogido en el Artº 62, el Ayuntamiento tendrá que hacer frente a esas cargas en proporción a la superficie de suelo público por la que recibe aprovechamiento

3. 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 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

4. En todos los casos estas redes incluyen la conexión con los sistemas generales y, si es necesario, su refuerzo y ampliación

5. 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.

Artº 65. 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 esta Normativa.

3. El plazo máximo para ejercer este derecho fijado con carácter general en 8 años desde el momento de su adquisición. No obstante en para algunas unidades de ejecución las correspondientes fichas urbanísticas fijan plazos más cortos.

4. El ejercicio de este derecho a urbanizar y la adquisición del correspondiente derecho al aprovechamiento urbanístico viene regulado por lo establecido en el Artº 14 de la LFOTyU y se realiza a través de los sistemas de ejecución a que se refiere el Artº 59.

Artº 66. 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.

3. El plazo máximo para ejercer este derecho

c) En el suelo urbano no incluido en una unidad de ejecución: 8 años desde la aprobación del Plan Municipal.

d) 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.

Artº 67. Fases en el cumplimiento del deber de urbanizar

1. Para el cumplimiento del deber de urbanización a que hace referencia el artículo anterior podrá prepararse un proyecto de urbanización que establezca su ejecución en distintas fases

2. En este caso el proyecto determinará con precisión las obras que comprende cada fase y las parcelas que podrán ser edificadas una vez completada la urbanización de cada una de ellas. En todo caso, sólo podrá determinar como edificable una parcela, cuando la realización de las fases anteriores asegure a la correspondiente parcela los servicios mínimos que exige el Artº 2.A) del Reglamento de la LFOTyU

3. La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico por el titular de cada una de las parcelas distribuidas a través del proyecto de reparcelación se producirá en el momento en que ha quedado urbanizada la fase en que se incluya, siempre que el propietario haya asumido la parte proporcional de las cargas urbanizadoras del conjunto de la unidad y se haya realizado la cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda al Ayuntamiento.

4. En estos casos, la cesión efectiva de este aprovechamiento urbanístico podrá posponerse al momento de la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia para edificar.

Artº 68. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente

1. En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la urbanización y edificación simultánea, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Artº 17 de la LFOTyU.

2. Así mismo, en los casos de urbanización por fases, previstos en el artículo anterior, el pago por parte del propietario de una parcela de la parte proporcional del conjunto de las cargas

urbanizadoras de la unidad podrá ser sustituido por un aval en las condiciones establecidas en el n. 1 de este mismo artículo.

Artº 69. 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.

Artº 70. 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 que quede en contacto con el espacio público, y el acabado completo de los cerramientos y fachadas.

Artº 71. Deberes de conservación

1. El derecho a la edificación lleva consigo por parte del propietario, de acuerdo con lo previsto en el Artº 224 y 225 de la LFOTyU, el deber de 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 o 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 Dicastillo, sea cual sea la fecha de su construcción o primera ocupación.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artº 72. Fuera de ordenación

1. Los edificios situados en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que no cumplen las condiciones de forma o uso establecidas en la ordenación del Plan Municipal quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación en las condiciones fijadas por el Artº 84.3 de la LFOTyU.

2. En consecuencia en esas edificaciones no podrán realizarse ninguna obra de acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble u ornato público.

3. También podrán realizarse las obras exigidas por determinaciones normativas requeridas por el uso de la edificación, pero sólo en el caso de que ese uso no haya sido interrumpido por más de un año.

Artº 73. Ordenación de sustitución

1. En los planos de ordenación NOR.3 se establece para determinadas parcelas de suelo urbano consolidado una ordenación de sustitución que incluye una cesión de suelo. La ordenación de sustitución, y por tanto la nueva alineación oficial, se refleja en ese plano, indicando la parte de la parcela privada que debe ser cedida en caso de actuación. En el plano NOR.2 se refleja la nueva alineación, indicando las cotas necesarias para su replanteo.

2. En las edificaciones existentes en las parcelas con ordenación de sustitución puede realizarse cualquier tipo de obras de conservación, acondicionamiento y reestructuración, siempre que en estas obras se cumpla la Normativa Particular aplicable.

3. Sin embargo, en caso de que se quieran hacer obras de sustitución, ampliación u obra nueva, deberán cumplirse además las alineaciones de sustitución que establece el Plan.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 74. 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. Su contenido y tramitación se ajustarán a la legislación vigente y a las determinaciones contenidas en el presente Plan.

3. 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: obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación, sustitución y obra nueva.

4. En los artículos que siguen quedan definidos cada uno de esos tipos de obra. Para un correcto entendimiento del alcance de cada tipo de obras se deberán considerar las definiciones incluidas en la Sección 3 de este capítulo.

5. Cuando sea el caso el proyecto de edificación aplicará distinto tipo de obras para los diversos cuerpos de edificación en que se actúa.

Artº 75. 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.

Artº 76. Obras de acondicionamiento.

1. 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 su caso, aquellas que se establezcan en esta Normativa como mínimas para el edificio de que se trate.

2. Estas obras mantendrán en todo caso las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su **volumen exterior y tipología**.

3. Se permiten por tanto los cambios en los elementos que componen la **distribución interior** y la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que, en uno y en otro caso, se mantenga y respete la estructura resistente. Puede incluir también la apertura de huecos en los forjados para permitir el paso de instalaciones, disponer ascensores o mejorar las condiciones de habitabilidad como iluminación, siempre y cuando esto no modifique el aspecto exterior de la fachada o de la cubierta

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

Artº 77. 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**; así mismo deberá mantener, substancial y mayoritariamente los elementos que componen su **estructura portante**.

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

Artº 78. 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.

Artº 79. Obras de sustitución.

Son las obras destinadas a la construcción de una nueva edificación en el lugar de la existente; tendrán también la consideración de obras de sustitución aquellas que –aun cuando se limiten a determinados cuerpos de la edificación- suponga en ellos unas obras que superan las definidas como obras de reestructuración.

Artº 80. Proyectos de obras de nueva planta.

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.

Artº 81. 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. Además de las determinaciones técnicas y del establecimiento de las condiciones de seguridad exigidas legal o reglamentariamente, el proyecto de derribo deberá incluir:

- a) Memoria que contenga los datos numéricos correspondientes a superficie de la parcela ocupada por la edificación, superficie total construida, altura correspondiente a cada una de las plantas, a la cornisa y a la coronación de la cubierta.
- b) Plano de situación del edificio dentro de la parcela.
- c) Planos –al menos esquemáticos- de cada una de las plantas, incluyendo en su caso la del desván y la de la cubierta.
- d) Alzados –al menos esquemáticos- de todas las fachadas, en que se identifiquen la altura de los distintos forjados y la altura de la cornisa de la cubierta y la de coronación de la cumbre.

Artº 82. Peculiaridades del proyecto de edificación de viviendas pareadas

1. En las zonas en que la normativa particular permite viviendas pareadas se solicitará simultáneamente licencia para la edificación de las dos viviendas, bien mediante un único proyecto o dos proyectos coordinados, en cuanto a las condiciones de las fachadas y evitando queden medianeras vistas.

2. No obstante, también será posible solicitar licencia para la construcción de una única vivienda; en este caso, junto con el proyecto el promotor presentará un Estudio de Detalle, en el que se establezcan las condiciones que han de cumplir las dos viviendas, a fin de asegurar la coherencia que se indica en el párrafo anterior.

3. El Estudio de Detalle deberá ser presentado por los propietarios de las dos parcelas en que se va a construir las viviendas pareadas. En este mismo documento se incluirá la obligación del propietario de la vivienda que se construya en primer lugar a mantener en buen estado de conservación y decoro la medianera que, provisionalmente, quede vista.

4. En estos casos la concesión de la licencia quedará condicionada a la previa aprobación definitiva del Estudio de Detalle anteproyecto común deberá presentarse en un documento separado.

SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES

Artº 83. 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 máxima: se entiende por tal, la línea que establece una perímetro que no puede ser superado por la edificación.

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) Cuando la normativa no distingue entre unas plantas y otras se entiende que las alineaciones máximas y obligatorias han de respetarse en todas y cada una de las plantas.

Artº 84. Retranqueo de edificación

Cuando la edificación se retrasa respecto a la alineación oficial se dice que se produce un retranqueo de edificación.

Artº 85. Vuelos

En los cuerpos volados definidos en el Artº 113 se denomina vuelo a la mayor distancia horizontal existente entre el perímetro de ese cuerpo volado y el plano general de la fachada en que se sitúa.

Artº 86. Altura de la edificación y fijación de rasantes

1. La Normativa Particular establece la altura máxima de la edificación fijando el número máximo de plantas y, según los casos, la altura máxima de la edificación.

2. La altura máxima de la edificación se mide en la línea del alero o de la cornisa, con respecto a la rasante de la alineación oficial, o del terreno en que se sitúa la edificación en el caso del suelo no urbanizable. En determinadas situaciones en suelo urbano, la Normativa Particular fija también la altura máxima de la edificación respecto al terreno.

3. La línea del alero o de la cornisa queda identificada por la intersección del plano inferior del forjado de la cubierta con el plano exterior de la fachada.

4. Para la determinación de la rasante de la alineación oficial se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando un edificio tiene una de sus fachadas sobre la alineación oficial, se considera como rasante una línea horizontal que pasa por el punto medio de la intersección que forma la fachada con el suelo de uso público.

b) Cuando las fachadas del edificio no se encuentran sobre la alineación oficial, para la determinación de la rasante de la alineación oficial se considera una línea horizontal que pasa por el punto medio del frente que la parcela presenta al espacio público por el que se accede a la parcela.

c) Cuando la parcela da a más de un espacio público se atenderá a la alineación que se indica expresamente en el plano NOR.2.

5. Para la determinación de la rasante del terreno en que se sitúa la edificación se considera la correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos de intersección de las esquinas de la fachada con el terreno.

Artº 87. Altura máxima de cumbrera

1. Se considera altura máxima de cumbrera al punto más alto de la intersección de los faldones de cubierta.

2. Esta altura se medirá sobre la rasante del terreno que se indica en el artículo anterior,

Artº 88. Numero 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; la planta baja queda identificada por la condición que se indica en el Artº 96.

2. Para contabilizar el número de plantas no se tomará en consideración el área ocupada por las escaleras.

3. Sin embargo, la planta entrecubierta se contabilizará dentro del número de plantas fijado cuando la distancia entre la línea de la cornisa y el forjado de la planta bajo cubierta sea igual o mayor de 1.20 m; todo ello con independencia del criterio que esta Normativa establece para el computo de la superficie construida en la planta entrecubierta.

Artº 89. Superficie construida

1. 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 y galerías retranqueadas; y descontando el total de superficies ocupadas por patios y el 50% de la superficie de

las terrazas y galerías retranqueadas. Los vuelos que no están cerrados lateralmente, no computan como superficie construida.

2. La superficie entrecubierta sólo se considerará cuando dispongan de ventanas -de cualquier tipo- que le proporcionen luz y ventilación, de modo que cumple las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente. En este caso sólo se computará el área en que se disponga de una altura libre de más de 1.90 m.

3. Para el cómputo del semisótano se considerará como superficie construida toda el área de planta del semisótano; de esa área podrá descontarse la superficie de las dependencias situadas en el semisótano en contacto con el cerramiento de la edificación, cuando la cara inferior del forjado que las cubre este a menos de 100 cm por encima de la rasante del terreno que la rodea. La rasante se fijará para el cerramiento de cada pieza aplicando el criterio fijado en el Artº 86.

4. El sótano no se computará en ningún caso como superficie construida.

Artº 90. Superficie construida máxima

1. La Normativa Particular puede establecer la superficie construida máxima en cada parcela estableciendo un coeficiente en función de la superficie de la parcela, o simplemente de a través de los parámetros fijados para otras condiciones de forma como pueden ser: la superficie ocupada de parcela, el número de plantas, la altura del alero, etc.

2. Cuando la edificabilidad se da por un coeficiente (m² construidos/m² de parcela), se aplicará a la siguiente superficie:

a) En el suelo urbano consolidado y no consolidado que no esté incluido en unidad de ejecución a la superficie de la parcela, descontando el suelo que deba ceder para uso público.

b) En el suelo urbano o urbanizable incluido en una unidad de ejecución, a la superficie del solar que resultará tras ejecutar la correspondiente unidad.

3. En todo caso la superficie máxima que puede construirse en cada parcela queda fijada por el conjunto de las determinaciones de forma que le correspondan de acuerdo con Normativa General y Particular que le sea de aplicación. En ningún caso podrá ser superada una de esas condiciones de forma, aunque esto suponga no alcanzar los valores máximos permitidos para otro de los parámetros establecidos.

Artº 91. Superficie ocupada por la edificación

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 o las terrazas o galerías voladas, pero no se descontará en ningún caso la superficie ocupada por porches y semisótanos.

2. La Normativa Particular fija la superficie de ocupación máxima de parcela estableciendo un porcentaje sobre la superficie de la parcela.

Artº 92. Volumen

Se entiende por tal la envolvente geométrica del edificio. La normativa determina las condiciones de volumen mediante de la altura de la edificación y la pendiente permitida para la cubierta.

Artº 93. Cuerpo de edificación

Se entiende por cuerpo de edificación aquella parte del edificio que se dispone constructivamente con independencia del resto de la edificación, de modo que su derribo –realizado con las normas de prudencia necesarias- no afecta a la estabilidad del resto de la edificación.

SECCIÓN 3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS

Artº 94. 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.

Artº 95. Distribución interior

La distribución interior queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

Artº 96. Planta baja de un edificio

Es la que se sitúa más próxima a la rasante de la alineación oficial o del terreno, según establezca la Normativa Particular para medir las alturas de la edificación. Esta consideración se aplica con independencia de que esta planta se sitúe por debajo o por encima de esta rasante.

Artº 97. 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 ningún punto la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea. Quedan permitidos en todos los casos; aunque no podrán alojar piezas habitables. Su superficie no se computará a efectos de superficie máxima construida que permite la Normativa Particular.

2. Sólo deberá respetar la alineación oficial.

Artº 98. Semisótanos

1. Se considera semisótano toda planta situada a cota inferior de la planta baja, cuando la cara inferior del forjado que lo cubre se sitúa en una cota situada a menos de 100 cm sobre la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea. Si supera esta cota se considerará planta baja.

2. Con carácter general se permite la construcción de semisótanos, siempre que se cumplan las demás condiciones de forma establecidas en cada caso.

3. La planta del semisótano deberá cumplir todas las alineaciones fijadas para la parcela correspondiente.

4. Se permite situar piezas habitables en el semisótano, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.

5. Cuando una planta cumple en alguna zona la condición de semisótano, y otra las propias del sótano, tendrá toda ella la consideración de semisótano.

Artº 99. Cubiertas.

1. Por cubierta se entiende la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio.

2. A efectos de esta Normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10%, e inclinadas cuando tienen una pendiente superior. La Normativa particular establecer las condiciones que han de cumplir las cubiertas en las distintas edificaciones.

Artº 100. Entrecubierta

1. Se denomina entrecubierta el espacio comprendido entre la cubierta y el último forjado horizontal de la edificación. Se permite situar en él piezas habitables, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.

2. Para su consideración como una planta más del edificio, o para el cómputo de su superficie dentro de la superficie máxima construida deberá tenerse en cuenta lo establecido, respectivamente, en el Artº 88 y en el Artº 89.

Artº 101. Mansardas, buhardillas y lumbreras

1. Se denomina mansarda a la planta entrecubierta, cuando la cubierta se dispone con una sección quebrada, con mayor pendiente en la parte inferior; en esta parte se pueden abrir ventanas cuyo cierre frontal es vertical, con un tejadillo que une este cierre con la pendiente del tejado.

2. Las buhardillas son ventanas que se levantan por encima de la cubierta general del edificio, disponiendo de su propia cubierta a una dos o tres aguas.

3. Las lumbreras son ventanas situadas en el plano de la cubierta, o paralelas a él, sobresaliendo ligeramente.

Artº 102. Construcciones sobre la cubierta.

1. Salvo que la Normativa Particular en algún caso lo autorice expresamente, por encima de la cubierta sólo podrán situarse las siguientes construcciones:

- a) Las chimeneas
- b) Conductos para ventilación
- c) Instalaciones especiales (p. ej. antenas y dispositivos generadores de energía limpia).
- d) El castillete de escaleras en los casos y con las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

2. La autorización para situar por encima de la cubierta de estas instalaciones especiales deberá tomar en consideración su efecto visual desde el espacio público o desde el territorio. En todo caso sólo podrán autorizarse:

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

Artº 103. Castillete de escaleras.

1. Cuando total o parcialmente la cubierta de la última planta sea plana y accesible, podrá aparecer por encima de ella un cuerpo de edificación destinado a contener el castillete de las escaleras o el cuarto de maquinaria del ascensor, siempre que cumpla las siguientes condiciones.

2. La superficie de este cuerpo no superará los 20 m² y sus cerramientos exteriores deberán alejarse al menos 3 m. de todas las fachadas del edificio.

3. En ningún caso se permitirá situar este cuerpo de edificación por encima de una cubierta inclinada.

Artº 104. 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.

Artº 105. Terrazas

Se consideran terrazas las superficies horizontales que actúan como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible desde otras piezas de la edificación situadas a la misma altura. En la parte del perímetro en que no hay edificación se dispone un pretil a modo de protección.

Artº 106. Galerías

1. Se consideran galerías las piezas situadas en una planta distinta de la baja, cubiertas superiormente y sin otro cerramiento en su frente que el que pueda existir como antepecho

2. Las terrazas y galerías pueden ser voladas o retranqueadas, según su disposición respecto a la fachada en que se encuentran.

3. 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.

4. Se denomina galería cerrada, aquélla que cubre todo el frente abierto con carpintería.

Artº 107. Porches

Se consideran porches las piezas situadas en planta baja, cubiertas superiormente que mantienen sin cerrar una parte de su perímetro.

Artº 108. 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. Queda prohibida la instalación de antenas de cualquier tipo, sobre las fachadas del edificio visible desde el exterior de la propia parcela.

Artº 109. Hastiales

Se denominan hastiales las fachadas con la parte alta de forma triangular en la que descansan los faldones de la cubierta.

Artº 110. Ventanas

1. Se denominan ventanas los huecos, habitualmente acristalados, situados en las fachadas del edificio para permitir la ventilación y soleamientos de las distintas dependencias.

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

Artº 111. Cierres de parcela.

1. La Normativa Particular al establecer las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela distingue entre cierres macizos, ligeros y mixtos.

a) Los cierres macizos se fabricarán con piedra o fábrica de ladrillo; su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.

b) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos.

c) En los cierres ligeros pueden combinarse los dos tipos de elementos que se indican en el párrafo anterior, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos. En este caso, si el elemento rígido está formado por una malla de alambre deberá disponerse en la cara interior del cerramiento, de modo que no resulte visible desde el exterior.

d) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima fijada por la Normativa Particular, completado con cierre vegetal hasta alcanzar altura total permitida.

e) La altura máxima del cierre se medirá por el lado (interior o exterior a la parcela) en el que la rasante del terreno sea más alta.

2. Para la determinación de la rasante del terreno se considerará una línea horizontal que pasa por el punto medio del segmento que une los puntos de intersección de los extremos del muro con el terreno.

3. Cuando la diferencia de las cotas de estos dos puntos extremos es superior a la mitad de la altura máxima permitida por la Normativa Particular, la línea horizontal a que se refiere el n. 2 se sustituirá por una línea escalonada que, disponiendo tramos horizontales en los extremos, contenga tantos segmentos horizontales como sean precisos para que la distancia vertical entre un segmento y los contiguos no sea superior a la mitad de la altura máxima permitida para el cerramiento.

Artº 112. Patios

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

Artº 113. 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) Terrazas y galerías voladas: abiertas o cerradas, tal como vienen definidas en el Artº 105 y Artº 106.2

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

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

3. -En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido todo tipo de saliente en fachada; así mismo se prohíbe cualquier vuelo situado a menos de 3.50 m. del espacio público sobre el que se disponen.

4. -En el resto, los balcones y galerías podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.

5. -El vuelo de los aleros queda establecido en la Normativa Particular de cada zona, y en su ausencia queda fijado en un máximo de 100 cm.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Artº 114. 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 en cotas y rasantes para dar continuidad a la urbanización, y las que exija el desarrollo detallado y la ejecución de las obras.

3. Contendrán además las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, en orden a la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas para las personas con minusvalías físicas.

4. Las determinaciones relativas al alumbrado deberán adecuarse a la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno.

5. 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.

6. 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 Artº 118.

Artº 115. 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.

2. El grado de definición de estos proyectos 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.

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

Artº 116. Vía coexistencia de tránsito rodado y peatonal

El espacio destinado a vial 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 podrán 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.

Artº 117. 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.

Artº 118. 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.

TÍTULO II. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO

Artº 119. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo

1. El Plan General Municipal de Dicastillo clasifica como suelo urbano el que cumple las condiciones que establece el Artº 92 de la LFOTyU.

2. De acuerdo con ese mismo artículo, dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado

3. La clasificación del suelo urbano, y su distribución entre las dos categorías indicadas en el número anterior, queda definida en los planos normativos, en especial en los planos NOR.1.2 Clasificación y Calificación y NOR.3 Clasificación y Gestión.

Artº 120. Sectores del suelo urbano

1. El conjunto del suelo urbano de Dicastillo queda distribuido en tres sectores. El Sector 1 incluye el núcleo urbano de origen medieval y su entorno próximo, el Sector 2 los desarrollos urbanos del último siglo, y el Sector 3, la zona de las bodegas.

2. Los Sectores n.1 y 2 tienen como uso global el residencial; el tercero, industrial.

3. Los Sectores 1 y 2, se distribuyen en dos subsectores cada uno: uno de ellos es de suelo urbano consolidado, el otro de suelo urbano no consolidado.

4. Todo el suelo del sector 3 es suelo urbano consolidado.

Artº 121. Sistemas generales

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública incluidos en el suelo Urbano son los siguientes, distribuidos entre los dos sectores residenciales e identificados en el plano (NOR.3) con las claves que se indican a continuación:

a) Travesía urbana de la carretera NA-6342, tramo central.

b) Plaza del Ayuntamiento.

c) Edificios de la Casa Consistorial en el que se incluyen distintos servicios (SGD 1.1)

d) Frontón (SGD 1.3)

e) Travesía urbana de la carretera NA-6342; tramo de salida a Arellano y entrada desde la carretera NA-122.

f) Sistema General de Espacios Libres junto a la ermita de Nuestra Señora de las Nieves.

g) Centro de Salud (SGD 1.4)

h) Escuela (SGD 2.1)

i) Equipamiento deportivo (SGD 2.2)

j) Nueva dotación escolar prevista (dotación SGD 2.3)

k) Zona de aparcamiento para vehículos junto al SGD 2.3.

2. Como equipamiento privado de carácter general se identifica la iglesia parroquial (SGD 1.2) y la ermita de Nuestra Señora de las Nieves (SGD 1.5).

Artº 122. Determinaciones estructurantes del Suelo Urbano No Consolidado

1. Para los dos subsectores de suelo urbano no consolidado incluidos en los sectores de uso residencial número 1 y 2, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes.

Unidades	superficie con derecho a aprovecham.	Superficie construible	Coef. homogeneiz	Aprovechamiento medio homogeneizado
Sector 1. Subsector de Suelo Urbano No Consolidado				
UE 1.1	2.523,40 m2	1.614,98 m2	2,10	1,344 UAs/m2
UE 1.2	117 m2	120 m2	1,30	1,333 UAs/m2
UE 1.3	442 m2	1.149 m2	0,55	1,429 UAs/m2
UE 1.4	244 m2	744 m2	0,50	1,524 UAs/m2
UE 1.5	522 m2	482 m2	1,50	1,385 UAs/m2
UE 1.6	718 m2	1.077 m2	1,00	1,500 UAs/m2
UE 1.7	212 m2	561 m2	0,55	1,455 UAs/m2
UE 1.8	134 m2	234 m2	0,80	1,397 UAs/m2

Unidades	superficie con derecho a aprovecham.	Superficie construible	Coef. homogeneiz	Aprovechamiento medio homogeneizado
Sector 2. Subsector de Suelo Urbano No Consolidado				
UE 2.1	596 m2	268 m2	1,75	0,79 UAs/m2
UE 2.2	6.191 m2	2.476 m2	1,75	0,70 UAs/m2
UE 2.3	4.483 m2	1.793 m2	1,75	0,70 UAs/m2
UE 2.4	2.864 m2	1.146 m2	1,75	0,70 UAs/m2
UE 2.5	1.857 m2	752 m2	1,75	0,71 UAs/m2
UE 2.6	1.620 m2	648 m2	1,75	0,70 UAs/m2
UE 2.7	2.321 m2	928 m2	1,75	0,70 UAs/m2
UE 2.8	1.932 m2	1.314 m2	1,00	0,68 UAs/m2
UE 2.9	2.118 m2	1.694 m2	1,00	0,80 UAs/m2
UE 2.10	1.635 m2	654 m2	1,75	0,70 UAs/m2
UE 2.11	2.503 m2	1.001 m2	0,50	0,80 UAs/m2
UE 2.12	476 m2	190 m2	1,75	0,70 UAs/m2

2. No se delimita en este suelo áreas de reparto; ni se prevé ninguna reserva de suelo para viviendas de protección.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS EN LOS SECTORES URBANOS DE USO RESIDENCIAL

SECCIÓN 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL

Artº 123. Normativa particular aplicable al Suelo Urbano Residencial

1. A fin de establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Sectores de suelo urbano residencial se utilizan las siguientes delimitaciones espaciales.

2. El Sector 1 de Suelo Urbano Residencial se divide en dos Subsectores. Uno de ellos incluye el suelo urbano consolidado, y el otro el suelo urbano no consolidado. El Subsector de Suelo Urbano No Consolidado, se distribuye entre ocho unidades de ejecución, identificadas en el plano NOR.3 con códigos desde UE 1.1 a UE 1.8

3. El Sector 2 de Suelo Urbano Residencial se divide igualmente en dos Subsectores. Uno de ellos incluye el suelo urbano consolidado, y el otro el suelo urbano no consolidado. El Subsector de Suelo Urbano No Consolidado, se distribuye entre doce unidades de ejecución, identificadas en el plano NOR.3 con códigos desde UE 2.1 a UE 2.12.

4. Además, los dos Sectores de Suelo Urbano residencial, se distribuyen entre cinco zonas de morfología urbana homogénea, para cada de las cuales se establecen condiciones específicas de uso, forma y estéticas, reflejadas en la correspondiente ficha urbanística.

5. Sin embargo, por sus especiales características las condiciones de uso, forma y estética de la zona del Casco Histórico (identificada en el plano NOR.2 como zona A) se establecen en las Ordenanzas específicas que se incluyen en la Sección 5 de este capítulo.

6. Las condiciones de gestión y edificabilidad de las parcelas incluidas en el Suelo Urbano Residencial se establecen en las Secciones 3 y 4 de este Capítulo, según se encuentren en un Subsector de Suelo Urbano Consolidado o de Suelo Urbano No Consolidado.

Artº 124. Condiciones de las parcelas libres de uso residencial

1. En las parcelas libres residenciales reflejadas en el plano NOR.2 sólo podrán realizarse construcciones ligeras, sin cerramientos laterales; se permiten también la construcción de cierres o separaciones verticales.

2. Cualquier otra construcción tendrá el carácter de provisional; quedando expresamente prohibidas las construcciones fijas, que se cubran horizontalmente y se cierren lateralmente por alguno de sus lados.

3. Las parcelas libres en contacto con el suelo público no podrán edificarse ni cerrarse hacia el exterior, sin perjuicio de situar en ellas algunos elementos constructivos, como muretes, bancos

fijos o protección de algunas instalaciones. Esas construcciones no podrán superar los 100 cm de alto, ni ocupar más del 25% de la alineación oficial.

4. En cualquier caso las construcciones permitidas en este artículo deberán obtener previamente licencia municipal de obra; considerándose ilegalizables las que se realicen si licencia e incumpliendo las condiciones establecidas en este artículo.

Artº 125. Cierres de parcela libre en contacto con el suelo público.

1. Como excepción a las condiciones establecidas en el número 3 del artículo anterior las parcelas libres residenciales previstas en las parcelas catastrales que a continuación se indican pueden quedar cerradas hacia el exterior, en las condiciones que se establecen en este artículo para cada una.

a) Parcelas número 198 y 221 del polígono 1, podrán mantener el muro que actualmente poseen en la zona de la parcela libre; o reponer ese muro en caso necesario, pero sin modificar su altura ni el tipo de material del que están contruidos.

b) Parcelas número 369, 231, 232, 233, 234 y 235 del polígono 1. La zona libre de estas parcelas queda a modo de terraza por encima de la calle Travesía Mediodía, en consecuencia esta zona puede cerrarse hacia exterior subiendo el muro de contención que la limita al sur, hasta 80 cm por encima de la rasante de la terraza. Para este levante se utilizará el mismo tipo de piedra que para el muro de contención.

c) Parcela libre resultante de la Unidad de Ejecución UE 1.2. La parcela podrá cerrarse tanto en su lado Este como en el Oeste, en una altura de hasta 250 cm. sobre la rasante del espacio libre situado al Este de la parcela.

2. Los edificios existentes que disponen de una zona libre de edificación en contacto con la alineación oficial, pero que no quedan reflejadas en el plano NOR.2 como parcela libre podrán cerrarse en las condiciones que se establecen en la Normativa aplicable a ese edificio.

3. Del mismo modo podrá actuarse en las parcelas que se construyan en las áreas que, no quedando reflejadas como parcela libre en el plano NOR.2, no sean ocupadas por la edificación. En todo caso, esto sólo será posible si la normativa aplicable a esa zona lo permite, y en las condiciones que se establezcan para esa zona.

4. En las parcelas que se indican en el n. 1.a) de este artículo se permite abrir en el muro de contención que sostiene la terraza puertas para garaje. Estas actuaciones quedarán sometidas a las condiciones generales de la zona A del Casco Histórico y a las específicas de la Normativa de Protección aplicable al Conjunto Urbano de Interés Histórico.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUBSECTOR RESIDENCIAL DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artº 126. Tipo de actuación

En el suelo urbano consolidado se podrá actuar siempre mediante actuación directa, sin perjuicio de los deberes de cesión de espacio público y completar los servicios de urbanización a que se refiere el Artº 97.1.a) de la LFOTyU y, en su caso, la normalización de parcelas prevista en el Artº 154 de la misma Ley.

Artº 127. Parcela mínima edificable y segregable

Las condiciones de parcela mínima edificable, y las condiciones que han de cumplir las segregaciones o agregaciones de parcela quedan establecidas en la Normativa particular aplicable a cada parcela según la zona homogénea en que el plano NOR.2 incluye a esa parcela.

Artº 128. Cesión de espacio público y urbanización

1. En los planos normativos (NOR.2) se indica las áreas que deben ser cedidas al espacio público para ampliación o apertura de vías, o espacio para aparcamiento.

2. Cuando el espacio cedido se encuentra situado junto a una vía urbana, su urbanización deberá asegurar la coherencia con la urbanización de esa vía (en cuanto a materiales y diseño).

3. La cesión y urbanización de este espacio será a cargo del propietario, de acuerdo con lo establecido en el Artº 98.1.a) de la LFOTyU y en el Artº 55 de esta normativa.

Artº 129. Obtención de suelo para dotaciones

1. La obtención de la propiedad pública del suelo destinado a dotaciones y aparcamiento incluido en el suelo urbano consolidado se obtendrá por expropiación de acuerdo con lo previsto en los Artículos 187 y 121.d) y e) de la LFOTyU.

2. Por acuerdo con la propiedad, la expropiación podrá ser sustituida por cualquier otro medio de los previstos en el derecho foral.

3. Se fija un plazo de diez años, a partir de la aprobación definitiva del Plan, para la obtención de estos suelos.

Artº 130. Normalización de fincas

1. En los planos normativos se indica las áreas que en algunas parcelas deben ser sometidas al procedimiento de normalización de fincas. Este procedimiento se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o instancia de parte, tal como se prevé en el Artº 154.3 de la LFOTyU.

2. Cuando la regularización de fincas sea condición para la ejecución de una Unidad de Ejecución, los gastos que ocasionen el derribo y reposición de cierres serán cubiertos por la propia Unidad.

3. En otro caso los gastos corresponderán a quien promueve la normalización de fincas.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE GESTIÓN DE LOS DOS SUBSECTORES RESIDENCIALES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artº 131. 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 (NOR.3).

2. Las Fichas Normativas forman un anexo inseparable de esta Normativa Urbanística, y constituyen a todos los efectos parte de la normativa particular de obligado cumplimiento.

Artº 132. 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 intensidad de uso, medida en número de viviendas, .
- c) La zona de morfología urbana homogénea en que se incluyen las parcelas privadas resultantes.
- d) En su caso, si las hubiese, las condiciones de forma y uso específicas para cada una de las parcelas.
- e) Las condiciones particulares que, en su caso, deba cumplir el proyecto de urbanización.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE USO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

Artº 133. Calificación pormenorizada

En los planos normativos (NOR.2) se establece el uso pormenorizado del suelo y de la edificación. Así mismo se indica la zona homogénea en que se incluye cada parcela, y por tanto las condiciones de forma y uso que le son de aplicación.

Artº 134. Usos compatibles con el residencial

1. En todos los casos se considera uso compatible con el residencial el comercial, talleres y almacenaje, siempre que se cumplan las condiciones de forma que se establecen para la correspondiente área.

2. Cuando se desee implantar un uso dotacional o comercial a una superficie construida superior a los 200 m. deberá tramitarse un estudio de detalle en el que se justifique el número de aparcamientos que exigirá ese uso y, en su caso, se prevea el espacio necesario para ellos.

Artº 135. Cambio de uso dotacional

En el caso de las parcelas a las que el plano de uso asigna un uso dotacional, el cambio de ese uso por uso compatible con el uso global del área en que se sitúa exigirá la tramitación de un estudio de detalle en las condiciones que se indican en el artículo anterior.

Artº 136. Uso agropecuario

1. Los usos ganaderos existentes actualmente en el suelo urbano podrán mantenerse en las condiciones establecidas por el Decreto Foral 148/2003 o la legislación sectorial que lo sustituya o complete.

2. En el núcleo urbano queda prohibido el uso de almacén agrícola, aunque se consolidan las actividades existentes con ese uso.

SECCIÓN 5. ORDENANZA DEL CASCO HISTÓRICO

Artº 137. Ámbito de aplicación

1. Estas Ordenanzas se aplican a las parcelas incluidas en el Sector de Suelo Urbano 1, correspondiente al Casco Histórico de Dicastillo, identificada en el plano NOR.2 como "zona A"

2. Las condiciones que se establecen se aplican íntegramente en obra nueva, ampliación y sustitución.

3. Las obras de reestructuración y acondicionamiento, deberán cumplir las condiciones que estas ordenanzas establecen para los elementos que hayan de ser modificados o alterados por la propia obra.

4. Además en algunos artículos se hace referencia expresa a las condiciones que han de cumplir las obras de reestructuración o acondicionamiento.

5. En todo caso queda a salvo la obligatoriedad de cumplir la Normativa de Protección aplicable al Conjunto Urbano de Interés delimitado en el plano NOR.4. Protección y a cada uno de los edificios incluidos en el Catálogo. En caso de contradicción entre esta Ordenanza y la Normativa de Protección, será aplicable en primer lugar esta última, de modo que las Ordenanzas del Casco sólo se aplicarán con carácter subsidiario.

Artº 138. Condiciones de gestión

Las condiciones de parcela y número de viviendas que se establecen en los siguientes artículos sólo son aplicables al suelo urbano consolidado. Las condiciones correspondientes al suelo urbano no consolidado del Casco Histórico, se establecen a través de las correspondientes fichas urbanísticas.

Artº 139. Parcela mínima edificable

1. Se establece como parcela mínima edificable en el ámbito del Casco Histórico, la que cumple las siguientes condiciones: al menos 80 m² de superficie, un frente y un fondo de parcela igual o mayor a 6 metros.

2. Además quedan consolidadas como edificables las actuales parcelas catastrales que no cumplan esas condiciones y en las que actualmente exista una edificación.

Artº 140. Parcela mínima segregable

1. Se establece como parcela mínima segregable en el Casco Histórico la que tiene al menos 200 m² y un frente y fondo de parcela igual o mayor a 8 metros.

2. En las parcelas situadas en zonas del núcleo urbano en que se establecen determinadas condiciones de ocupación de parcela y superficie máxima construida, la parcela resultante de la segregación que contenga la parcela matriz, además de cumplir las condiciones generales que se establecen en el n.º 1 de este artículo, deberá tener una superficie tal que la edificación existente en esa parcela cumpla las condiciones de ocupación de parcela y superficie construida máxima que se establezcan para esa zona.

Artº 141. Agregación de parcelas

1. Sólo se permitirán agregaciones de parcelas, cuando la parcela resultante tenga un frente a espacio público menor de 12 m.

2. Se excluye de esta exigencia la agregación de dos parcelas que incluya como una de las parcelas originales una parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima edificable.

Artº 142. Número máximo de viviendas

1. En obra nueva o de sustitución el número máximo de viviendas que puede albergar un edificio queda limitado por las siguientes condiciones:

a) La superficie construida media de la vivienda, incluyendo la superficie ocupada por garaje, será mayor o igual a 100 m²

b) En la parcela libre, o en el interior de la edificación, deberá preverse un número de aparcamientos que satisfaga por exceso el resultado de multiplicar el número de viviendas por 1,5.

2. Cuando la parcela en que se sitúa el edificio no dé frente a ninguna calle que tenga al menos 5 m de ancho en ese frente, el número de viviendas quedará limitado por la superficie construida media de la vivienda, que deberá ser mayor de 110 m². No siendo obligatoria en este caso la previsión de aparcamiento en el interior de la parcela.

3. Estas condiciones han de cumplirse también en las obras de rehabilitación con aumento del número de viviendas. Sin embargo, cuando la rehabilitación tiene por objeto habilitar una única vivienda, aunque anteriormente no hubiese ninguna vivienda en ese edificio, sólo se exigirá una plaza de aparcamiento cuando la superficie construida sea mayor de 100 m² y la parcela no se encuentre en la situación que se indica en el n. 2.

Artº 143. Posición de la edificación

1. Las edificaciones se dispondrán siempre entre medianeras, apoyándose siempre en la alineación oficial, que adquiere por tanto la condición de alineación obligatoria. No se permiten retranqueos respecto esta alineación en ninguna de las plantas de la fachada del edificio. Se exceptúa la posibilidad de disponer un zaguán abierto al exterior cuando el hueco de acceso se cubre con un arco; el suelo del zaguán estará más alto que la calle, y separado de ella al menos por un escalón, que no sobresaldrá de la alineación oficial.

2. En el caso de obras de sustitución o reestructuración, podrá autorizarse el mantenimiento de la línea de fachada de la edificación existente, siempre que, además, se cumplan las siguientes condiciones:

a) La nueva edificación se apoya, al menos, por uno de sus lados en la edificación de la parcela contigua y no deja al descubierto ninguna medianera de las edificaciones colindantes; o bien incluye en su proyecto las obras necesarias para darle a esa medianera un acabado acorde con la edificación existente y la nueva edificación.

b) La parcela libre contigua al suelo público se cerrará con un muro de piedra de una altura máxima de 80 cm, sobre la que se podrá situar una verja de hierro forjado, hasta una altura máxima de 200 cm. En ese cerramiento se podrá disponer un acceso para vehículos, pero manteniendo las características de la verja.

Artº 144. Altura de la edificación

1. Con carácter general se establece como altura de la edificación baja, más planta alta, más bajocubierta. Se exceptúan los cuerpos de edificación en los que el plano de forma y uso (NOR.2) fija como altura dos plantas (II) o sólo una (I).

2. Los edificios de planta baja, alta y bajocubierta, situarán su alero a una altura media entre la altura de las dos casas contiguas, siempre que éstas tengan el mismo número de plantas; si sólo una de las casas contiguas tiene ese número de plantas, dispondrá el alero a la misma altura que esta. Si esa altura es inferior a 8.80 metros se podrá optar por utilizar la regla que se acaba de indicar o fijarla en 8.80 m.

3. Los edificios de una planta (I) situarán su alero a una altura máxima de 3.50; los de dos plantas (II), a una altura máxima de 6.80 m.

4. La altura del alero se mide en todo caso en el punto medio de la alineación oficial; de modo que cuando la calle está en pendiente se producirá un ligero escalonamiento de la cubierta, mostrando vista una pequeña parte de la medianera. Cuando el edificio tiene un frente superior a 20 m; deberá evitarse que quede vista una pared medianera de más de 150 cm de altura sobre la línea del alero situado más bajo; para ello el propio edificio deberá escalonarse del modo que sea preciso.

5. En las parcelas en esquina o pasantes entre dos calles, la altura –tanto en cuanto a número de plantas, como a la posición del alero- se mide en la alineación que se indica en el plano NOR.2; si no existe esa indicación se medirá en la alineación que tenga la rasante más baja.

Artº 145. Composición de fachada

1. La planta bajo cubierta tendrá un altura máxima de 2.10 m. medida desde el forjado a la intersección de la cubierta con la fachada.

2. La posición y dimensión de los huecos en las fachadas deberá poner de manifiesto la preponderancia del macizo sobre el hueco.

3. Por este motivo, en cada planta la proporción anchura de huecos / anchura del macizo no podrá superar la relación 1 a 1,5.

4. En todo caso, la arista exterior de un hueco debe distar al menos un metro de la arista de la edificación.

5. Los huecos se dispondrán según ejes de composición verticales y horizontales; sin que eso suponga que deban situarse huecos en todos los encuentros de los ejes.

Artº 146. Forma de los huecos

1. Los huecos serán siempre de proporciones rectangulares y verticales con un ancho máximo de 150 cm.

2. Se exceptuarán los huecos situados en la planta entrecubierta en que se admitirán los huecos cuadrados e incluso horizontales, siempre que su ancho no supere el ancho de los huecos de las demás plantas.

3. El alfeizar de los huecos se situará al menos a una altura de 80 cm respecto al forjado. Sin embargo en la planta primera se permitirá que el umbral del hueco quede a ras con el forjado, siempre que su altura no supere los 2,20 m.

4. El hueco correspondiente a la puerta de acceso de la fachada principal podrá tener una anchura máxima de 2,5m siempre que la distancia entre la cara interior del dintel y la parte inferior del forjado de la primera planta sea al menos de 50 cm.

Artº 147. Condiciones de las puertas de garaje o almacenes

1. 1. Los huecos de las puertas de garaje o almacenes en obra nueva, sustitución o reestructuración han de cumplir necesariamente las condiciones que se exponen en el n. 4 del anterior artículo. No obstante el ancho de la puerta podrá ampliarse a 3.00 m cuando la calle de acceso tenga un ancho menor de 6.00 m.

2. Las obras de mero acondicionamiento pueden mantener los huecos existentes, pero si se sustituye la puerta la nueva carpintería deberá cumplir las condiciones que se establecen en el Artº 153.

Artº 148. Condiciones de los balcones

1. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 75 cm, deberán ser losas voladas, evitando proyectar vigas de apoyo de la losa más allá de la fachada. En todo caso el vuelo ha de cumplir las limitaciones establecidas con carácter general en el municipio para los vuelos, según la anchura de la calle y la altura en que se sitúa el vuelo mejor decir donde.

2. La losa del vuelo tendrá un espesor máximo de 15 cm; el acabado superior de la losa no podrá manifestarse hacia el exterior, y quedará incluido en el canto máximo de 15 cm que se establece.

3. La planta del balcón será rectangular. Su longitud en planta deberá ser tal que la arista exterior diste al menos 100 cm de la medianera o de la arista del edificio.

4. Se prohíbe la disposición de galerías voladas o retranqueadas en cualquier planta del edificio.

5. Con carácter general quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados, sean cual sea el material de cierre, fábrica de obra, carpintería acristalada, etc.

6. Las barandillas de los balcones deberán ser de hierro forjado o fundición. Se prohíben los pretilos de obra, de piedra o de prefabricados.

8. El vuelo máximo de los balcones queda determinado por la anchura de la calle tal como se establece con carácter general en el Artº 113.

Artº 149. Materiales de fachada

1. Los cerramientos exteriores de los edificios serán –como es tradición en la villa- de piedra o, en otro caso, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, colores de la gama de los sienas, en tonos que combinen bien con el color de la piedra utilizada tradicionalmente en los edificios de la villa.

2. En el caso de piedra vista deberán utilizarse los aparejos tradicionales, sillares a soga, o a soga y tizón, y mampostería concertada. No se permite en ningún caso el repintado de las llagas.

3. Las obras de reestructuración o acondicionamiento dejarán siempre a la vista la fábrica de sillar, sillarejo o la mampostería concertada. Con el mismo material se resolverán los recercados o ampliaciones que permita la normativa aplicable en cada caso.

4. Cuando los cerramientos exteriores, o parte e ellos, estén hechos con mampostería no concertada podrá optarse por revocarla, dejando a la vista sólo las piedras de los recercados de los huecos, los encadenados de esquina y los zócalos. En caso de duda sobre la conveniencia o no de revocar la mampostería se solicitará informe a la ORVE, ateniéndose a su recomendación.

5. No se permite en ningún caso el ladrillo visto, ni el entramado de madera. Tampoco se permite el aplacado de piedra, ni la terminación de los muros mediante el proyectado de piedra recompuesta.

Artº 150. Recercados, encadenados y zócalos.

1. En la obra nueva y de reestructuración podrán disponerse recercados de piedra en los huecos, encadenados en las esquinas y zócalos de piedra, aunque el resto de los muros se revoquen.

2. En todos estos casos, esas piedras se dispondrán de acuerdo con los aparejos tradicionales, de modo que las piedras cumplan su función resistente. En este sentido, por ejemplo, no se permiten los falsos dinteles resueltos mediante hormigón o acero y recubierto con aplacado de piedra.

3. Se prohíben los dinteles y los falsos cabezales de madera.

Artº 151. Cubiertas

1. En los edificios entre medianeras las cubiertas serán a dos aguas con la cumbrera paralela a la calle. Los edificios en esquina, podrán cubrirse a tres o cuatro aguas, según su planta. En ningún caso podrá mostrarse hastial visible desde el espacio público.

2. Como material de cubrición se utilizará teja árabe (cerámica curva o similar), con tonos rojizos. Se podrán autorizar tejas de otros materiales, siempre que mantengan la forma y color propio de la teja árabe.

3. La cubierta se dispondrá con pendiente comprendida entre el 30% y el 40%; y volará sobre el espacio público entre 20 y 80 cm. Los aleros se resolverán preferentemente mediante hiladas sucesivas de ladrillos y tejas tal como aparece frecuentemente en la villa.

4. No obstante se permite resolver los aleros mediante canes de madera; si se opta por esta solución la madera tendrá necesariamente una función sustentante, y con las formas tradicionales en la arquitectura de la Navarra Media. Queda prohibido por tanto el simple chapado de madera.

5. En las obras nuevas y de sustitución, con carácter preferente, los canalones se dispondrán sobre el plano de la cubierta interrumpiéndola según una línea paralela a la fachada y a la distancia conveniente para que cumpla su función, limitando la zona que vierte directamente por el alero a la calle. La forma y posición de este canalón debe asegurar que no se ve desde el espacio público.

6. Esta misma solución se aplicará a las obras de reestructuración y conservación que afecten al tablero de la cubierta, aunque actualmente el canalón se sitúe visto bajo el alero.

7. Sin perjuicio de lo anterior podrá disponerse el canalón visto bajo el alero; en este caso se exige que el canalón sea de cobre o aluminio lacado en color cobre o similar; las bajantes serán del mismo material, y estarán protegidas con tubo de hierro de fundición en los primeros dos metros desde el pavimento de la calle.

8. No se permite, en ningún caso, la sustitución de los canalones vistos existentes por otros que no cumplan las condiciones que se indican en el número anterior.

9. Siempre que la cubierta vierta directamente al espacio público o a un espacio libre privado visible desde el exterior, la última fila de las tejas canales sobresaldrá respecto a las cobijas, de modo que presentará un perfil dentado, tal como es habitual en la villa.

10. Por encima del plano de cubierta no se permiten más construcciones que las siguientes:

- a) Chimeneas
- b) Conductos de ventilación
- c) Las que exigen los huecos en cubierta siempre que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en esta Ordenanza..
- d) En consecuencia quedan expresamente prohibidas las buhardillas.

Artº 152. Huecos en los planos de cubierta

1. A fin de dar iluminación y ventilación a la planta entrecubierta se permite disponer de lumbreras o lucernarios, que no deben sobresalir más de 15 cm del plano determinado por la parte superior de las tejas.

2. La superficie total de las lumbreras o lucernarios no superará el 10% del faldón en que se sitúen. Además sus aristas deben distar al menos un metro de los aleros y de la cumbrera.

3. Quedan prohibidos los lucernarios tipo linterna situados sobre el caballete de la cubierta.

Artº 153. Cubiertas planas

1. Con carácter general se prohíben cubiertas planas contiguas al espacio público. No hay inconveniente, sin embargo, que se dispongan cubiertas planas en el interior de la parcela.

2. Como excepción a lo establecido en el párrafo anterior, se podrá disponer una cubierta plana sobre un cuerpo de edificación contiguo al espacio público siempre que se cumpla estrictamente las condiciones que se indican a continuación:

- a) La cubierta plana no podrá situarse en la última planta del edificio.
- b) Como protección para evitar caídas hacia el espacio público se dispondrá un pretil macizo, como continuación de muro de fachada, sin que se permitan barandillas o balaustradas;
- c) La cubierta plana se dispondrá de tal modo que en su perímetro no aparezca ningún muro ciego o medianera que sobresalga más de una planta respecto a la cubierta. Además cualquier muro existente en su perímetro –tenga o no huecos- deberá tener una coronación horizontal, evitando en todo caso la aparición de hastiales.

Artº 154. Carpintería

1. La carpintería de los huecos se colocará siempre a haces interiores y será de madera pintada o en su color. Se permite la utilización de carpinterías metálicas, de PVC y sintéticos similares siempre que tengan un acabado anodizado o lacado mate.

2. Cuando la carpintería no sea de madera y no tenga un acabado color madera, o se desee pintar se deberá utilizar un color de la gama de los sienas o marrones. Sólo se podrá utilizar un color para toda la carpintería vista.

3. Las puertas de garaje o almacén si no son de madera, deberán mostrar hacia el exterior un despiece en tablas o cuarterones semejante al utilizado en la carpintería de madera.

4. Como elemento de oscurecimiento podrán utilizarse persianas de librillo, situadas siempre a haces interiores.

5. En los edificios que no se incluyan en el Catálogo de Protección, ni se sitúen en el ámbito delimitado como Conjunto de Interés Histórico bajo el régimen de conservación, se permiten las persianas enrollables fijas, de madera o aluminio lacado, prohibiéndose el plástico; deberán ser de color imitación a madera o similar al utilizado en la carpintería exterior. Se probable en todo caso la colocación de persianas enrollables con cajón hacia el exterior.

6. Fuera del ámbito delimitado en el Catálogo de Protección como Conjunto de Interés Histórico, se permiten, sin embargo, persianas enrollables fijas.

7. Se deberá utilizar para toda la carpintería exterior un único color, entre los que se proponen en el número 3.

CAPÍTULO 3. NORMATIVA DEL SECTOR 3 DE USO PRODUCTIVO

Artº 155. Condiciones de parcelación

No se permite la parcelación del suelo incluido en este Sector que constituye, desde le punto de vista urbanístico una sola parcela.

Artº 156. Condiciones de uso

1. Se permiten los siguientes usos:

a) Las bodegas de productos procedentes de la vid, así como la elaboración de cualquier tipo de bebida alcohólica y la manipulación y procesamiento de productos agrícolas destinados al consumo.

b) Los almacenes de los productos que proceden de las actividades que se indican en el párrafo anterior.

c) Cualquier otro uso productivo o terciario, que pueda asimilarse a los anteriores por su impacto ambiental.

2. Quedan prohibidas todos los usos que no sean asimilables a los usos permitidos, y de modo expreso la vivienda y las explotaciones pecuarias

3. En la zona indicada en el plano de usos NOR.2 como parcela libre tiene el carácter de parque privado y en él serán de aplicación las condiciones establecidas por la Normativa Particular del Suelo No Urbanizable para la subcategoría del suelo forestal.

Artº 157. Condiciones de forma y volumen

1. La edificación existente se considera consolidada, permitiéndose obras de sustitución y reestructuración siempre que respeten como volumen máximo el actual.

2. No obstante se permiten obras de ampliación siempre que el aumento de superficie construida no aumente más de un 10% sobre al existente, y esté justificada por reajustes en los procesos de producción.

3. La ampliación no supondrá en ningún caso un aumento de la altura de la edificación que supere el perfil vertical que determina los puntos más altos de la edificación actual en las secciones normales a la pendiente del terreno. Esta condición tiene como objetivo evitar un impacto visual negativo sobre el parque privado y el Palacio de la Condesa, y en este sentido debe ser aplicada.

4. Con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia para realizar obras de ampliación deberá tramitarse un Estudio de Detalle en el que se recogerá con precisión los volúmenes ya construidos en el momento de aprobación del presente Plan Urbanístico Municipal y las condiciones de forma de la ampliación, que cumplirán en todo caso las condiciones que se indican en los nn.2 y 3.

Artº 158. Condiciones estéticas y constructivas

1. En caso de que se realicen obras de sustitución, reforma o ampliación, se utilizarán materiales y colores que se integren adecuadamente en la edificación existente y en el terreno que le rodea en el interior de la parcela.

2. Se mantendrá como pendiente máxima de la cubierta la pendiente actual.

Artº 159. Cerramientos de la parcela

El cerramiento actual de la parcela queda incluido en el Catálogo de Protección del Plan, quedando por tanto sometido a las condiciones que se establece en la correspondiente Normativa de Protección.

TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANIZABLE

Artº 160. Delimitación y categorías del suelo urbanizable

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 95 de la LEFOTyU, El Plan General Municipal de Dicastillo clasifica como suelo urbanizable aquel en el que no se cumplen las condiciones del suelo urbano que recoge el Artº 92 de la LFOTyU, y tampoco concurren en él las circunstancias, previstas en el Artº 94 de la citada Ley, que le hagan acreedor de la protección o preservación del suelo no urbanizable

2. El Plan sectorizar todo el suelo urbanizable quedando por tanto incluido en la categoría de suelo urbanizable sectorizado, con la delimitación que se refleja en los planos NOR.1.2 de clasificación y calificación y NOR.3 de Clasificación y Gestión.

Artº 161. Sectores del suelo urbanizable y áreas de reparto

1. El suelo clasificado como urbanizable sectorizado queda distribuido en tres Sectores, tal como se refleja en los planos normativos NOR.1.2 y NOR.3.

2. La distribución del Sector 4 en distintas áreas de reparto se realiza a través de la ordenación pormenorizada que establece este mismo Plan Urbanístico Municipal, de modo que cada área de reparto queda constituida por una Unidad de Ejecución a la que, en su caso, se adscribe una parcela destinada a Sistema General Dotacional. En la ficha urbanística correspondiente a este Sector se indica expresamente cuáles son las determinaciones estructurantes establecidas por este Plan.

Artº 162. Desarrollo de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable

1. El Sector 4 queda desarrollado a través de las determinaciones de ordenación pormenorizada que establece este mismo Plan Urbanístico Municipal.

2. El Sector 5 ha sido desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.

Artº 163. Determinaciones de cada uno de los Sectores

1. Como Anexo a esta Normativa se incluye una ficha urbanística por cada uno de los Sectores, en el que se recogen las determinaciones estructurantes que para cada Sector de Suelo Urbanizable establece este Plan Urbanístico.

2. Las Fichas Normativas forman un anexo inseparable de esta Normativa Urbanística, y constituyen a todos los efectos parte de la normativa particular de obligado cumplimiento.

3. En estas fichas se recogen al menos las siguientes determinaciones de ordenación estructurante.

- a) el uso global del Sector
- b) el aprovechamiento tipo de las Áreas de reparto incluidas en el Sector.
- c) Los coeficientes homogeneizadores aplicables a cada Área de reparto.
- d) el número máximo de viviendas, en el caso del sector residencial, y la superficie máxima construible en el caso del Sector Industrial (n. 6).
- e) Número mínimo de viviendas de protección oficial.
- f) los criterios y condiciones básicas de ordenación del Sector.

4. Dentro de los criterios y condiciones básicas de ordenación, se incluyen los módulos de reserva de espacios libres, dotaciones y aparcamientos.

5. Las modificaciones puntuales del Plan Urbanístico Municipal o del Plan Parcial del Sector 5 que alteren las determinaciones pormenorizadas vigentes, ha de respetar las condiciones que se establecen en las correspondientes fichas urbanísticas, ya que corresponden a las determinaciones estructurantes previstas en el Artº 49.2 b) y e).

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS EN SUELO URBANIZABLE

Artº 164. Normativa aplicable al Suelo Urbanizable del Sector 4. Sur

1. El plano NOR.2 establece las condiciones de forma y uso aplicables al Sector, distribuyendo su superficie entre las distintas zonas de morfología urbana homogénea; siendo de aplicación en cada zona las condiciones que se establecen en la correspondiente ficha urbanística.

2. El plano NOR.3 delimita en ese Sector las correspondientes Unidades de Ejecución, siendo de aplicación en cada una de ellas las determinaciones específicas que se indican en la correspondiente ficha urbanística.

3. Las Fichas Urbanísticas a que se refieren los nn. 1 y 2 anteriores forman un anexo inseparable de esta Normativa Urbanística, y constituyen a todos los efectos parte de la normativa particular de obligado cumplimiento.

Artº 165. Normativa aplicable al Suelo Urbanizable del Sector 5, Polígono Industrial

El Plan Urbanístico Municipal no establece determinaciones pormenorizadas este Sector remitiendo al correspondiente Plan Parcial.

TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artº 166. Determinaciones estructurantes

1. Tienen carácter estructurante las siguientes determinaciones en el Suelo No Urbanizable de Dicastillo.

2. La clasificación del suelo no urbanizable, y la distribución de este suelo en las categorías de suelo no urbanizable de protección y de suelo no urbanizable de preservación.

3. En los planos NOR.1 de este Plan General Municipal quedan identificados los suelos incluidos en cada una de estas categorías.

4. Tiene también el carácter de determinación estructurante La Normativa de protección y preservación del suelo no urbanizable que corresponde con el régimen legal que establecen los artículos 111 a 114 y 116 de la LFOTyU tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructurante.

Artº 167. Subcategorías del suelo no urbanizable

1. El Plan Urbanístico Municipal distingue en el suelo urbanizable, un conjunto de áreas a las que se aplican las subcategorías de suelo no urbanizable previstas en Artº 94.3 de la LFOTyU. Estas áreas son:

- a) Suelo de protección de valor ambiental.
- b) Suelo de protección de valor cultural
- c) Suelo de protección destinado a infraestructuras
- d) Suelo de preservación de valor cultural
- e) Suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo
- f) Suelo de preservación de valor para su explotación natural

2. Cuando las características de un suelo permiten su inclusión en más de una categoría o subcategoría, se ha incluido en aquella en que es más eficazmente protegido y preservado.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

Artº 168. Tipos de actividades y usos

1. A efectos de este Plan las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en constructivos y no constructivos.

2. Dentro de esta clasificación general se distinguen los distintos tipos de actividades y usos:

A. Actividades no constructivas:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada, actividades comerciales ambulantes.

e) Actividades científicas y divulgativas.

B. Actividades y usos constructivos:

f) Vivienda.

g) 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. Se incluye en este uso, el de las cuevas existentes en el término municipal y utilizadas habitualmente como bodega o almacén.

h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.

i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.

j) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

k) 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.

l) 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.

m) Infraestructuras.

n) Instalaciones para publicidad estática.

Artº 169. 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, 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 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artº 170. Regulación de usos

Conforme a lo previsto en el Artº 111 de la LFOTyU, las actividades y usos en suelo no urbanizable, se regulan en permitidos, autorizables y prohibidos:

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

b) Prohibidos: Para aquellos usos y actividades que sean incompatibles.

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

Artº 171. 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 o subcategoría 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.

Artº 172. Autorización del Gobierno Foral

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

3. Por tanto, cuando en este Título de la Normativa urbanística, se indica que una actividad, constructiva o no, exige autorización o puede ser autorizada, se ha de entender siempre que se

refiere a la autorización del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda; autorización que ha de tramitarse del modo que se establece en el Artº 117 de la LFOTyU. En concreto, en los casos que se establece en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental, deberá tramitarse la correspondiente autorización, tal como establece el Artº 117.1.a) de la LFOTyU. Para ello el promotor deberá presentar ante el Ayuntamiento competente la correspondiente solicitud, junto a la documentación, exigida en la Ley Foral 4/2005, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.

Artº 173. Prohibiciones con carácter general

1. Con independencia del régimen de protección aplicable a cada categoría o subcategoría 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.

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.

2. En todo caso no podrá autorizarse este vertido o almacenamiento en las áreas incluidas en las categorías de suelo de valor ambiental, suelo de prevención de riesgos (cuando el motivo es la existencia de una corriente de agua), suelo destinado a infraestructuras, o en el entorno del núcleo urbano, entendiéndose como tal el que se sitúa a menos de 100 m. del límite del suelo urbano o urbanizable ya ejecutado.

3. Queda así mismo prohibido en todo el ámbito del Plan el vertido o abandono de residuos no biodegradables y los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos.

4. 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.

Artº 174. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas sin que, en ningún caso, puedan efectuarse segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artº 175. 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 los siguientes párrafos.

2. Las construcciones existentes en suelo no urbanizable, situadas en el entorno de los caminos y carreteras quedan fuera de ordenación en los siguientes casos:

- a) Si quedan a menos de tres metros del límite de los caminos públicos.
- b) Si quedan a menos de 18 metros de la arista exterior de la calzada.

3. Las edificaciones que no cumplen esas distancias quedan sometidas al régimen que se indica en el Artº 190.4. No obstante, en caso de que la aplicación del régimen de fuera de ordenación se deba a la cercanía a un camino, el permiso necesario para las obras permitidas las concederá el Ayuntamiento.

4. 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.

Artº 176. 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 a las condiciones estipuladas para los distintos tipos de edificaciones según su uso.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

Artº 177. 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. 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.

3. La distancia mínima de la edificación a los linderos será de 6 m. Excepcionalmente podrá también permitirse disminuir la distancia al lindero, hasta el mínimo de 1 m., cuando consideradas las circunstancias particulares del caso se considere que el cumplimiento de la distancia de 6 m a linderos dificulta al aprovechamiento natural de la parcela. Antes de la concesión de estos permisos se dará audiencia al propietario de la finca colindante.

4. Las cubiertas han de ser inclinadas, a dos o cuatro aguas. Como materiales de acabado se autorizan: la teja cerámica y la 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. Queda expresamente prohibida la placa de fibrocemento.

5. 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.

6. Todas las edificaciones se camuflaran con plantaciones de árboles al menos en uno de los lados mayores de la edificación y a distancia inferior a los 6 m. de los paños de fachada. Se exceptúan de esta obligación las construcciones con una dimensión inferior a los 100 m² y longitud máxima no mayor de 10 m.

7. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

8. 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.

9. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. Se admite la práctica de saneamiento mediante fosas sépticas, reguladas por la Norma NTE-ISD.

Artº 178. Cierres de finca

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una altura de 2.00 m y tendrán las siguientes características:

2. Los llamados cierres ganaderos estarán compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambrada metálica.

3. Los cierres constructivos diáfanos la parte opaca será de obra y no sobrepasará la altura de 80 cm., siendo obligatoria su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior, mientras que el resto se realizará mediante malla metálica, hasta la altura máxima de 2.00 m. Tienen también esta misma consideración los cierres formados por setos vegetales

4. Los cierres constructivos no diáfanos, podrán realizarse en toda la altura de hasta 2.00 m con fábrica de obra maciza, siendo obligatoria su ejecución en piedra o chapeado de piedra al menos en su cara exterior. También podrán disponerse con una parte baja maciza, tal como se indica en el número anterior, y el resto con vegetación o con piezas de madera o metálicas.

Artº 179. 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 taludes o muros de contención superiores a 2 m. de altura. A este efecto se consideran taludes las superficies con una pendiente superior al 60%.

Artº 180. 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

a) 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 en el Decreto Foral 148/2003, o el que le pudiera sustituir.

b) 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.

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

2 cabezas de ganado vacuno reproductor

2 cabezas de equino reproductor

4 cabezas de ganado vacuno de cebo menores de 1 año

4 cabezas de equino de cebo menores de 1 año

2 cerdas reproductoras

3 cerdos de cebo

5 cabezas de ganado ovino o caprino

10 conejas madres

20 aves

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

3. La parcela mínima que permite estas edificaciones queda establecida en 1.000 m².

4. Condiciones de forma:

a) La superficie máxima ocupada en planta por esta edificación será el 30% de la parcela en que se sitúa

b) La superficie máxima edificable, 500 m².

5. 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.

Artº 181. Construcciones para ganadería intensiva y granjas

1. Deberán cumplir las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por el Decreto Foral 188/86 y el Decreto Foral 148/2003 para la autorización de explotaciones pecuarias

2. La parcela mínima que permite estos usos y edificaciones queda establecida en 1.000 m².

3. 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.

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

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

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

Artº 182. Construcciones para ganadería extensiva

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

2. La parcela mínima que permite estos usos y edificaciones queda establecida en 1.000 m².

3. 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.

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

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

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

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

Artº 183. 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 encajará, en la medida que sea razonable, con las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a los elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados.

3. Desde cada fachada del edificio o construcción habrá una distancia superior a los 6 m. al lindero 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.

Artº 184. 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.

Artº 185. Otras edificaciones

1. Cuando la Normativa aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable permite o autoriza otras construcciones distintas de las recogidas en los anteriores artículos se deberán cumplir en esas construcciones las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 177.

2. Si se justifica la existencia de motivos funcionales que impiden el cumplimiento de algunas de esas determinaciones, podrá autorizarse su incumplimiento siempre que se asegure la adaptación al ambiente, que exige el Artº 88 de la LFOTyU, atendiendo a la situación del edificio en su entorno próximo, y a su visibilidad desde la villa y desde las carreteras que atraviesan el municipio.

Artº 186. Ampliaciones de las edificaciones existentes

1. Las ampliaciones de las edificaciones, existentes a la entrada en vigor de este Plan, que puedan autorizarse, deberán cumplir las condiciones que se establecen en este Capítulo.

2. Además deberá asegurarse una adecuada integración de la ampliación prevista en la edificación existente.

3. Sin embargo, cuando la edificación existente no cumple las distancias a los linderos de la parcela que se establecen en el Artº 177.3, podrá permitirse que la ampliación tampoco las cumpla. En estos casos, no será obligatorio el cumplimiento de la plantación de arbolado al que se refiere el n.6 de ese mismo artículo.

4. Cuando una edificación existente sitúa uno de sus muros de cerramiento sobre el lindero de la parcela, podrá autorizarse en la parcela con que comparte el lindero que construya adosándose a este muro, pero sin sobrepasarlo en ningún caso. En todo caso deberá valorarse el impacto visual que producirá el conjunto de las dos edificaciones (la existente, y la que se desea construir en la parcela contigua).

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artº 187. Régimen general del suelo protegido

1. En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán ser autorizadas aquellas construcciones, instalaciones y usos que sean necesarias para su conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los valores específicos que motivan su protección.

2. Se presupone la incompatibilidad con los valores protegidos aquellos usos o construcciones prohibidas por la legislación sectorial o por instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal.

3. Por el contrario, se consideran compatibles con la protección los usos y construcciones que la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal, prevén para una determinada subcategoría de suelo. En este caso deberán cumplirse las determinaciones contenidas en esa legislación o instrumento de ordenación territorial, incluida la obtención de autorizaciones de los órganos de la Administración que en cada caso se indiquen.

Artº 188. Suelo de protección de valor ambiental

1. En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que sirven como soporte de masas forestales, aquellas áreas en las que se considera deseable su reforestación así como las áreas que son ambientalmente representativas de Navarra según la Directiva 92/43/CEE de LIC's y Hábitats de interés y prioritarios. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección

a) Construcciones e instalaciones autorizables: las de carácter forestal, al servicio del suelo forestal incluido en el Plan; y las necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras.

b) Actividades no constructivas autorizables: la apertura de nuevas pistas o caminos, la roturación, el establecimiento de bancales y, en general, los que supongan movimientos de tierras.

c) Queda prohibida la quema de vegetación, la explotación minera, extracción de grava y arenas y las canteras, y cualquier actividad constructiva, no recogida expresamente entre las autorizables.

2. En el suelo incluido en los hábitats de interés y prioritarios, además del régimen general fijado en este y el anterior artículo, se deberá considerar las condiciones que pueda establecer el Plan de Gestión correspondiente, así como las previsiones para estos ámbitos de la Ley Foral de intervención para la protección del medio ambiente. En este sentido quedan prohibidas las roturaciones, establecimiento de bancales o repoblaciones.

3. En los Montes de Utilidad Pública será de aplicación, además de las condiciones establecidas con carácter general en este artículo, en el ámbito de los Montes de Utilidad Pública situados en el término municipal de Dicastillo, 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.

4. 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 este artículo deberá procederse a determinar esta área a través de acuerdo de los titulares del monte y de la Administración Forestal y de Medio Ambiente.

5. El régimen de protección de las zonas contiguas a los ríos y arroyos del término municipal además queda determinado por el Reglamento de Dominio Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

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

7. En la zona de policía prevista de un fondo de 100 m. a partir del límite del cauce será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para cualquier actividad constructiva que se desee realizar; esa misma autorización será necesaria para introducir plantaciones en la banda de servidumbre.

Artº 189. Suelo de protección de valor cultural

1. Se incluye en esta subcategoría los yacimientos arqueológicos, y la Pasada-13, con la delimitación que se refleja en el plano NOR.1.1

2. En estas áreas queda prohibida cualquier actividad constructiva salvo las instalaciones e infraestructuras ligadas a la investigación, conservación, ocio y educación de este patrimonio y su entorno natural.

3. Dentro del suelo no urbanizable de protección de valor cultural se delimitan especialmente unas áreas por su interés arqueológico. Estas áreas quedan sometidas al régimen general que se establece en el Artº 187, con las especificaciones y excepciones que se determinan en la Normativa de Protección del Patrimonio Cultural e Histórico que se incluye en el Título V de esta Normativa. Bien entendido que las autorizaciones por parte de la autoridad foral competente en la protección del patrimonio histórico y cultural, son previas a la licencia municipal y, en su caso, a la autorización del Departamento de Medio Ambiental, Territorio y Vivienda, que pueda ser exigible por imperativo de la LFOTyU.

4. El régimen de protección para la Pasada 13 se ajustará a lo establecido en la legislación vigente, y en concreto por la Ley Foral 19/1997 de 15 de diciembre de 1997 de vías pecuarias de Navarra y el Artº 112.2 de la Ley 35/2002 de Ordenación del territorio y urbanismo. En concreto, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de los caminos donde las actividades constructivas que impliquen movimientos de tierras requerirán autorización. Las actividades constructivas quedarán prohibidas todas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

Artº 190. Suelo de protección destinado a infraestructuras.

1. Esta subcategoría 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 consecuencia, y de acuerdo con el Artº 8 de la citada Ley se establece una línea de edificación situada a 18 m. de la arista exterior de la carretera.

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

5. De construirse cierre de finca, se situará en la línea de edificación que se indica en el n. 3, sólo si se trata de un cierre constructivo diáfano, en las condiciones que se establecen en el Artº 178.3 podrá situarse a 8 m. de la arista exterior de la explanación de las carreteras. Esta misma distancia debe ser respetada por las plantaciones.

6. La separación a la arista de la explanación podrá reducirse a 3 m. si se trata de un cierre de tipo ganadero con las condiciones que se indican en ese mismo Artº 178.2.

7. Las canalizaciones enterradas de cualquier tipo, y las arquetas deberán situarse, al menos, a 3 m de la arista exterior de la explanación.

8. En los caminos públicos y los tramos de cañada se establece una zona de servidumbre de 3 m. medidos desde el borde exterior del camino, o del lindero de la cañada. En esa área se establece el siguiente régimen:

a) Quedan permitidas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierra. Entre estas actividades no constructivas se incluye el cierre ganadero para cuya instalación deberá solicitarse siempre licencia municipal, que sólo podrá concederse cuanto no dificulte el tránsito necesario para el normal uso y disfrute de las fincas servidas por ese camino.

b) Exigen autorización las actividades no constructivas que supongan movimiento de tierra y las infraestructuras.

c) Quedan prohibidas todas las actividades constructivas, a excepción de las infraestructuras.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

Artº 191. Régimen general del suelo preservado

1. Con carácter general exigen autorización las actividades constructivas, sin perjuicio de las prohibiciones que esta Plan Urbanístico Municipal establece para determinadas edificaciones y subcategorías de suelo no urbanizable de preservación.

2. Las actividades no constructivas podrán ser permitidas salvo que en el régimen específico establecido por este Plan se prohíban en determinadas subcategorías de suelo.

Artº 192. Suelo de preservación de valor ambiental

1. En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que han sido inventariados como "área de interés para las aves esteparias".

2. Componen esta categoría los terrenos que quedan así grafiados en el plano NOR.1.1.

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

a) Construcciones e instalaciones autorizables: Las necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las infraestructuras y la generación de energía.

b) Actividades no constructivas autorizables: la corta a hecho la apertura de nuevas pistas o caminos, la roturación, el establecimiento de banales y, en general, los que supongan movimientos de tierras.

c) Queda prohibida la quema de vegetación, la explotación minera, extracción de grava y arenas y las canteras, y cualquier actividad constructiva, no recogida expresamente entre las autorizables.

4. En el suelo incluido en área de interés para las aves esteparias, además del régimen general fijado en este y el anterior artículo, se deberá considerar las condiciones que pueda establecer el Plan de Gestión correspondiente, así como las previsiones que pudiera establecer el organismo competente.

5. El régimen de protección de las zonas contiguas a los ríos y arroyos del término municipal además queda determinado por el Reglamento de Dominio Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

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

7. En la zona de policía prevista de un fondo de 100 m. a partir del límite del cauce será necesaria autorización de la Confederación hidrográfica del Ebro para cualquier actividad constructiva que se desee realizar; esa misma autorización será necesaria para introducir plantaciones en la banda de servidumbre.

Artº 193. Suelo de preservación de valor para su explotación natural

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

2. En estos suelos se aplicará el régimen mínimo establecido en el Artículo 114 de la LFOTyU. En consecuencia:

a) Sólo serán autorizables las actividades constructivas así establecidas reglamentariamente, por estar vinculadas a actividades de carácter agrícola, o ganadero, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

b) Así mismo serán autorizables las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en suelo no urbanizable y que estarán sujetas a los deberes de urbanización y cesión de aprovechamiento equivalente al suelo urbanizable.

3. Hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente el citado Artículo 114:

a) Se presupone que los usos indicados en 2.a) son autorizables.

b) El deber de urbanización al que se refiere el n. 2.b) quedará definido en el proyecto de edificación que se somete a licencia, y que ha incluir la urbanización necesaria. En cuanto a la cesión de aprovechamiento, se aplicará el 10% al valor residual de la edificación, para lo que se considerará el valor de mercado en un polígono industrial en una zona similar en cuanto a su conexión con la red de carreteras principales.

4. El régimen de protección de las zonas contiguas a los ríos y arroyos del término municipal además queda determinado por el Reglamento de Dominio Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

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

6. En la zona de policía prevista de un fondo de 100 m. a partir del límite del cauce será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para cualquier actividad constructiva que se desee realizar; esa misma autorización será necesaria para introducir plantaciones en la banda de servidumbre.

Artº 194. Suelo de preservación destinado a infraestructuras

1. Esta categoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte, que están proyectadas pero no existen en el momento de redacción de este documento.

2. El régimen de protección para estos espacios se dirige a evitar acciones que puedan dificultar la futura implantación de las infraestructuras. En concreto:

a) Construcciones e instalaciones autorizables: Las necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras, siempre que no supongan un obstáculo para la infraestructura prevista.

b) Actividades no constructivas autorizables: la quema de vegetación, la corta a hecho, la apertura de nuevas pistas o caminos, la roturación, el establecimiento de bancales y, en general, los que supongan movimientos de tierras.

c) Queda prohibida la explotación minera, extracción de grava y arenas y las canteras, y cualquier actividad constructiva, no recogida expresamente entre las autorizables.

Artº 195. Suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo

1. En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que, con independencia de su calidad agrícola, por su situación cercana al núcleo urbano y a la principal vía de comunicación del término municipal pueden comprometer su imagen y sus futuros crecimientos.

2. En estas áreas queda prohibida cualquier actividad constructiva, así como la explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.

3. El resto de actividades no constructivas podrán permitirse o autorizarse, según establece con carácter general la LFOTyU para el suelo no urbanizable de preservación, en la medida en que no dañen los valores paisajísticos y la visibilidad hacia el núcleo urbano de Dicastillo que esta subcategoría de suelo no urbanizable busca salvaguardar.

Artº 196. Régimen específico de la “zona especial”, incluida en el suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo.

1. En esta zona podrán autorizarse las construcciones destinadas a servicios terciarios de hostelería y venta de productos y suministros para los usuarios de la carretera.

2. Quedan prohibidos los usos hoteleros y los productivos.

3. La solicitud de licencia debe incluir un Estudio de Detalle que resuelva adecuadamente el acceso a la edificación desde la carretera, previendo una zona de aparcamiento con la dimensión adecuada al servicio que preste la edificación que se desea construir.

4. Así mismo el Estudio de Detalle contendrá las determinaciones necesarias para asegurar la adaptación al ambiente que exige el Artº 88 de la LFOTyU, tomando en consideración el carácter que adquiriría ese espacio como presentación de Dicastillo a los usuarios de la carretera, y, en caso, el contexto que pueden proporcionar otras edificaciones de esa misma zona.

5. En todo caso la edificación debe cumplir las distancias a la carretera previstas en la legislación sectorial aplicable, así como las condiciones que esta legislación establece para las zonas de servidumbre y afección.

ANEXO I.
FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.1
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad (A + B)		3.216,60 m ²
A) Superficie privada y propiedad patrimonial del Ayuntamiento		2.393,40 m ²
B) Superficie de uso público incluido originalmente en la unidad		1.026,20 m ²
C) Superficie pública resultante tras la reparcelación		693,20 m ²
D) Superficie de suelo público con derecho a aprovechamiento (B-C) De acuerdo con lo establecido en el Artº 103,2 de la Ley Foral 35/2002, la superficie de suelo público que se incluye en la Unidad de Ejecución, tendrá derecho al aprovechamiento urbanístico, a excepción del suelo que tras la reparcelación mantenga su carácter de sistema local.		536,00 m ²
E) Total de superficie con derecho a aprovechamiento (A+D)		2.726,40 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		28, 30* y 849*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación (A-C)		2523,40 m ²
Superficie construida máxima		1.615 m ²
Edificabilidad (aplicable a todo el suelo con derecho a aprovechamiento)		0,64 m ² /m ²
Número de viviendas		7 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Las que se establecen con carácter general para la zona B, de Entorno del Casco, en la ficha urbanística correspondiente	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona B, de Entorno del Casco, en la ficha urbanística correspondiente. Además el proyecto de edificación deberá disponer una zona de parcela privada sin cerrar y en contacto con el espacio público en la que deberán preverse un número de aparcamientos igual al número de viviendas. El resto de aparcamientos necesarios para cumplir el estándar establecido para la zona B.		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El espacio público incluido en la unidad se regularizará de modo que quede una calle de 5.00 m de ancho y una banda de 1.00 m de zona verde junto a las nuevas parcelas. El proyecto de urbanización deberá reurbanizar en la medida en que sea necesario el vial existente, y nivelará el espacio libre, dándole un acabado vegetal y reponiendo el arbolado existente. La zona de acabado vegetal podrá sustituirse por la pavimentación que resulte adecuada en los lugares que sea necesario para proporcionar acceso rodado a las parcelas.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.2
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	181 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	117 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		37, 38, 39, 40*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		102 m ²
Superficie de la parcela edificable		60 m ²
Superficie construida máxima, sobre rasante este		120 m ²
Superficie construida máxima, bajo rasante		60 m ²
Número de viviendas		1 vivienda
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El proyecto de reparcelación delimitará dos parcelas privadas. Una parcela libre y otra edificable en su totalidad tal como se refleja en el plano NOR.2. La superficie de la parcela libre equivale a la superficie de la parcela catastral n. 37 y la parte de la parcela 40 incluida en la Unidad. Esta parcela se asignará al propietario de la parcela 40. La parcela edificable se asignará a los propietarios de las parcelas 38 y 39.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas del Casco Histórico (Artº 137 al Artº 154 de la Normativa Urbanística), respetando en todo caso las alineaciones y alturas que se fijan a través del plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización resolverá el viario de coexistencia, tal como se refleja en el plano de usos NOR.2.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.3
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	683 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	442 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		50, 51, 54, 72*, 73, 74
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		408 m ²
Superficie construida máxima		1149 m ²
Número de viviendas		5 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	La Unidad deberá ejecutarse, cumpliendo con los deberes de cesión y urbanización en el plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este Plan Urbanístico Municipal El incumplimiento de este plazo supondrá la aplicación del sistema de actuación de Cooperación.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Cada una de las dos parcelas privadas que aparecen en el plano NOR.3 son indivisibles.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
<p>El Estudio de Detalle que se exige para la gestión de esta unidad debe establecer la rasante completa del vial que atravesando las unidades UE 1.3 y UE 1.4 une la calle Planillo con la calle Tejería. Estas rasantes deberán disponer zonas transitables por un vehículo rodado en la parte norte y sur del vial, concentrando los escalones o rampas escalonadas en la zona intermedia. En todo caso deberá quedar a salvo el acceso (al menos peatonal) a las edificaciones situadas al Este del vial, que actualmente tienen acceso desde él.</p> <p>Las rasantes y alineaciones del Estudio de Detalle deberá resolver la evacuación de pluviales que actualmente se realiza a través del espacio de dominio público situado al Este de las dos unidades junto al cerramiento de la parcela 390.</p> <p>Si en el momento de poner en marcha esta Unidad, el Estudio de Detalle de la UE 1.4 ya ha establecido esta rasante y la solución para la recogida de las pluviales, el Estudio de Detalle que se redacte para la UE:1.3 asumirá esas determinaciones y las completará con las correspondientes al ámbito de esta Unidad.</p>		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas del Casco Histórico (Artº 137 al Artº 154 de la Normativa Urbanística), respetando en todo caso las alineaciones y alturas que se fijan a través del plano NOR.2		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.4
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	358 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	244 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		68, 69, 70, 71, 72*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		264 m ²
Superficie construida máxima		744 m ²
Número de viviendas		3 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	La Unidad deberá ejecutarse, cumpliendo con los deberes de cesión y urbanización en el plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este Plan Urbanístico Municipal El incumplimiento de este plazo supondrá la aplicación del sistema de actuación de Cooperación.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El proyecto de parcelación podrá delimitar un máximo de dos parcelas, una con posibilidad de acceso rodado desde el espacio público previsto en el interior de la Unidad; la otra con acceso desde la parte más elevada de la calle Tejería (la que se sitúa en la alineación de las actuales parcelas 18, 20 y 22.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
<p>El Estudio de Detalle que se exige para la gestión de esta unidad debe establecer la rasante completa del vial que atravesando las unidades UE 1.3 y UE 1.4 une la calle Planillo con la calle Tejería. Estas rasantes deberán disponer zonas transitables por un vehículo rodado en la parte norte y sur del vial, concentrando los escalones o rampas escalonadas en la zona intermedia. En todo caso deberá quedar a salvo el acceso (al menos peatonal) a las edificaciones situadas al Este del vial, que actualmente tienen acceso desde él.</p> <p>Las rasantes y alineaciones del Estudio de Detalle deberá resolver la evacuación de pluviales que actualmente se realiza a través del espacio de dominio público situado al Este de las dos unidades junto al cerramiento de la parcela 390.</p> <p>Si en el momento de poner en marcha esta Unidad, el Estudio de Detalle de la UE.1.3 ya ha establecido esta rasante y la solución para la recogida de las pluviales, el Estudio de Detalle que se redacte para la UE.1.4 asumirá esas determinaciones y las completará con las correspondientes al ámbito de esta Unidad.</p>		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas del Casco Histórico, en la (Artículos Artº 137 al Artº 154 de la Normativa Urbanística), respetando en todo caso las alineaciones y alturas que se fijan a través del plano NOR.2		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.5
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	522 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	522 m2
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		23, 211 y 212
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		522 m2
Superficie construida máxima		522 m2
Número de viviendas		3 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá prever una o dos parcelas; en este último caso el frente sobre la alineación oficial de las dos parcelas debe ser similar, sin que el de la parcela que tenga mayor frente supere en un 10% al de la que tenga menor frente.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas del Casco Histórico, en la (Artº 137 al Artº 154 de la Normativa Urbanística), respetando en todo caso las alineaciones y alturas que se fijan a través del plano NOR.2		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.6
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	733 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	718 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		16,17,18,19, 21
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		718 m ²
Superficie construida máxima		1.077 m ²
Número de viviendas		5 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El proyecto de reparcelación preverá una única parcela, salvo que el Estudio de Detalle prevea una cesión de espacio público mayor que la que aparece en el plano NOR.3; en este caso, las parcelas resultantes deberán cumplir al menos las condiciones de parcela mínima edificable que establece el Artº 139 de la Normativa Urbanística para el Casco Histórico.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
El Estudio de Detalle deberá determinar las alineaciones constructivas máximas de la edificación, localizará en el interior de la Unidad de Ejecución un número mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda. Además el Estudio de Detalle deberá optar por establecer una única parcela mancomunada en la que situará el número de edificaciones que se considere oportuno, o bien establecer varias parcelas en cuyo caso el Estudio de Detalle deberá prever la cesión de espacio público de modo que las nuevas parcelas cumplan las condiciones de parcelación que se indican en esta misma ficha		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas del Casco Histórico (Artº 137 al Artº 154 de la Normativa Urbanística), respetando en todo caso las alineaciones y alturas que se fijan a través del plano NOR.2		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.7
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	287 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	212 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		3, 4, 7
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		212 m ²
Superficie construida máxima		561 m ²
Número de viviendas		3 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El suelo privado resultante constituye una única parcela indivisible.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas del Casco Histórico (Artº 137 al Artº 154 de la Normativa Urbanística), respetando en todo caso las alineaciones y alturas que se fijan a través del plano NOR.2		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1.8
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		1. CASCO HISTÓRICO
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	134 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	134 m2
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		174, 180*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		134 m2
Superficie construida máxima		234 m2
Número de viviendas		1 vivienda
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El suelo privado resultante constituye una única parcela indivisible.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas del Casco Histórico (Artº 137 al Artº 154 de la Normativa Urbanística), respetando en todo caso las alineaciones y altura que se fijan a través del plano NOR.2		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.1
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	596 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	596 m2
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		37
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		492 m2
Superficie construida máxima		268 m2
Número de viviendas		2 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos máximos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El suelo privado resultante constituye una única parcela indivisible.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona C, de Edificación Aislada. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
La urbanización del espacio público cedido se realizará con las mismas características del suelo público contiguo, re-urbanizando en la medida en que sea necesario la zona de contacto, asegurando un acabado continuo.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.2
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	6191 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	6191 m2
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		55*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		5012 m2
Superficie construida máxima		2476
Número de viviendas		12 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	La Unidad deberá ejecutarse, cumpliendo con los deberes de cesión y urbanización en el plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este Plan Urbanístico Municipal El incumplimiento de este plazo supondrá la aplicación del sistema de actuación de Cooperación.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de tener un frente al espacio público de al menos 6.00 m..	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá resolver las siguientes cuestiones:		
a) el vial situado al sur de la Unidad del siguiente modo: junto a la parcelas privadas resultantes un acerado de 1,75 m de ancho, a continuación una banda de 4.50 m para aparcamiento en batería, a continuación 3.00 m. de calzada y el caz de pluviales. La calzada se completará con la urbanización de la UE 4.3. En todo caso, la primera de estas dos unidades que se ejecute (la UE 2.2 ó la UE 4.3), será la encargada de disponer un caz pluviales en el límite de su unidad; la unidad que se ejecute en segundo lugar deberá reponer el caz si como resultado de las obras se produce su deterioro.		
b) el espacio destinado a aparcamiento será suficiente para proporcionar 1.5 aparcamientos por vivienda.		
c) a lo largo del acerado se situarán árboles de porte medio cada 10 ó 12 m.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.3
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	4.483 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	4.483 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		60*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		3.712 m ²
Superficie construida máxima		1.793 m ²
Número de viviendas		8 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	La Unidad deberá ejecutarse, cumpliendo con los deberes de cesión y urbanización en el plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este Plan Urbanístico Municipal El incumplimiento de este plazo supondrá la aplicación del sistema de actuación de Cooperación.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá resolver las siguientes cuestiones:		
a) el vial situado al sur de la Unidad del siguiente modo: junto a la parcelas privadas resultantes un acerado de 1,75 m de ancho, a continuación una banda de 4.50 m para aparcamiento en batería, a continuación 3.00 m. de calzada y el caz de pluviales. La calzada se completará con la urbanización de la UE 4.4. En todo caso, la primera de estas dos unidades que se ejecute (la UE 2.3 ó la UE 4.4), será la encargada de disponer un caz pluviales en el límite de su unidad; la unidad que se ejecute en segundo lugar deberá reponer el caz si como resultado de las obras se produce su deterioro.		
b) las parcelas que tengan acceso desde la calle Calvario, deberán disponer en su frente una superficie de suelo con servidumbre de uso público suficiente para 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.		
c) en todo caso, el espacio destinado a aparcamiento será suficiente para proporcionar 1,5 aparcamientos por vivienda.		
d) a lo largo del acerado del vial al que se refiere el apartado a) se situarán árboles de porte medio cada 10 ó 12 m.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.4
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	4.571 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	4.531 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad * Parcela incluida parcialmente		71*
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.862 m ²
Superficie construida máxima		1.146 m ²
Número de viviendas		8 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	La Unidad deberá ejecutarse, cumpliendo con los deberes de cesión y urbanización en el plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este Plan Urbanístico Municipal El incumplimiento de este plazo supondrá la aplicación del sistema de actuación de Cooperación.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El proyecto de reparcelación deberá incluir el espacio público reflejado en el plano NOR:3, el resto de la parcelación que aparece en este plano es orientativa; Las nuevas parcelas privadas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
El Estudio de Detalle deberá determinar las alineaciones y rasantes del espacio público incluido en la Unidad; se fijará así mismo la rasante del aparcamiento previsto en la parte noroeste de la Unidad, y las aunque al tratarse de un Sistema General, la Unidad no tendrá que hacerse cargo de su urbanización.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá resolver las siguientes cuestiones:		
a) el vial situado al sur de la Unidad del siguiente modo: junto a la parcelas privadas resultantes un acerado de 1,75 m de ancho, a continuación una banda de 4.50 m para aparcamiento en batería, a continuación 3.00 m. de calzada y el caz de pluviales. La calzada se completará con la urbanización de la UE 4.4. En todo caso, la primera de estas dos unidades que se ejecute (la UE 2.3 ó la UE 4.4), será la encargada de disponer un caz pluviales en el límite de su unidad; la unidad que se ejecute en segundo lugar deberá reponer el caz si como resultado de las obras se produce su deterioro.		
b) a lo largo del acerado se situarán árboles de porte medio cada 10 ó 12 m.		
c) En todo caso, el espacio destinado a aparcamiento será suficiente para proporcionar al menos 1,5 aparcamientos por vivienda.		
d) Correrá también por cuenta de la unidad la construcción del muro de contención que, situado en el suelo privado, separará este suelo de la zona de aparcamientos.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.5
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	1.857 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	1.857 m2
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		89*, 90, 179*, 185
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.338 m2
Superficie construida máxima		752 m2
Número de viviendas		3 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	1. La Unidad deberá ejecutarse, en el plazo de 4 años a contar del cumplimiento de las condiciones que se establecen a continuación. 2. Antes de la ejecución de esta Unidad, debe disponerse de un estudio de inundabilidad relativo a la regata San Pedro, y haberse obtenido el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación debe procederse a dos normalizaciones de fincas de acuerdo con el Artº 130 de la Normativa Urbanística. A través de una de estas normalizaciones las 89 y 90 intercambiarán entre sí una porción de sus parcelas de modo que en el suelo incluido en la UE.2.9 no exista ninguna superficie de la parcela 89. Mediante la otra normalización las parcelas 90 y 185 intercambiarán entre sí una porción de sus parcelas de modo que en el suelo incluido en la UE.2.9 no exista ninguna superficie de la parcela 185. En caso de que estas dos normalizaciones de fincas no se hayan realizado antes, deberán incluirse en el propio proyecto de reparcelación. La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
1. El Estudio de Detalle que se exige para la gestión de esta unidad debe establecer la rasante completa del vial rodado que partiendo de la calle Mons. Álvarez (carretera de acceso a la población), y salvando la regata mediante un puente, alcanza la calle Ezquivel. Además, debe contemplar una senda peatonal que desde la parte baja de la calle Mons. Álvarez, alcanza este nuevo vial, y tras atravesarlo continúa por el límite Oeste de la UE.2.7, alcanzando la calle Beneficencia. 2. Por tanto el Estudio de Detalla abarca y afecta el suelo público previsto en las Unidades UE.2.5, UE.2.6, U E.2.7 y UE.2.9. 3. Si en el momento de poner en marcha esta Unidad, ha sido ya aprobado un Estudio de Detalle que resuelva las conexiones que se indican en el n. 1, se dará por cumplida la exigencia de redactar un Estudio de Detalle para ejecutar esta Unidad.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá disponer en el límite este de la unidad un vial de 10 m de ancho, con un acerado, junto a las viviendas, con un ancho mínimo de 2.50 m de ancho, con árboles de porte medio cada 10 m aproximadamente y el otro acerado con un ancho mínimo de 1 m. Lo viales situados al Norte y al Oeste de la Unidad, se dispondrán como vías de coexistencia, con perfil transversal sin resalte.. En el conjunto del espacio público incluido en la unidad se preverán 1 aparcamiento por cada vivienda, pudiendo ocupar para ello una banda de 2 m , a lo largo de la vía que recorre la Unidad en el límite Este.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.6
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	1.620 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	1.620 m2
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		89, 90*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.149 m2
Superficie construida máxima		648 m2
Número de viviendas		3 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	1. La Unidad deberá ejecutarse, en el plazo de 4 años a contar del cumplimiento de las condiciones que se establecen a continuación. 2. Antes de la ejecución de esta Unidad, debe disponerse de un estudio de inundabilidad relativo a la regata San Pedro, y haberse obtenido el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación debe procederse a dos normalizaciones de fincas de acuerdo con el Artº 130 de la Normativa Urbanística. A través de una de estas normalizaciones las parcelas número 88 y 89, intercambiarán entre sí una porción de sus parcelas de modo que en el suelo incluido en la UE.2.9 no exista ninguna superficie de la parcela 88. Mediante la otra normalización las parcelas 89 y 90 intercambiarán entre sí una porción de sus parcelas de modo que en el suelo incluido en la UE.2.9 no exista ninguna superficie de la parcela 90. En caso de que estas dos normalizaciones de fincas no se hayan realizado antes, deberán incluirse en el propio proyecto de reparcelación. La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
1. El Estudio de Detalle que se exige para la gestión de esta unidad debe establecer la rasante completa del vial rodado que partiendo de la calle Mons. Álvarez (carretera de acceso a la población), y salvando la regata mediante un puente, alcanza la calle Ezquivel. Además, debe contemplar una senda peatonal que desde la parte baja de la calle Mons. Álvarez, alcanza este nuevo vial, y tras atravesarlo continúa por el límite Oeste de la UE.2.7, alcanzando la calle Beneficencia. 2. Por tanto el Estudio de Detalla abarca y afecta el suelo público previsto en las Unidades UE.2.5, UE.2.6, U E.2.7 y UE.2.9. 3. Si en el momento de poner en marcha esta Unidad, ha sido ya aprobado un Estudio de Detalle que resuelva las conexiones que se indican en el n. 1, se dará por cumplida la exigencia de redactar un Estudio de Detalle para ejecutar esta Unidad.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá disponer en el límite este de la unidad un vial de 10 m de ancho, con un acerado, junto a las viviendas, con un ancho mínimo de 2.50 m de ancho, con árboles de porte medio cada 10 m aproximadamente y el otro acerado con un ancho mínimo de 1 m. Lo viales situados al Norte y al Oeste de la Unidad, se dispondrán como vías de coexistencia, con perfil transversal sin resalte.. En el conjunto del espacio público incluido en la unidad se preverán 1 aparcamiento por cada vivienda, pudiendo ocupar para ello una banda de 2 m , a lo largo de la vía que recorre la Unidad en el límite Este.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.7
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	2.465 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	2.321 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		87, 88, 89*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.629 m ²
Superficie construida máxima		928 m ²
Número de viviendas		5 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	1. La Unidad deberá ejecutarse, en el plazo de 4 años a contar del cumplimiento de las condiciones que se establecen a continuación. 2. Antes de la ejecución de esta Unidad, debe disponerse de un estudio de inundabilidad relativo a la regata San Pedro, y haberse obtenido el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación debe procederse a una normalización de fincas de acuerdo con el Artº 130 de la Normativa Urbanística. A través de esa normalización las parcelas número 88 y 89, intercambiarán entre sí una porción de sus parcelas de modo que en el suelo incluido en la UE.2.8 no exista ninguna superficie de la parcela 89. En caso de que esa normalización de fincas no se haya realizado antes, deberá incluirse en el propio proyecto de reparcelación. La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
1. El Estudio de Detalle que se exige para la gestión de esta unidad debe establecer la rasante completa del vial rodado que partiendo de la calle Mons. Álvarez (carretera de acceso a la población), y salvando la regata mediante un puente, alcanza la calle Ezquivel. Además, debe contemplar una senda peatonal que desde la parte baja de la calle Mons. Álvarez, alcanza este nuevo vial, y tras atravesarlo continúa por el límite Oeste de la UE.2.7, alcanzando la calle Beneficencia. 2. Por tanto el Estudio de Detalla abarca y afecta el suelo público previsto en las Unidades UE.2.5, UE.2.6, U E.2.7 y UE.2.9. 3. Si en el momento de poner en marcha esta Unidad, ha sido ya aprobado un Estudio de Detalle que resuelva las conexiones que se indican en el n. 1, se dará por cumplida la exigencia de redactar un Estudio de Detalle para ejecutar esta Unidad.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá disponer en el límite este de la unidad un vial de 10 m de ancho, en continuación del paseo de ronda que se inicia en la Calle Ezequiel, con un acerado, junto a las viviendas, con un ancho mínimo de 2.50 m de ancho, con árboles de porte medio cada 10 m aproximadamente y el otro acerado con un ancho mínimo de 1 m. Lo viales situados al Norte y al Oeste de la Unidad, se dispondrán como vías de coexistencia, con perfil transversal sin resalte.. En el conjunto del espacio público incluido en la unidad se preverán 1 aparcamientos por cada vivienda, pudiendo ocupar para ello una banda de 2 m , a lo largo de la vía que recorre la Unidad en el límite Este.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.8
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	1932 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	1932 m2
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		91, 94, 95
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1932 m2
Superficie construida máxima		1.314 m2
Número de viviendas		5 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos máximos para la ejecución de esta Unidad. Además, antes de la ejecución de esta Unidad, debe disponerse de un estudio de inundabilidad relativo a la regata San Pedro, y haberse obtenido el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona B, de Entorno Casco.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
El Estudio de Detalle deberá determinar las alineaciones constructivas máximas de la edificación, localizará en el interior de la Unidad de Ejecución un número mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda. Además el Estudio de Detalle deberá optar por establecer una única parcela mancomunada en la que situará el número de edificaciones que se considere oportuno, o bien establecer varias parcelas en cuyo caso el Estudio de Detalle deberá prever la cesión de espacio público de modo que las nuevas parcelas cumplan las condiciones de parcelación que se indican en esta misma ficha		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona B, de Entorno Casco. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.9
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	2.118 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	2.118 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		163
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.563 m ²
Superficie construida máxima		1.694 m ²
Número de viviendas		8 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	1. No se establecen plazos máximos para la ejecución de esta Unidad. 2. En todo caso, antes de la ejecución de esta Unidad, debe disponerse de un estudio de inundabilidad relativo a la regata San Pedro, y haberse obtenido el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones siguientes condiciones: superficie mínima, 200 m ² , frente mínimo de parcela sobre espacio público, 6 m.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
1. El Estudio de Detalle que se exige para la gestión de esta unidad debe establecer la rasante completa del vial rodado que partiendo de la calle Mons. Álvarez (carretera de acceso a la población), y salvando la regata mediante un puente, alcanza la calle Ezquivel. Además, debe contemplar una senda peatonal que desde la parte baja de la calle Mons. Álvarez, alcanza este nuevo vial, y tras atravesarlo continúa por el límite Oeste de la UE.2.7, alcanzando la calle Beneficencia.		
2. Por tanto el Estudio de Detalle abarca y afecta el suelo público previsto en las Unidades UE.2.5, UE.2.6, U E.2.7 y UE.2.9.		
3. Si en el momento de poner en marcha esta Unidad, ha sido ya aprobado un Estudio de Detalle que resuelva las conexiones que se indican en el n. 1, se dará por cumplida la exigencia de redactar un Estudio de Detalle para ejecutar esta Unidad.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona B, de Entorno Casco. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización respetará las alineaciones y rasantes establecidas en el Estudio de Detalle previsto para esta Unidad, el vial rodado tendrá las características de la urbanización existente en el suelo urbano consolidado de la calle Ezquivel, con los Acerados del ancho indicado en el plano NOR.2. La urbanización completará también la zona verde prevista entre el nuevo vial y la zona ya urbanizada en la parte baja de la calle Mons. Álvarez, incluyendo en él la senda peatonal que determine el Estudio de Detalle.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.10
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	1.635 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	1.635 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		342*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.624 m ²
Superficie construida máxima		654 m ²
Número de viviendas		5 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la Ordenanzas del Casco Histórico (0 de la Normativa Urbanística)), debiendo dar frente las nuevas parcelas a la calle Mons. Álvarez. No obstante el Proyecto de Reparcelación podrá prever parcelas con frente a alguna de los viales que limitan al Este o al Oeste la Unidad, pero en este caso, el Estudio de Detalle deberá establecer las alineaciones y rasantes de los viales a los que de frente las parcelas, y establecer para ellos un ancho mínimo de 8 m al este y de 6 m al oeste, cediendo como espacio público el suelo que sea necesario.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
El Estudio de Detalle, respetando en todo caso, las condiciones de parcela libre sin cerramiento prevista en el plano NOR.2, deberá determinar las alineaciones máximas del cerramiento de modo que se disponga en parcela libre accesible desde el espacio público, un número mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda. En su caso el Estudio de Detalle contemplará las alineaciones y rasantes a que se refiere esta ficha en el apartado de Condiciones de parcelación.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad, en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización resolverá el acerado del viario público, tal como se refleja en el plano de usos NOR.2; en su caso, incluirá además la reurbanización de las vías laterales con las alineaciones y rasantes que establezca el Estudio de Detalle.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.11
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	2.503 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	2.503 m ²
	Coficiente de zona	0,25
	Superficie equivalente	1.001 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	La parte que se indica en el plano NOR.3 de las parcelas 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 y 144 del polígono 2.	
Uso característico		parcela libre de vivienda adosada
Uso permitido		vinculado al uso residencial
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.211 m ²
Superficie construida máxima		884.40 m ²
Edificabilidad sobre parcela neta resultante de la ejecución de la unidad		0,40 m ² /m ²
Número de viviendas	Ninguna, pues la edificación que puede construirse en el suelo privado resultante de la Unidad quedará vinculada a una vivienda en suelo urbano ya consolidado, con acceso por la calle 137	
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	<p>1. La Unidad deberá ejecutarse, en el plazo de 4 años a contar del cumplimiento de las condiciones que se establecen a continuación.</p> <p>2. Antes de la ejecución de esta Unidad, debe disponerse de un estudio de inundabilidad relativo a la regata San Pedro, y haberse obtenido el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.</p> <p>3. El incumplimiento del plazo que se indica en el n. 1 supondrá la aplicación del sistema de actuación de Cooperación.</p>	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	Atendiendo a las características de las distintas parcelas que se incluyen en la unidad, la parcelación que se indica en el plano refleja la equidistribución de los aprovechamientos, de modo que cada una de las parcelas resultantes quedará agregada, a través del propio proyecto de reparcelación al área de suelo urbano consolidado de la correspondiente parcela originaria.	
RÉGIMEN URBANÍSTICO EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD POR FASES		
<p>1. Atendiendo a las peculiaridades de esta unidad, formada por suelo perteneciente a parcelas que tienen una parte en suelo urbano consolidado, se permite la ejecución de la Unidad por fases, de acuerdo con el siguiente proceso.</p> <p>2. El propietario de cualquiera de las parcelas podrá solicitar el inicio de la ejecución de la unidad; para ello presentará un proyecto de reparcelación que comprenderá la cesión de la parte de su parcela que tiene destino público, como zona de jardín, manteniendo el resto de la parcela unida al suelo urbano consolidado.</p> <p>3. La aprobación de este proyecto de reparcelación, la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la cesión y de la parcela privada resultante, junto con la plantación del seto arbustivo que se indica en condiciones del espacio público y la cesión del 10% del aprovechamiento, permitirá la aplicación a esta parcela resultante de las condiciones de edificabilidad y ocupación que se establecen para la zona D.2, cuando la Unidad UE 2.11 ha sido total o parcialmente ejecutada.</p>		

UE 2.11	FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (CONTINUACIÓN)
----------------	--

CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Las que se establecen para la zona D.2, del Área de Mons. Álvarez

En el primer proyecto de obra para el que se solicite licencia deberá incluirse el cierre de la parcela privada respecto al suelo público que se ha cedido. El cierre deberá tener el carácter de un cierre diáfano, tal como se define en el Artº 111. En este cierre podrá preverse una puerta de acceso a la parcela, con un ancho máximo de 120 cm., situada junto a uno de los linderos medianeros. La puerta podrá ser opaca, o formada por piezas metálicas o de madera, dejando huecos entre ellas; en todo caso su acabado tendrá el carácter y la calidad de una puerta que da a un espacio urbano.

CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO
--

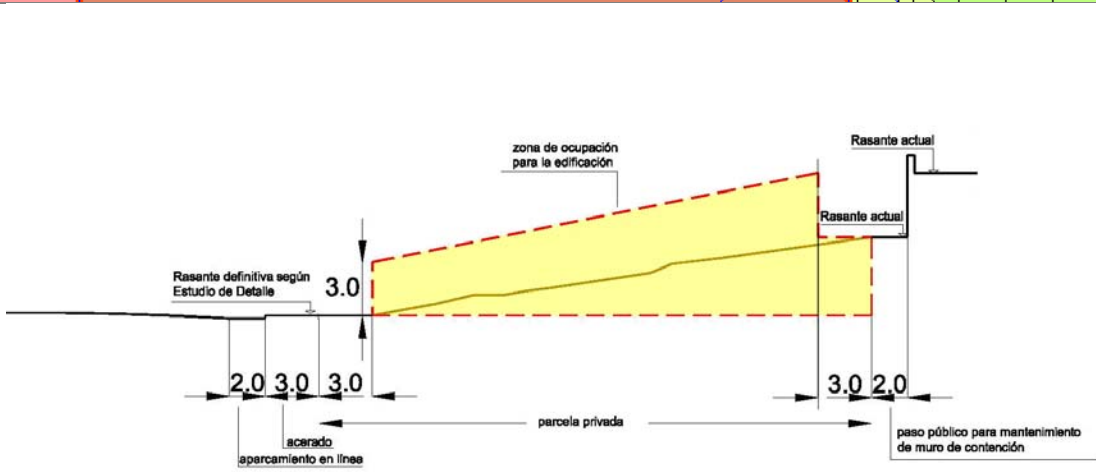
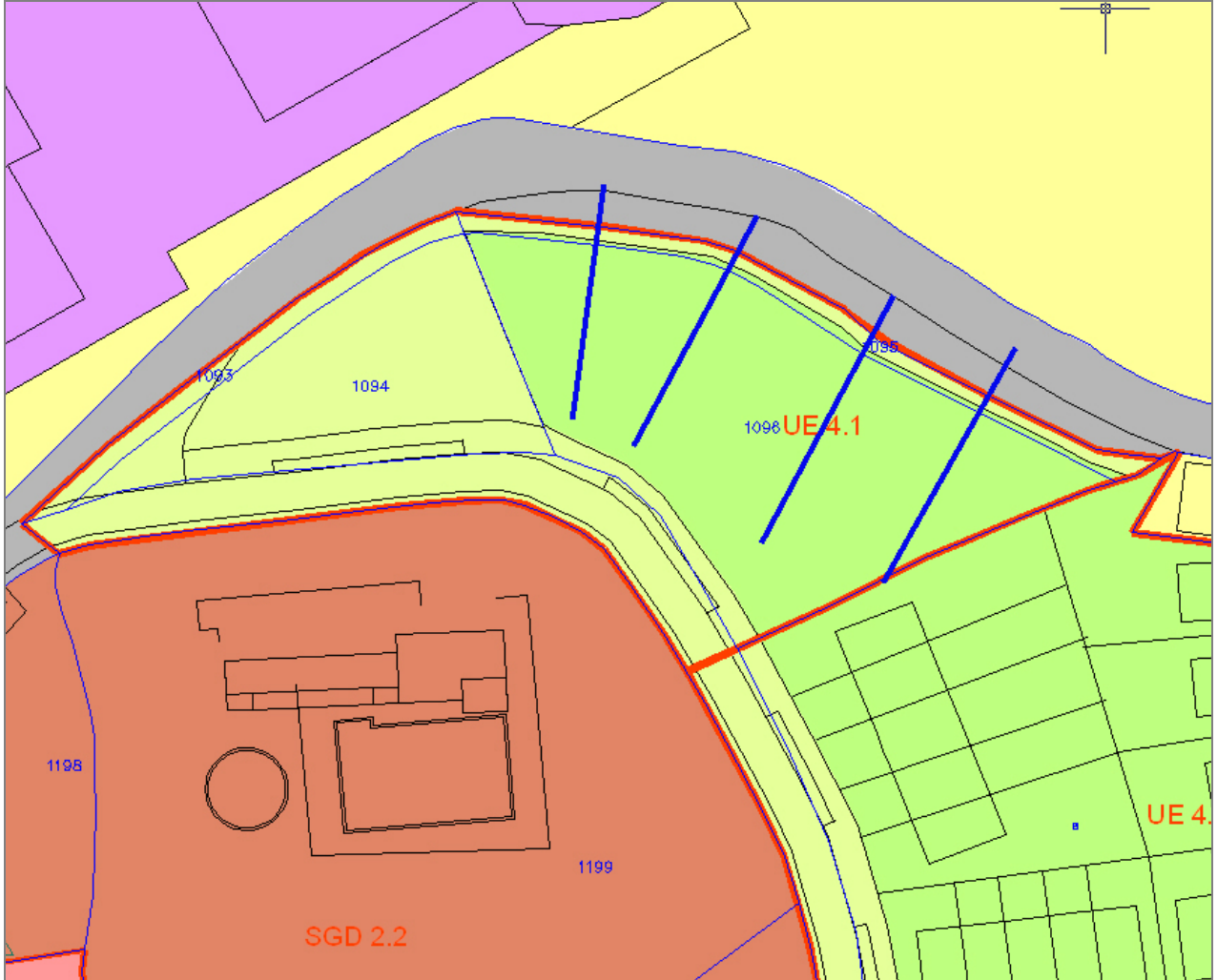
La cesión prevista en la Unidad se destinará a zona ajardinada, considerando en todo caso, el carácter inundable de ese suelo. Dentro de esa zona, y junto al límite de las parcelas privadas se preverá una banda de 2 m, formada a su vez por dos bandas paralelas.

- a) En la primera de ellas, con un ancho de 50 cm, junto al límite de las parcelas privadas se dispondrá un sero arbustivo, de unos 2 m de alto.
- b) En la segunda, a continuación de la primera, se dispondrá una senda para uso peatonal con acabado en "todo uno", con un ancho de 150 cm.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2.12
Clase de Suelo		URBANO
Categoría del Suelo		Urbano No consolidado
Sector		2. AMPLIACIÓN URBANA
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	476 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	476 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		149*
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		440 m ²
Superficie construida máxima		190
Número de viviendas		1 vivienda
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	El suelo privado resultante constituye una única parcela indivisible.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2 En la parcela libre privada sin cerramiento prevista en el plano NOR.2 deberán situarse al menos dos plazas de aparcamiento.		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
La urbanización contendrá un acerado, en el límite de la Unidad, hasta la carretera.		

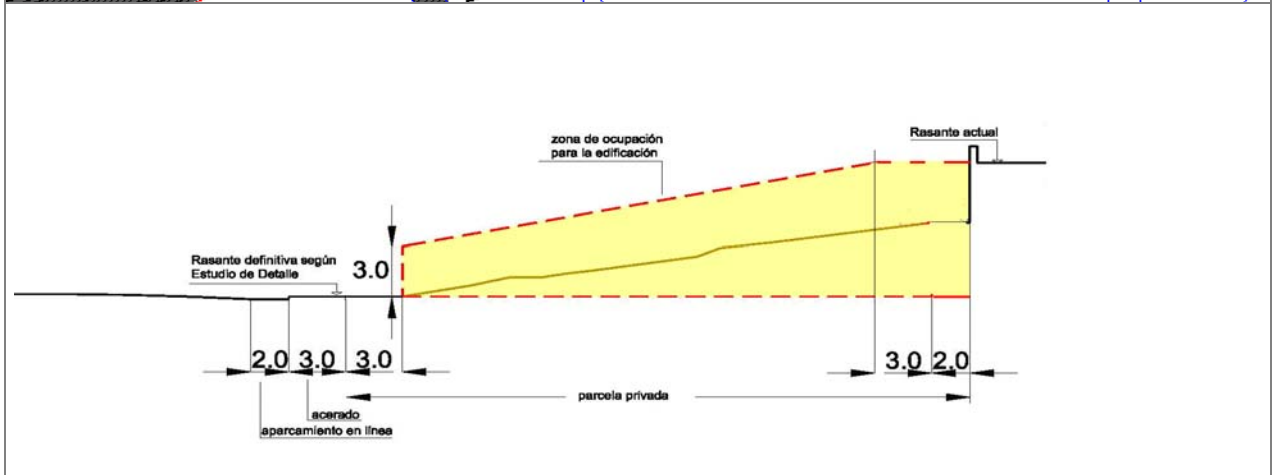
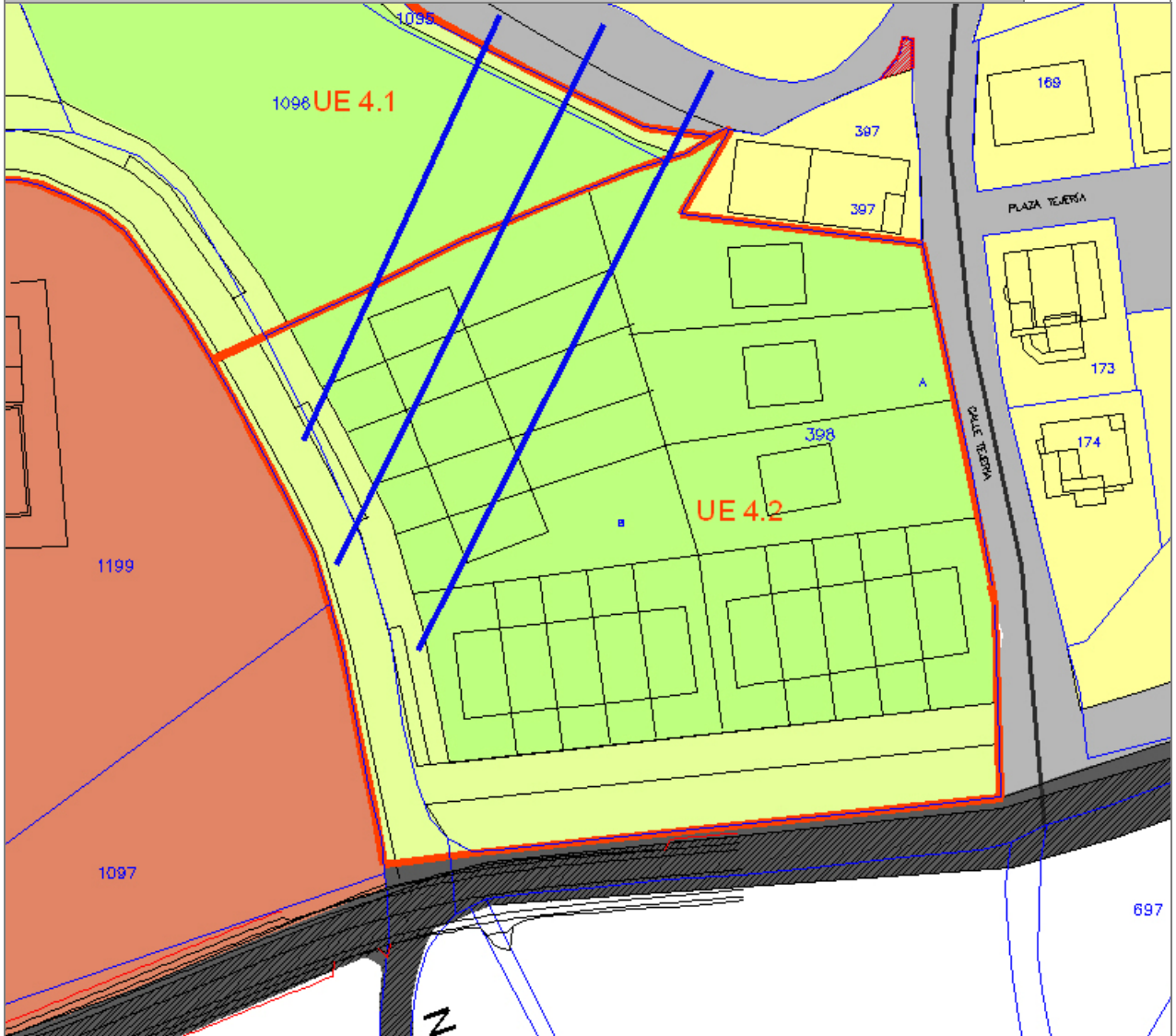
ANEXO II
FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE AL SECTOR SUR					S.4	
Clase de Suelo			URBANIZABLE			
Sector			4			
Superficie de la Unidad		Superficie total del Sector		34.304 m2		
		Superficie con derecho a aprovechamiento		31.727 m2		
Uso global			residencial			
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES						
El Sector 4 queda distribuido en cuatro áreas de reparto identificadas en el plano NOR.3 como UE 4.1, UE 4.2, (UE 4.3 + SGD.4), UE 4.4 y UE 4.5.						
Para todas ellas se establecen los siguientes coeficientes homogeneizadores:						
Vivienda libre: 1,00						
Vivienda de protección oficial: 0,40						
Los aprovechamientos máximos y aprovechamientos tipo de cada una son lo que se indican a continuación						
Área de reparto	Unidad de Ejecución	Superficie con derecho a aprovechamiento	Aprovechamiento urbanístico (UAs)	Aprovecham .Tipo (UAs / m2)	nº viviendas VPO	
					libres	VPO
AR.4.1	UE 4.1	5.187 m2	2.074,80	0,400	10	0
AR.4.2	UE 4.2	8.291 m2	3.002,22	0,362	13	5
AR.4.3	UE 4.3	6.157 m2	2.105,94	0,342	9	5
AR.4.4	UE 4.4	5.882 m2	2.064,80	0,351	8	3
AR.4.5	UE 4.5	6.210 m2	2.190,30	0,353	9	5
Total Sector 4		31.727,00	11.438,06		49	18
CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR						
Se considera básicos por su carácter estructurante, con independencia de su calificación como sistema local o general los siguientes sistemas						
SISTEMA VIARIO						
El vial que continuando la calle Ezquível alcanza la calle Mediodía, así como la continuación de la calle del Calvario que une el núcleo urbano consolidado con la carretera NA-6341.						
SISTEMA ESPACIOS LIBRES						
El sistema local de espacios libres que bordea la carretera NA-6341						
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS						
La ampliación de la dotación deportiva mediante la parcela SGD.4						



El **perfil** que se indica en la imagen inferior, debe quedar determinado con cotas y rasantes por el Estudio de Detalle en cualquier sección transversal perpendicular (tal como se señala en la imagen superior) al camino que recorre el norte de la unidad

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 4.1
Clase de Suelo		URBANIZABLE
Sector		4. SUR
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	6.162 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	5.187 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		1093, 1094, 1095 y 1096
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Aprovechamiento Tipo		0,400 m ² /m ²
Aprovechamiento urbanístico total		2.074,80 UAs
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		3.073 m ²
Superficie construida máxima		2.074,80 m ²
Número de viviendas (todas de régimen libre)		10 viviendas
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	La parcelación es libre, pero deberá quedar determinada en el Estudio de Detalle.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
El Estudio de Detalle deberá determinar las alineaciones y rasantes del espacio público incluido en la Unidad, y el perfil vertical que debe ser respetado por la edificación. Para la definición de ese perfil se tendrán en cuenta las alineaciones máximas marcadas en el plano NOR.2, y el perfil transversal que se incluye como parte de esta ficha. El Estudio de Detalle deberá acotar ese perfil con suficiente precisión en las secciones que resulten significativas y en número necesario para definir el volumen edificable.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad, permitiéndose también la vivienda colectiva; en todo caso la altura de la edificación no queda limitada por el número de plantas sino por el alineaciones y rasantes y el perfil en altura que establezca el Estudio de Detalle.		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá incluir		
a) una banda de aparcamiento en cordón con un ancho de 2 metros (capaz al menos para 20 vehículos) y un acerado de ancho mínimo de 3 m, con árboles de porte medio cada 10 m aproximadamente.		
b) el ajardinamiento y arbolado de la zona delimitada en el plano NOR.2 como de parque o jardín, que deberá diseñarse de modo que se pueda atravesar peatonalmente desde el vial que discurre junto al cerramiento del antiguo Palacio de la Condesa al que limita la Unidad por el Sur; además dispondrá de una zona pavimentada como continuación del acerado que se indica en a).		
c) una zona de dominio público al pie del muro de contención, con un ancho de 2 m, que quedará urbanizada y transitable para la conservación y mantenimiento del muro		



El Estudio de Detalle debe asegurar el **perfil** que se indica en la imagen inferior, en cualquier sección transversal perpendicular (tal como se señala en la imagen superior) al camino que recorre el norte de la unidad UE 4.1.

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 4.2
Clase de Suelo		URBANIZABLE
Sector		4. SUR
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	8.941 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	8.291 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		398
* Parcela incluida parcialmente		
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Aprovechamiento Tipo (La unidad de ejecución coincide con el área de reparto)		0,362 m ² /m ²
Aprovechamiento urbanístico total		3.002,22 UAs
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		6.788 m ²
Superficie construida máxima		3.482,22 m ²
Número total de viviendas		18
Distribución del número total de viviendas	Viviendas de protección oficial	5
	Viviendas de régimen libre	13
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Estudio de Detalle con el contenido que se indica en el apartado de condiciones específicas de esta ficha. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa, aunque debe respetarse por lo que se refiere al suelo incluido en cada una de las zonas que se indican en el plano NOR.2 (zona C y zona E). Las nuevas parcelas según en la zona en que se encuentren han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona C, de Edificación aislada y zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE HA DE CUMPLIR EL ESTUDIO DE DETALLE		
El Estudio de Detalle deberá determinar las alineaciones y rasantes del espacio público incluido en la Unidad, y el perfil vertical que debe ser respetado por la edificación. Para la definición de ese perfil se tendrán en cuenta las distancias a linderos que establece la fichas correspondientes a las zonas C y E, y el perfil transversal que se incluye como parte de esta ficha. Además el Estudio de Detalle deberá localizar las plazas de aparcamiento que se indica en el apartado de condiciones del espacio público, previendo si es necesario en el frente Oeste de la zona C de edificación aislada una superficie de parcela privada sin cerramiento, de modo que se alcance el número total de plazas que se requiere en suelo público o accesible al público.		
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona C, de Edificación aislada y la zona E, de Baja Densidad, en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá incluir a) una banda de aparcamiento en cordón con un ancho de 2 metros y un acerado de ancho mínimo de 3 m, con árboles de porte medio cada 10 m aproximadamente. b) un vial de coexistencia de un ancho de 6 m, paralelo a la variante de la carretera NA-6341 c) una zona ajardinada entre este vial de coexistencia y la variante; parte de esta zona puede pavimentarse para su uso como aparcamiento dispuestos en cordón. d) en el conjunto de la Unidad, se disponga espacio par al menos 28 aparcamientos en suelo público o privado accesible al público.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 4.3
Clase de Suelo		URBANIZABLE
Sector		4. SUR
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	6.157 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	6.157 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad Queda adscrita a esta Unidad de Ejecución el Sistema General Dotacional SGD.4; por tanto las áreas de las parcelas 1196 y 1195 del polígono se incluyen en la superficie de la unidad * Parcela incluida parcialmente		55*, 1195*, 1196*
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Aprovechamiento Tipo (la unidad de ejecución, junto con el Sistema General Adscrito forman un área de reparto)		0,342 UAs/m ²
Aprovechamiento urbanístico total		2.105,94 UAs
PARCELAS RESULTANTES		
Sistema General Dotacional		1.473 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		3.347 m ²
Superficie construida máxima		2.585,94 m ²
Número total de viviendas		14 viviendas
Distribución del número total de viviendas	Viviendas de protección oficial	5
	Viviendas de régimen libre	9
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad, en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá resolver las siguientes cuestiones:		
a) el vial situado al norte de la Unidad del siguiente modo: junto a la parcelas privadas resultantes un acerado de 1,75 m de ancho, a continuación una banda de 2.0 m para aparcamiento en cordón, a continuación 3.00 m. de calzada completando la que corresponde a la unidad UE 2.2. En todo caso, la primera de estas dos unidades que se ejecute (la UE 2.3 ó la UE 4.4), será la encargada de disponer un caz pluviales en el límite de su unidad; la unidad que se ejecute en segundo lugar deberá reponer el caz si como resultado de las obras se produce su deterioro.		
b) el espacio destinado a aparcamiento será suficiente para proporcionar 1.5 aparcamientos por vivienda.		
c) a lo largo del acerado se situarán árboles de porte medio cada 10 ó 12 m.		
d) las zonas de acabado vegetal situadas al sur con un ancho mínimo de 10 m, tal como que se recogen en la documentación gráfica; dentro de esa zona se dejará una senda peatonal, con acabado en "todo en uno" estabilizado, dispuesta de modo que tenga continuidad a lo largo del espacio libre paralelo a la variante que se prevé en las Unidades UE.4.1, UE.4.2, UE.4.3 y UE.4.5.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 4.4
Clase de Suelo		URBANIZABLE
Sector		4. SUR
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	5.882 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	5.882 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad * Parcela incluida parcialmente		60*
Uso característico		Residencial (vivienda libre)
Aprovechamiento Tipo (La unidad de ejecución coincide con el área de reparto)		0,351 UAs/m ²
Aprovechamiento urbanístico total		2.064,80 UAs
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		4.033 m ²
Superficie construida máxima		2.352,80 m ²
Número total de viviendas		11 viviendas
Distribución del número total de viviendas	Viviendas de protección oficial	3
	Viviendas de régimen libre	8
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad.	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la zona E, de Baja Densidad. en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá resolver las siguientes cuestiones:		
a) el vial situado al norte de la Unidad del siguiente modo: junto a la parcelas privadas resultantes un acerado de 1,75 m de ancho, a continuación una banda de 2.0 m para aparcamiento en cordón, a continuación 3.00 m. de calzada completando la que corresponde a la unidad UE 2.3. En todo caso, la primera de estas dos unidades que se ejecute (la UE 2.3 ó la UE 4.4), será la encargada de disponer un caz de pluviales en el límite de su unidad; la unidad que se ejecute en segundo lugar deberá reponer el caz si como resultado de las obras se produce su deterioro.		
b) el espacio destinado a aparcamiento será suficiente para proporcionar 1.5 aparcamientos por vivienda.		
c) a lo largo del acerado se situarán árboles de porte medio cada 10 ó 12 m.		
d) las zonas de acabado vegetal situadas al sur con un ancho mínimo de 10 m, tal como que se recogen en la documentación gráfica; dentro de esa zona se dejará una senda peatonal, con acabado en "todo en uno" estabilizado, dispuesta de modo que tenga continuidad a lo largo del espacio libre paralelo a la variante que se prevé en las Unidades UE.4.1, UE.4.2, UE.4.3 y UE.4.5.		
e) un viario de coexistencia, tal como se refleja en los planos, con un ancho mínimo de 4,5 m, que partiendo de la calle del Calvario, se separa de ella para alcanzar la variante de la carretera NA-6341 al sureste		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 4.5
Clase de Suelo		URBANIZABLE
Sector		4. SUR
Superficie de la Unidad	Superficie total de la Unidad	7.454 m ²
	Superficie con derecho a aprovechamiento	6.503 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Unidad * Parcela incluida parcialmente		71* y 1097*
Uso característico		vivienda (régimen libre)
Aprovechamiento Tipo (La unidad de ejecución coincide con el área de reparto)		0,353 UAs/m ²
Aprovechamiento urbanístico total		2.190,30 UAs
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		3.618 m ²
Superficie construida máxima		2.670,30 m ²
Número total de viviendas		14 viviendas
Distribución del número total de viviendas	Viviendas de protección oficial	5
	Viviendas de régimen libre	9
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Reparcelación Voluntaria o Compensación	
Instrumentos necesarios para la ejecución de la Unidad	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	
Plazo de ejecución	No se establecen plazos mínimos para la ejecución de esta Unidad	
Condiciones de parcelación que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación	La parcelación reflejada en el plano NOR.3 es orientativa. Las nuevas parcelas han de cumplir las condiciones que se fijan en la ficha de la zona E, de Baja Densidad. El proyecto de reparcelación incluirá como cesión la dotación supramunicipal SG-SM (con una superficie de 192 m ²)	
CONDICIONES DE USO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Las que se establecen con carácter general para la la zona E, de Baja Densidad, en la ficha urbanística correspondiente; respetando en todo caso las alineaciones que se señalan en el plano NOR.2		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización deberá resolver las siguientes cuestiones:		
a) el vial situado al norte de la Unidad del siguiente modo: junto a la parcelas privadas resultantes un acerado de 1,75 m de ancho, a continuación una banda de 2.0 m para aparcamiento en cordón, a continuación 3.00 m. de calzada completando la que corresponde a la unidad UE 2.4. En todo caso, la primera de estas dos unidades que se ejecute (la UE 2.4 ó la UE 4.4), será la encargada de disponer un caz pluviales en el límite de su unidad; la unidad que se ejecute en segundo lugar deberá reponer el caz si como resultado de las obras se produce su deterioro.		
b) el espacio destinado a aparcamiento será suficiente para proporcionar 1.5 aparcamientos por vivienda.		
c) a lo largo del acerado se situarán árboles de porte medio cada 10 ó 12 m.		
d) las zonas de acabado vegetal situadas al sur con un ancho mínimo de 10 m, tal como que se recogen en la documentación gráfica; dentro de esa zona se dejará una senda peatonal, con acabado en "todo en uno" estabilizado, dispuesta de modo que tenga continuidad a lo largo del espacio libre paralelo a la variante que se prevé en las Unidades UE.4.3, UE 4.4 y UE.4.5.		
e) la continuación de las calles del Calvario y de la Oficina, con las características que tiene actualmente cada una de ellas.		

FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE AL SECTOR: POLÍGONO INDUSTRIAL		S.5
Clase de Suelo		URBANIZABLE
Sector		6
Superficie del Sector	Superficie total del Sector	50.499 m2
	Superficie con derecho a aprovechamiento	51.208 m2
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES		
Uso global		industrial
El Sector 6 constituye un área de reparto		
Aprovechamiento Tipo		0,51 m2/m2
Coeficientes homogeneizadores		
	construcción industrial	1,00
	polivalente privado	2,00
	parcela libre privada	0,10
Se entiende por polivalente privado los siguientes usos: comercial, oficinas y terciario en general		
CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN		
El acceso desde la carretera NA-122 es único, y el actual diseño de de esa conexión forma parte de la ordenación estructurante del Sector.		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
<p>1. El Sector ha sido desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial. El propio Plan establece las condiciones y límites de los Estudios de Detalle.</p> <p>2. El cambio en la ordenación pormenorizada podrá realizarse mediante modificaciones puntuales de las determinaciones pormenorizadas del Plan Parcial.</p> <p>3 Las modificaciones que afecten a las determinaciones estructurantes supondrán una modificación del Plan General Municipal que exigirá la aprobación definitiva por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.</p>		

ANEXO III
FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS

ZONA A: CASCO. HISTÓRICO

Las parcelas que el plano NOR.2. Forma y Uso, incluye en la zona A, Casco Histórico quedan sometidas a las condiciones que establecen las Ordenanzas de Casco Histórico, Artº 137 a Artº 153 de esta Normativa Urbanística.

Dentro del Casco Histórico el plano NOR.4. Protección delimita el Conjunto Urbano de Interés; las parcelas situadas en este ámbito quedan sometidas a las condiciones que establece la Normativa de Protección del Catálogo del Plan Urbanístico Municipal

CONDICIONES DE PARCELA y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR EDIFICIO

EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO	Queda establecido en los Artº 138 a Artº 142 de la Normativa Urbanística.
EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO	Vivienda unifamiliar entre medianeras
USOS PERMITIDOS	Vivienda de núcleo histórico
USOS COMPATIBLES	Según tabla compatibilidad del Artº 47 de la Normativa General
USOS PROHIBIDOS	Los no compatibles

CONDICIONES DE FORMA

Queda establecidas en las Ordenanzas del Casco Histórico: Artº 143 a Artº 153

ZONA B: ENTORNO CASCO.

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas incluidas según el plano NOR.2 en esta zona. En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario será de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La parcela catastral que se refleja en el plano NOR.2	
CONDICIONES PARA SEGREGACIÓN DE PARCELA	Parcela mínima	400 m ²
	Frente mínimo	10 m

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO	Edificación aislada: vivienda unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar.
USOS PERMITIDOS	La vivienda adosada
USOS COMPATIBLES	Según tabla compatibilidad del Artº 47 de la Normativa General
USOS PROHIBIDOS	Los no compatibles

CONDICIONES DE FORMA

OCUPACIÓN PARCELA	DE	No se fija ocupación máxima de parcela
EDIFICABILIDAD		En el Suelo Urbano Consolidado: 0,64 m ² /m ²
		En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable: según ficha urbanística de Unidad de Ejecución.
Nº PLANTAS		B+2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		9,5 m
RETRANQUEO MÍNIMO		Se apoyarán en la alineación oficial, salvo que se señale alineación máxima en cuyo caso deberá apoyarse en esa alineación. Tal como se refleja en el plano NOR.2, en algunas parcelas se prevé una zona de parcela libre entre la alineación oficial y la construcción; esa zona queda sometida a las condiciones que se establecen en el Artº 124.3.

CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación debe constituir un único volumen que se podrá articular en diversos cuerpos geométricos siempre que se dispongan en continuidad física. La edificación podrá apoyarse sobre una medianera existente, pero no podrá dar lugar a nuevas medianeras.

La cubierta se dispondrá a dos o más aguas con teja árabe (cerámica curva o similar) con tonos rojizos, con pendientes comprendidas entre 30% y 40%, dispuestas de modo que no quede ningún hastial visible desde el espacio público. Se podrán autorizar tejas de otros materiales, siempre que mantengan la forma y color propio de la teja árabe. Se permite cubrir parcialmente la edificación con una cubierta plana, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen para este tipo de cubiertas en las ordenanzas de la zona A. Casco Histórico

Los cerramientos exteriores de los edificios serán de piedra o, en otro caso, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, en blanco o tonos siena. Se permite el ladrillo de tejar. Se prohíbe expresamente el ladrillo caravista, el chapeado en fachadas, así como la utilización masiva de madera, el hormigón visto, cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares.

Los canalones y bajantes que queden vistos desde la vía pública se realizarán en cobre o material de color similar.

La carpintería de los huecos se colocará siempre a haces interiores y será de madera pintada o en su color. Se permite la utilización de carpinterías metálicas, de PVC y sintéticos similares siempre que tengan un acabado anodizado o lacado mate. Cuando la carpintería no sea de madera y no tenga un acabado color madera, o se desee pintar se deberá utilizar un color de la gama de los sienas o marrones. Sólo se podrá utilizar un color para toda la carpintería vista.

Las puertas de garaje o almacén si no son de madera, deberán mostrar hacia el exterior un despiece en tablas o cuarterones semejante al utilizado en la carpintería de madera.

CONTINÚA AL DORSO

ZONA B: ENTORNO CASCO.

OTRAS CONDICIONES

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

En el interior de la parcela privada (incluidos en la edificación, o situados en la parcela libre) deberá disponerse al menos un número de aparcamientos que cumpla la mayor de las dos condiciones siguientes: 2 plazas por vivienda; o una plaza cada 100 m² construidos, incluyendo en esa superficie toda la edificación, por tanto también la superficie dedicada a garaje y en general a cualquier uso distinto de la vivienda.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan que incumplan alguno de los parámetros fijados en esta ficha quedan consolidadas, no considerándose fuera de ordenación.

En caso de sustitución el nuevo edificio deberá cumplir estrictamente las condiciones que aquí se establecen

Podrán realizarse obras de ampliación, siempre que el conjunto de la edificación resultante no supere la edificabilidad establecida en esta ficha, y la superficie ampliada cumpla el resto de las condiciones de forma.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Atendiendo a las características de la parcela n. 152 del polígono 1, y al contexto en que se sitúa, se establece para ella, en lugar de la edificabilidad prevista con carácter general para esta zona B, la supone la construcción en planta baja más dos, con altura de cornisa coincidente con la edificación continua, y alineación máxima la que delimita la edificación existente.

ZONA C: EDIFICACIÓN AISLADA.

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas incluidas según el plano NOR.2 en esta zona. En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario será de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	superficie mínima	200 m ²
	Frente mínimo	10 m
CONDICIONES PARA SEGREGACIÓN DE PARCELA	Parcela mínima	500 m ²
	Frente mínimo	10 m
	No obstante se permitirá la segregación de una parcela en dos, aún cuando cada una de las dos parcelas resultantes no cumpla el frente mínimo de 10 m, cuando la parcela original tenga dos zonas discontinuas de contacto con el suelo público. En este caso cada una de las dos nuevas parcelas en una de esas dos zonas	

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO	Vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada
USO PERMITIDO	Cualquier tipo de vivienda en edificación aislada
USOS COMPATIBLES	Según tabla compatibilidad del Artº 47 de la Normativa General
USOS PROHIBIDOS	Los no compatibles

CONDICIONES DE FORMA

OCUPACIÓN DE PARCELA	50%
EDIFICABILIDAD	En el Suelo Urbano Consolidado: 0,5 m ² /m ²
	En el Suelo delimitado en el plano NOR.3 como Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable delimitado : según ficha urbanística de Unidad de Ejecución.
Nº PLANTAS	B+1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7.00 m
RETRANQUEO MÍNIMO	3 m a alineación oficial y 3 a linderos. No es obligatorio el retranqueo respecto a la alineación oficial, cuando entre ésta y la construcción se prevé una zona de parcela libre, tal como se refleja en el plano NOR.2.

CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación debe constituir un único volumen que se podrá articular en diversos cuerpos geométricos siempre que se dispongan en continuidad física. Podrá cubrirse con cubierta plana o inclinada, o combinar ambas soluciones, en todo caso no se permiten pendientes mayores del 40%, quedan además prohibidas las buhardillas o mansardas; se permiten sin embargo los lucernarios, tipo velux, situados en el plano de la cubierta.

Los cerramientos exteriores de los edificios serán de piedra, ladrillo de tejar o caravista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, en blanco o tonos sienas. Se prohíbe la utilización masiva de madera en las fachadas, se permite combinar el ladrillo caravista con el muro revocado o con el hormigón visto, cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares.

Los canalones y bajantes que queden vistos desde la vía pública se realizarán en cobre o material de color similar.

La carpintería de los huecos se colocará siempre a haces interiores y será de madera pintada o en su color. Se permite la utilización de carpinterías metálicas, de PVC y sintéticos similares siempre que tengan un acabado anodizado o lacado mate. Sólo se podrá utilizar un color para toda la carpintería vista.

Las puertas de garaje o almacén si no son de madera, deberán mostrar hacia el exterior un despiece en tablas o cuarterones semejante al utilizado en la carpintería de madera.

CONTINÚA AL DORSO

ZONA C: EDIFICACIÓN AISLADA.

OTRAS CONDICIONES

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

En el interior de la parcela privada (incluidos en la edificación, o situados en la parcela libre) deberá disponerse al menos de un aparcamiento cada 100 m² construidos, incluyendo en esa superficie toda la edificación, por tanto también la superficie dedicada a garaje y en general a cualquier uso distinto de la vivienda.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan que incumplan alguno de los parámetros fijados en esta ficha quedan consolidadas, no considerándose fuera de ordenación.

En caso de sustitución el nuevo edificio deberá cumplir estrictamente las condiciones que aquí se establecen

Podrán realizarse obras de ampliación, siempre que el conjunto de la edificación resultante no supere la edificabilidad establecida en esta ficha, y la superficie ampliada cumpla el resto de las condiciones de forma...

ZONA D: ÁREA MONSEÑOR ÁLVAREZ

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas incluidas según el plano NOR.2 en esta zona. En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario será de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

La zona queda subdivida en cuatro sub-zonas:

- D.1** Viviendas adosadas al sur de la calle Mons. Álvarez (carretera de entrada a Dicastillo).
- D.2** Parcelas situadas al Sur de la calle denominada en el Catastro calle 137, en su origen la mayoría de esas parcelas se destinaban a huertas o edificaciones auxiliares.
- D.3** Vivienda colectiva al Norte de la calle Mons. Álvarez (carretera de entrada a Dicastillo).
- D.4** Parcelas situadas al Norte de la calle denominada en el Catastro calle 139, destinadas a huertas o edificaciones auxiliares.

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La parcela catastral que se refleja en el plano NOR.2
CONDICIONES PARA LA SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS	No se permite segregación de las parcelas catastrales que se reflejan en el plano NOR.2 No se establece especial límite a la agregación de parcela.

CONDICIONES DE USO

Zona D.1	Uso característico	Vivienda entre medianera, sin parcela libre
Zona D.2	Uso característico	Parcela libre utilizada como huerto
	Uso permitido	Almacén y usos vinculados a vivienda
	Uso tolerado	Vivienda, siempre que se cumplan las condiciones de tolerancia que se indican en el último apartado de esta ficha
Zona D.3	Uso característico	Vivienda plurifamiliar, sin parcela libre
Zona D.4	Uso característico	Parcela libre utilizada como huerto
	Uso permitido	Almacén y usos vinculados a vivienda
USOS COMPATIBLES EN LAS CUATRO SUB-ZONAS	Según tabla compatibilidad del Artº 47 de la Normativa General.	

CONDICIONES DE FORMA

OCUPACIÓN DE PARCELA Y EDIFICABILIDAD

Zona D.1	Se consolida la edificación existente		
Zona D.2	a) <u>Para los almacenes y usos vinculados a vivienda</u> Número de plantas: Baja Altura de cornisa o alero: 4 m. Ocupación máxima de parcela 50%		
	b) <u>Para la vivienda, cuando se cumplan las condiciones de tolerancia establecidas para este uso.</u> La edificación debe apoyarse en la alineación oficial de la calle 137. Número de plantas: Baja+I Altura de cornisa o alero: 7 m Ocupación de parcela y edificabilidad: según la posición de la parcela		
	parcela	ocupación de parcela	Superficie máxima construida
	nn. 124 y 125	75%	resultado de aplicar la edificabilidad de 2 m2/m2 al suelo urbano consolidado, y 1,50 a la parcela privada resultante de la UE 2.11
	resto de las parcelas	50%	resultado de aplicar la edificabilidad de 2 m2/m2 al suelo urbano consolidado, y 0,40 m2/m2 a la parcela privada resultante de la UE 2.11
c) <u>Compatibilidad de vivienda y edificación auxiliar.</u> En las parcelas en que se disponga una vivienda, podrá también construirse, o mantenerse, una edificación auxiliar, debiéndose cumplir para ella las condiciones que se establecen en el apartado a), y que el conjunto de vivienda y edificación auxiliar no supere la ocupación de parcela que se establece en el apartado b)			

CONTINÚA AL DORSO

ZONA D: ÁREA MONSEÑOR ÁLVAREZ (CONTINUACIÓN)

CONDICIONES DE FORMA (CONTINUACIÓN)

OCUPACIÓN DE PARCELA Y EDIFICABILIDAD (CONTINUACIÓN)

Zona D.3 Se consolida la edificación existente

Zona D.4 Número de plantas: Baja+I
Altura de cornisa o alero: 7 m.
Ocupación máxima de parcela 100%

La altura máxima de edificación destinada a vivienda permitirá establecer una planta bajocubierta, que no contabilizará en número de plantas, siempre que cumpla las condiciones que se establecen en el Artº 88 de la Normativa, pero sí computará en su superficie construida de acuerdo con el Artº 89.

CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación se dispondrá entre medianeras, evitando dejar medianeras vistas. Cuando la edificación que se construye tenga el mismo número de plantas que la contigua, situará la cornisa de modo que –cumpliendo la altura máxima establecida en la Normativa- reduzca al máximo la zona de la medianera que queda vista. Si la altura en número de plantas es distinto, la nueva construcción debe encargarse de dar a la medianera visible un acabado similar –en cuanto a material y colores- al de la fachada.

La cubierta se dispondrá a dos o más aguas con teja árabe (cerámica curva o similar) con tonos rojizos, con pendientes comprendidas entre 30% y 40%, dispuestas de modo que no quede ningún hastial visible desde el espacio público. Se podrán autorizar tejas de otros materiales, siempre que mantengan la forma y color propio de la teja árabe. Se permite cubrir parcialmente la edificación con una cubierta plana, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen para este tipo de cubiertas en las ordenanzas de la zona A. Casco Histórico

Los cerramientos exteriores de los edificios serán de piedra, ladrillo de tejar o cara vista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, en blanco o tonos ocre, sien, albero o rojo oscuro (no vivo).

Se prohíbe la utilización de hormigón visto o madera en la totalidad de una fachada, pero se permite combinar estos materiales con el ladrillo, la piedra o el revoco. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares.

Los canalones y bajantes que queden vistos desde la vía pública se realizarán en cobre o material de color similar.

La carpintería de los huecos se colocará siempre a haces interiores y será de madera pintada o en su color. Se permite la utilización de carpinterías metálicas, de PVC y sintéticos similares siempre que tengan un acabado anodizado o lacado mate. Sólo se podrá utilizar un color para toda la carpintería vista.

Las puertas de garaje o almacén si no son de madera, deberán mostrar hacia el exterior un despiece en tablas o cuarterones semejante al utilizado en la carpintería de madera.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA D.2

Las edificaciones existentes en esta zona D.2 a la entrada en vigor de este Plan quedan consolidadas, aunque incumplan las condiciones establecidas en esta ficha, todo ello sin perjuicio de la obligación de los propietarios de realizar las obras y modificaciones necesarias para su adaptación al ambiente.

Esta adaptación al ambiente exige que todos los cerramientos visibles desde el exterior y las cubiertas tengan los acabados propios de una zona residencial.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	La edificación se construirá entre medianeras y deberá apoyarse en la alineación oficial Cuando en la parcela exista o se construya una vivienda, podrá construirse además una edificación auxiliar para usos vinculados a vivienda, la posición de esta edificación auxiliar es libre.
----------------------------	--

CONDICIONES DE TOLERANCIA PARA EL USO DE VIVIENDA EN LA ZONA D.2

La construcción de nuevas viviendas, la ampliación de las existentes, o el cambio de uso a residencial de la edificación existente en el suelo urbano de la zona D.2, sólo podrá realizarse si previamente se ha ejecutado –total o parcialmente, tal como se determina en la ficha correspondiente- la Unidad de Ejecución UE 2.11

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA D.4

Las edificaciones existentes en esta zona D.4 a la entrada en vigor de este Plan quedan consolidadas, aunque incumplan las condiciones de forma establecidas en esta ficha, todo ello sin perjuicio de la obligación de los propietarios de realizar las obras y modificaciones necesarias para su adaptación al ambiente.

Esta adaptación al ambiente exige que todos los cerramientos visibles desde el exterior y las cubiertas tengan los acabados propios de una zona residencial.

ZONA E: BAJA DENSIDAD

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas incluidas según el plano NOR.2 en esta zona. En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario será de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE y CONDICIONES DE PARCELACIÓN	superficie mínima	250 m ²
	Frente mínimo	8 m
	Frente máximo	15 m. Se excluyen de esta condición las parcelas situadas en la esquina de la manzana, y por tanto adosada sólo por uno de sus costados

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO	Vivienda adosada
USOS PERMITIDOS	Edificación aislada: unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	Según tabla compatibilidad del Artº 47 de la Normativa General
USOS PROHIBIDOS	Los no compatibles

CONDICIONES DE FORMA

OCUPACIÓN DE PARCELA	50%
EDIFICABILIDAD	En el Suelo Urbano Consolidado: 0,4 m ² /m ²
	En el Suelo delimitado en el plano NOR.3 como Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable delimitado : según ficha urbanística de Unidad de Ejecución.
Nº PLANTAS	B+1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7.00 m
RETRANQUEO MÍNIMO	3 m a alineación oficial y 3 a linderos, excepto, lógicamente, cuando se trate de la parcela de la vivienda a la que se adosa. No es obligatorio el retranqueo respecto a la alineación oficial, cuando entre ésta y la construcción se prevé una zona de parcela libre, tal como se refleja en el plano NOR.2.

CONDICIONES ESTÉTICAS

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

En el caso de viviendas adosadas no podrán adosarse más de 7 viviendas formando una sola hilera. Además, la fachada de la hilera -sea cual sea el número de viviendas que se adosen- no debe presentar un plano continuo de una longitud en planta mayor de 28 m. Considerará que el plano de fachada queda interrumpido siempre que se produzca un retranqueo de una parte de la fachada respecto de otra de al menos 100 cm.

Podrá cubrirse con cubierta plana o inclinada, o combinar ambas soluciones, en todo caso no se permiten pendientes mayores del 40%, quedan además prohibidas las buhardillas o mansardas; se permiten, sin embargo, los lucernarios, tipo velux, situados en el plano de la cubierta. En caso de cubiertas inclinadas deberán disponerse de modo que no queden ningún hastial visible desde el exterior.

Los cerramientos exteriores de los edificios serán de piedra, ladrillo de tejar o cara vista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, en blanco o tonos ocre, sien, albero o rojo oscuro (no vivo).

Se prohíbe la utilización de hormigón visto o madera en la totalidad de una fachada, pero se permite combinar estos materiales con el ladrillo, la piedra o el revoco. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares.

Los canalones y bajantes que queden vistos desde la vía pública se realizarán en cobre o material de color similar.

La carpintería de los huecos se colocará siempre a haces interiores y será de madera pintada o en su color. Se permite la utilización de carpinterías metálicas, de PVC y sintéticos similares siempre que tengan un acabado anodizado o lacado mate. Sólo se podrá utilizar un color para toda la carpintería vista.

Las puertas de garaje o almacén si no son de madera, deberán mostrar hacia el exterior un despiece en tablas o cuarterones semejante al utilizado en la carpintería de madera.

CONTINÚA AL DORSO

ZONA E: BAJA DENSIDAD

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

En el interior de la parcela privada (incluidos en la edificación, o situados en la parcela libre) deberá disponerse al menos de un aparcamiento cada 100 m² construidos, incluyendo en esa superficie toda la edificación, por tanto también la superficie dedicada a garaje y en general a cualquier uso distinto de la vivienda.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan que incumplan alguno de los parámetros fijados en esta ficha quedan consolidadas, no considerándose fuera de ordenación.

En caso de sustitución el nuevo edificio deberá cumplir estrictamente las condiciones que aquí se establecen

Podrán realizarse obras de ampliación, siempre que el conjunto de la edificación resultante no supere la edificabilidad establecida en esta ficha, y la superficie ampliada cumpla el resto de las condiciones de forma...