



Ayuntamiento de Santacara



Plan General Municipal

PROYECTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**ÍNDICE COMPLETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**

MEMORIA

INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NORMATIVA URBANÍSTICA

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGM

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

CATÁLOGO

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

EQUIPO REDACTOR:

**ANTONIO ALEGRÍA - JOSÉ J. EQUIZA – ARQUITECTOS
EZEQUIEL URDANGARÍN – LETRADO URBANISTA**

JULIO DE 2025

ÍNDICE COMPLETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. ESTRATEGIA Y MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2. PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

2.1. MEMORIA

2.2. INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

2.4. PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.6. ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

2.7. PLANOS

0- INFORMACIÓN. Elementos estructurantes expresivos de estructura suscrita en Concierto Previo

1- INFORMACIÓN Término municipal: Estructura territorial, Zonas Inundables, Red Natura

2- INFORMACIÓN Término municipal: Mapa de cultivos

3- INFORMACIÓN. Núcleo urbano. Usos actuales

4- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Categorías del suelo no urbanizable de Protección

5- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Clasificación del suelo del término municipal. Categorías del suelo no urbanizable de Preservación

6- ORDENACIÓN. Zonificación acústica término municipal

7- ORDENACIÓN. Zonificación lumínica

8- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (E) Y PORMENORIZADA (P). Clases y categorías del suelo urbano y urbanizable (E), Sectores (E) y Unidades de Ejecución (P)

9- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Sistemas Generales

10- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO. Usos pormenorizados

11- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO. Alineaciones, Rasantes, Cotas, Alturas, Parking, Catálogo

12- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO:
Infraestructuras. Redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica

3. CATÁLOGO

4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

5. ORDENANZA DE URBANIZACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes de la adjudicación _____	Pág. 2
1.2. Planeamiento vigente _____	Pág. 2
1.3. Proceso de tramitación del Plan Municipal _____	Pág. 2

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1. Elección del instrumento de planeamiento _____	Pág. 3
2.2. Ámbito de aplicación _____	Pág. 3
2.3. Análisis y conclusiones de la información urbanística _____	Pág. 3
2.4. Objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal _____	Pág. 6
2.5. Estudio de necesidades _____	Pág. 7
2.6. Propuesta de ordenación. Justificación modelo de desarrollo urbano propuesto _____	Pág. 8
2.7. Clasificación del suelo _____	Pág. 11
2.8. Calificación del suelo urbano _____	Pág. 12
2.9. Gestión _____	Pág. 15
2.10. Catálogo _____	Pág. 15
2.11. Justificación normativa vigente _____	Pág. 16

ANEXO 1- Unidades de Ejecución: Aprovechamientos, Dotaciones, Espacios libres

ANEXO 2- Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana en la fase del PUM

ANEXO 3- Plan de Atracción y Ordenación Comercial

ANEXO 4- Estudio sobre Movilidad Sostenible

ANEXO 5- Estudio sobre adecuación Vivienda Protegida

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES DE LA ADJUDICACIÓN

De acuerdo con el convenio de colaboración suscrito entre el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra y el Ayuntamiento de Santacara para la redacción del Plan General Municipal de Santacara, se redactó la Estrategia y Modelo municipal de Ordenación del Territorio (EMOT) por parte del equipo ARISTA ARQUITECTOS S.L. y se formalizó el Concierto Previo entre el Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra, aprobándose definitivamente el 19-7-2018 por la Comisión de Ordenación del Territorio.

Previo proceso de selección por procedimiento abierto, se suscribió un contrato administrativo entre el Ayuntamiento de Santacara y el equipo formado por los arquitectos D. Antonio Alegría Ezquerra y D. José Joaquín Equiza Itoiz y el letrado urbanista Ezequiel Urdangarín Ayestarán para la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM) de Santacara en fecha 19 de noviembre de 2021, según la propuesta presentada y sometiéndose al Pliego de Prescripciones técnicas y de Cláusulas administrativas propuesto.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Santacara cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento vigente desde el 16 de octubre de 1991, fecha en que se publica el acuerdo de aprobación definitiva en el BON.

1.3. PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

El planeamiento municipal, denominado Plan General Municipal, se redacta y tramita conforme al Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante LFOTU).

- A tal fin se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de Santacara el 31-3-2008 y se ha constituido entre dichas instituciones una Comisión de Seguimiento del Plan a elaborar por iniciativa municipal, tal como regula el artículo 66 de la LFOTU.
- En 2017 se redactó la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio del Plan General Municipal (PGM) de Santacara, como primer paso para la redacción del PGM y con carácter previo a la formulación del Plan Urbanístico Municipal (PUM).
- A continuación, la citada EMOT se sometió al proceso de participación social, de exposición pública y al trámite de informes de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra y organismos con competencia en la materia.
- La EMOT fue informada favorablemente en la Comisión de Ordenación del Territorio celebrada el 19 de julio de 2018 y fue firmado el concierto.
- Con anterioridad a la elaboración de este PUM, se han llevado a cabo las actuaciones señaladas para esta fase en el Plan de Participación Ciudadana, las cuales se detallan en el anexo correspondiente de "Conclusiones del proceso de participación social en la fase del PUM".

CAPÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1. ELECCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La LFOTU, en sus artículos 48 y 58, especifica que el instrumento de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra, sobre la extensión completa de cada término municipal, es el Plan General Municipal, compuesto por la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial (EMOT) y el Plan Urbanístico Municipal (PUM).

2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Plan Municipal será de aplicación en todo el término municipal de Santacara.

2.3. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El análisis y diagnóstico territorial del municipio están suficientemente detallados en el documento de la EMOT, al cual nos remitimos. Como resumen del análisis y problemática urbanística, se transcriben a continuación las conclusiones citadas en la EMOT referidas a diagnóstico del medio urbano y evaluación del planeamiento vigente:

CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN - DIAGNÓSTICO DEL MEDIO URBANO

SUELO RESIDENCIAL: Si hacemos un pequeño recorrido histórico de los últimos 50 años observamos que las sucesivas ampliaciones del núcleo de Santacara se han desarrollado principalmente en torno a la carretera de Santacara a Murillo, otro desarrollo importante en los años 60-70 fue completar la trama en la zona de entrada al pueblo desde Traibuenas hasta las laderas del El Castillo. Es de destacar en los desarrollos realizados en los últimos 50 años que se ha respetado el regadío de la zona Oeste y se han respetado los terrenos entre el pueblo y el río. En los últimos años se ha dado un nuevo impulso al desarrollo residencial ampliando los suelos urbanos en la zona Noreste continuando la trama urbana existente.

Respecto de la topografía los terrenos situados al Noroeste del núcleo se sitúan ocupando la ladera del monte El Castillo, el desarrollo hacia dicha área presenta problemas ya que la pendiente es fuerte. El resto de los terrenos colindantes con el casco urbano no presenta problemas de topografía. Así mismo dichos terrenos se encuentra arbolados, siendo un valor medioambiental a proteger.

Respecto de la inundabilidad, los terrenos situados al sur se sitúan en una zona afectada por las crecidas del río Aragón, los estudios de Gobierno de Navarra delimitan el área de inundabilidad hasta muy cerca del núcleo.

Respecto de la calidad agrológica de los terrenos, los terrenos situados al Sur del núcleo son sensiblemente planos y desde el punto de vista edafológico e trata de terrenos a proteger por la alta productividad para usos agropecuarios y por ser un bien escaso a nivel de toda Navarra donde ocupa únicamente el 7% de la superficie total.

Con la ejecución del Canal de Navarra se amplían las zonas de regadío.

Respecto de los yacimiento arqueológicos, en las proximidades del casco antiguo se localizan los yacimientos arqueológicos de la antigua urbe de Cara y los restos del Castillo medieval, estas preexistencias suponen importantes limitaciones para la recalificación de suelos. En el caso del yacimiento de Cara, éste se encuentra declarado B.I.C, y su área de afección incluye la mayor parte del casco urbano y su entorno. Por otro lado el planeamiento vigente establece un área de protección al sur de las escuelas. Los desarrollos en la zona de protección no están permitidos mientras que las actuaciones en la zona de afección están supeditados a los restos que se puedan encontrar.

Respecto de la estructura FUNCIONAL, señalar que la misma, se apoya sobre los caminos principales que de manera radial salen del área central. Estos caminos han sufrido transformaciones de manera que se han generado pequeñas variantes sobre las que se han ido posteriormente desarrollando las nuevas áreas.

La trama urbana se ordena sobre el eje de la carretera NA- 1240 aunque en el casco antiguo se observa claramente la existencia de un vial principal que recorre la parte vieja C/Pitillas, C/Mayor, C/de la Iglesia y C/Tudela que corresponde con el origen del núcleo actual de Santacara.

Los grandes equipamientos como zona deportiva y zona escolar se localizan en el borde del núcleo, mientras que los más pequeños se localizan en la zona de la Plaza Nueva.

Una característica propia de las localidades de la zona es la existencia de un gran número de construcciones agrícolas dentro del casco urbano, bien en edificios exentos bien en bajeras situadas bajo las viviendas. Muchas de estas edificaciones se encuentran actualmente en desuso por los cambios de las características de las explotaciones agrícolas.

Respecto de las COMUNICACIONES, los viales son suficientes para el tráfico existente, permiten una correcta accesibilidad y la previsión de plazas de aparcamiento es suficiente. Únicamente la circulación procedente de Pitillas hacia Carcastillo y Mérida exige la previsión a medio plazo de una reserva para una variante.

Respecto de la estructura FORMAL, cabe destacar:

- se diferencia claramente el casco histórico con calles más irregulares en torno a las curvas de nivel del monte, de los ensanches donde la trama se vuelve más rígida con calles perfectamente alineadas y espacios públicos que surgen del vaciado de la trama.
- Existe una estructura fuertemente marcada por la NA-1240 y la NA-5330. Estos dos ejes, dividen el casco urbano en 3 zonas claramente diferenciadas.
 - La zona noroeste está ocupada principalmente por el casco histórico. Se estructura en la falda del monte El Castillo, adaptándose a la topografía de éste.
 - La zona sur ocupada en gran parte por la zona escolar y deportiva. Está limitada en su parte sur por los yacimientos arqueológicos y su entorno.
 - La zona noreste es la de más reciente creación. Caracterizada por una topografía más llana. Su costado este está ocupado por las instalaciones deportivas (campo de fútbol y piscinas).

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS: El suelo de actividades económicas existente en Santacara se agrupa en dos ámbitos (casco urbano e instalaciones de Angel Garro). Actualmente existe una iniciativa sobre suelo municipal para la implantación de actividades económicas, al norte del casco urbano.

- **AREA CASCO URBANO:** Principalmente en la parte sur de la NA-1240 se ubican las actividades económicas de la localidad. En el suroeste la empresa de autobuses María José y una serrería; hacia el sureste la cooperativa agrícola. Además existen 2 talleres mecánicos en el núcleo urbano y otras actividades de menor tamaño.
- Al norte del núcleo, en la carretera que conduce a Pitillas existe una gasolinera.
- **ANGEL GARRO S.L.:** En la carretera NA-1249 hacia Carcastillo, a unos 400 metros del núcleo urbano se encuentran las instalaciones de la empresa pastelera ANGEL GARRO S.L., ocupando una superficie de unos 15.000 m². En la actualidad se encuentra sin actividad.
- **NUEVA AREA NORTE:** El Ayuntamiento de Santacara está tramitando una modificación urbanística para la creación de un área de actividades económicas en la que se crearan 4 parcelas de 1.000 m² cada una. Esta área se sitúa entre la gasolinera y el límite del suelo urbano al norte de la localidad.

EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

A nivel urbanístico del análisis del Plan Municipal en vigor se han detectado los siguientes problemas urbanísticos:

COMPATIBILIDAD DE USOS: En suelo residencial se establecen como usos compatibles el comercial, almacenes, talleres e industrias no MINP con superficie menor a 500 m². La posibilidad de construir edificios no residenciales de 500 m² es un problema ya que pueden provocar discontinuidades en los usos residenciales.

DELIMITACION DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS: Las NNSS delimitan una serie de áreas homogéneas

atendiendo principalmente a unas tipologías edificatorias:

- AREA 1- CASCO ANTIGUO
- AREA 2- ENTORNO DE CASCO ANTIGUO
- AREA 3. VIVIENDAS EN HILERA
- AREA 4. VIVIENDAS AISLADAS
- AREA 5 VIVIENDAS PAREADAS
- AREA 6 INDUSTRIAL

A cada área se le aplican una serie de condiciones y limitaciones que varían de una a otra. En muchas áreas encontramos edificaciones contradictorias con los usos y alturas permitidos. Una subdivisión tan exhaustiva en áreas de tipologías edificatorias diferenciadas, no corresponde con la imagen homogénea de las zonas de ampliación del término y limita posibles soluciones con mezclas tipológicas.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO: Las NNSS son anteriores a la LF 35/02 de manera que no establecen una diferenciación entre los suelos urbanos consolidados y los suelos urbanos no consolidados. Esta diferenciación es muy importante de cara a exigir o no la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: En suelo urbano no existe una regulación clara del número máximo de viviendas, la limitación viene dada por la tipología de la construcción, sin embargo en el caso de vivienda colectiva no existe limitación alguna.

SEGREGACIÓN HORIZONTAL: Como complemento al punto anterior señalar que en edificaciones consolidadas no se establecen condiciones de segregación de propiedad horizontal. Es importante regular este punto sobre todo para tener un criterio general en actuaciones de reforma de edificaciones existentes que pueden llegar a albergar varias viviendas.

GESTIÓN DE LAS UNIDADES: La dimensión de las unidades afecta a varios propietarios, esto en un núcleo pequeño como Santacara supone un problema para el desarrollo de las unidades ya que generalmente las actuaciones son de vivienda en vivienda. Se debería establecer mecanismo de subdivisión de las unidades cuando sea posible, sobre todo cuando estas tengan condición de solar.

DISEÑO URBANO: En el camino del Molino se contempla una línea de edificación continua que en caso de ejecutarse supone una barrera física. Independientemente de que los desarrollos residenciales sigan hacia el sur o no debería contemplarse continuidad de la trama que siempre es necesaria para futuros viales o infraestructuras.

Algo similar ocurre con las áreas industriales al sur, zona cooperativa y zona serrería, dichos usos deberían ir con el paso del tiempo trasladándose hacia la zona norte industrial y permitir la continuidad residencial en todo el borde sur.

2.4. OBJETIVOS CONCRETOS DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

Los fines y objetivos que se persiguen con el presente PGM están suficientemente detallados en el apartado correspondiente de la EMOT, tanto los objetivos ambientales y de sostenibilidad, objetivos de interés municipal y foral, como los criterios y objetivos ambientales y estratégicos aplicables al Plan.

El objetivo principal del PUM es definir los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio, en coherencia con las propuestas recogidas en la fase de EMOT.

En relación con el ámbito territorial, se pretende definir el suelo de protección y de preservación y subcategorías en suelo no urbanizable según la LFOTU conforme a los criterios y principios establecidos en el POT5 "Eje del Ebro" y a los informes de los organismos públicos con incidencia en su territorio, en el marco de sus competencias legales sectoriales (Obras Públicas del Gobierno de Navarra, Departamento de Medio Ambiente, Montes, Infraestructuras Agrarias, Conservación de la Biodiversidad, Confederación, etc.) y previsiones referidas a la mejora de las comunicaciones, a la estructura general viaria comarcal, así como a otras infraestructuras generales, proteger los caminos históricos, vías verdes y otros itinerarios de interés al servicio de la vertebración y conectividad territorial y una movilidad más sostenible. Definir una normativa acorde con el objetivo de protección, con el fin de limitar la implantación de actividades en suelo no urbanizable incompatibles con el grado de protección deseado, y posibilitando dentro de este objetivo general la instalación de las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas, determinando las zonas apropiadas o desaconsejadas, los usos adecuados para su localización y regulando los usos y las actividades constructivas.

En relación con el núcleo de población, se propone el desarrollo del núcleo armónico y congruente, manteniendo y mejorando los tejidos urbanos existentes, asegurando su correcto engarce con los nuevos crecimientos, sin renunciar al mantenimiento del paisaje actual de núcleo rural. Los principios generales para la intervención en la ordenación urbanística municipal serán:

- Compacidad.
- Eficiencia energética.
- Complejidad funcional promoviendo mezcla de usos e integración razonable de residencia y empleo.
- Cohesión social a partir de una oferta diversificada de tipologías, en función de las peticiones realizadas.

El desarrollo urbano, y en particular el desarrollo residencial, habrá de producirse en el interior y/o en la periferia inmediata de los núcleos, de acuerdo con un criterio de compacidad. Se exceptuará la aplicación de este principio en aquellos supuestos en los que los valores morfológicos y/o ambientales y paisajísticos de un enclave puedan justificar cierta discontinuidad.

Otros objetivos específicos del PUM referidos al núcleo de población son los siguientes:

- Resolver de manera equilibrada la demanda de suelo residencial, actividades económicas y dotacionales derivada del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo adoptado, valorando especialmente la necesidad de vivienda de régimen de protección pública.
- Mejora de la urbanización de viales y de las infraestructuras necesarias, adaptándolas a las nuevas previsiones de crecimiento.
- Creación de zonas verdes y tratamiento del borde del asentamiento.
- Propuestas de gestión para ejecutar la urbanización necesaria y consecución de espacios públicos, delimitando unidades de ejecución viables.
- Conservación del patrimonio cultural inmueble, fomentando su rehabilitación.
- Aplicación del principio de sostenibilidad. Las políticas públicas de vivienda, sin perjuicio de otras actuaciones externas, deberán implicarse primordialmente en acciones de rehabilitación urbana y arquitectónica, propiciando la reutilización del patrimonio, las reformas interiores dirigidas a la cualificación de los centros urbanos y el acabado de tejidos y tramas existentes. Se fomentará el bioclimatismo, la utilización racional del suelo, así como la integración y el mantenimiento de la diversidad social en los nuevos desarrollos residenciales. Para ello adoptará soluciones tipológicas diversas y la asignación de cierta densidad.

2.5. ESTUDIO DE NECESIDADES

Para la cuantificación de las necesidades reales en cuanto a vivienda o actividades de empleo, encaminado al desarrollo o no dentro del PUM de los ámbitos aptos para su calificación urbanística de los previstos en la EMOT, se ha consultado en el Ayuntamiento la información de que dispone y las conclusiones derivadas de los procesos de participación pública.

En lo que respecta a las necesidades de vivienda, cabe señalar la singularidad de Santacara de que la práctica totalidad de los terrenos de ampliación urbana residencial localizados en el Nordeste del núcleo son de titularidad municipal, de tal manera que el Ayuntamiento ha ido poniendo en el mercado suelo apto para urbanizar a medida que ha sido necesario para cubrir la demanda que se ha ido generando, regulando correctamente el precio del suelo para posibilitar actuaciones de urbanización viables.

Se ha optado por reclasificar suelo urbanizable en unos ámbitos amplios para que pueda perdurar en el tiempo el presente plan urbanístico, y se pongan a disposición de los promotores o particulares los solares precisos a medida que se vayan requiriendo.

A nivel particular, se ha contemplado la petición de solares que han manifestado de manera particular por los interesados. Se ha intentado satisfacer en la medida en que eran compatibles con los criterios de expansión indicados en la EMOT.

En la propuesta del PUM se mantienen en general las unidades que provienen del Plan Municipal anterior que tienen algún grado de desarrollo, se delimitan nuevos sectores residenciales municipales en coherencia con las previsiones de la EMOT y algunas incorporaciones puntuales, todo lo cual encaminado a resolver la demanda intrínseca del municipio.

Con respecto a la necesidad de vivienda protegida, se plantea cumplir con los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas al régimen de protección pública, por lo que no procede la justificación en contrario de dicho precepto, regulado en la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra (BON nº 140 de fecha 14-7-2022), que en su artículo 2º modifica el artículo 54 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto a las actividades de empleo, no se detecta necesidad de demanda a corto plazo, habiéndose creado recientemente un ámbito al Norte para resolver la demanda directa. No obstante, estando agotados los solares industriales, se plantea crear un sector de suelo urbanizable como continuación del actual, mejorando el acceso rodado desde la carretera.

2.6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN MODELO DE DESARROLLO URBANO PROPUESTO

1. ESTRUCTURA TERRITORIAL

El presente plan urbanístico municipal recoge el modelo de ocupación del territorio planteado en el documento de la EMOT.

Se mantiene en general la estructura orgánica y fundamental del territorio, consolidando el núcleo urbano compacto en el que se prevén crecimientos ordenados y equilibrados ajustados a las necesidades actuales y futuras en continuidad con la trama existente presentando la ventaja de la sostenibilidad y optimización de recursos.

Red viaria

Se mantiene la red de comunicaciones actual, suficientes para el tráfico existente, con reserva de espacio en anchura para posibles mejoras en cumplimiento de lo requerido por el Departamento de Obras Públicas. Se prevé una variante para desviar el tráfico Pitillas-Mélida o Pitillas-Carcastillo de tal forma que no cruce el casco urbano, planteando rotondas o nudos de enlace en las carreteras NA-1240 y NA-5330 en su entronque con la variante prevista y para limitar la velocidad en la travesía.

En el suelo urbano y urbanizable se propone la creación de viales necesarios para dotar de accesos rodados a los nuevos ámbitos residenciales o de actividades industriales.

Para potenciar el atractivo turístico del municipio, en la ruta de los castillos, se identifican los itinerarios de interés o senderos señalizados hacia los focos de atracción más importantes: laguna de Pitillas, sotos del río, ermita Santa Eufemia, yacimiento de Cara, Bardenas Reales...

Dotaciones municipales

El núcleo está dotado de unos equipamientos mínimos exigibles que dan servicio suficiente a la población, pues dispone de casa consistorial, consultorio médico, colegio, espacio público de relación a modo de plaza y espacios deportivos y de expansión como frontón, piscinas públicas, campo de fútbol y pistas deportivas.

Las nuevas reservas dotacionales se conseguirán con el desarrollo de los futuros sectores de suelo residencial. Se plantea que las nuevas zonas dotacionales se concentren en lo posible junto al área deportiva, por su situación idónea para su función encomendada. El resto de elementos dotacionales se distribuyen en el tejido urbano conforme a la EMOT. La parcela de 650 m² para Centro de Educación Infantil 0-3 años requerida por el Departamento de Educación del Gobierno de Navarra se ha planteado en una parcela dotacional prevista junto a la nueva zona residencial, más próxima al centro que la otra alternativa junto al ámbito dotacional deportivo.

Espacios libres

No es un problema especialmente grave en el municipio, tratándose de núcleo rural de baja densidad y con existencia de valores naturales como montes protegidos, parque fluvial del río Aragón, área del castillo, etc. por lo que no se ve necesaria la creación de una gran zona verde de ámbito municipal.

En suelo urbano, los espacios libres no son escasos, se consolidan en el plan y en las nuevas zonas de expansión se plantean como ejes centrales y espacios de borde.

Áreas de actividades económicas

En este PUM se consolidan los enclaves industriales existentes actualmente, incluso el ámbito aislado al Este de la antigua fábrica de pastas Garro, y se da continuidad al área de actividades económicas creada al Norte, entre la gasolinera y el núcleo urbano, de carácter local.

2. SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable, se definen las subcategorías aplicadas al territorio de Santacara según la LFOTU, a partir de los datos de información y en orden a preservar el medio físico, el paisaje y las actividades tradicionales que en él se han venido desarrollando. En base a estas subcategorías, se establecen unas normas de regulación de actividades y usos.

Se posibilitará, dentro de este objetivo general, la instalación de las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas, determinando las zonas apropiadas o desaconsejadas, los usos adecuados para su localización y regulando los usos y las actividades constructivas.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección, a efectos de su regulación específica, se identifican las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
 - Espacios naturales protegidos: ZEC “Tramos bajos del Aragón y Arga” y ZEC “Bardenas Reales”
 - Humedales protegidos: ZEC “Laguna de Pitillas”
 - Áreas de especial interés para la fauna: Zona Esteparia de Altarrasa
 - Vegetación de especial interés: Barrancos mediterráneos
 - Zona Fluvial: Río Aragón y sistema de cauces y riberas de afluentes y barrancos
- Suelo para su explotación natural
 - Montes de Utilidad Pública
 - Suelos de elevada capacidad agrológica
 - Regadíos
- Suelo de valor cultural
 - Vías Pecuarias: Pasada 10, Ramal nº 14 y Ramal de la Barca
 - Yacimientos arqueológicos
- Suelo de prevención de riesgos
 - Zonas inundables y llanuras aluviales
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Carreteras existentes
 - Canal de Navarra
 - Gasoducto

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

- Suelo de valor ambiental
 - Suelo forestal
 - Formaciones arbustivas y herbáceas
 - Mosaico monte-cultivo
 - Zonas húmedas y zona fluvial
- Suelo para su explotación natural
 - Regadíos
 - Mediano valor para cultivo
- Suelo de valor cultural
 - Caminos tradicionales y previstos
- Suelo de valor paisajístico
 - Paisaje de interés municipal - Entorno del castillo
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Red viaria propuesta
 - Redes, depósitos, estación depuradora
- Suelo de actividades especiales
 - Cementerio
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo

En esta subcategoría de Suelo de Salvaguarda del modelo de desarrollo se incluyen terrenos colindantes con el núcleo urbano y urbanizable que se preservan de actuaciones constructivas e instalaciones inadecuadas en orden a no comprometer el crecimiento futuro. Estas son zonas que si bien en el presente plan no parece oportuno su aptitud para la urbanización en el momento actual, podrá ser objeto de ampliaciones del suelo urbanizable vía modificación de planeamiento.

3. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Principalmente, lo que se propone es la consolidación de las tramas urbanas actuales que definen el suelo urbano consolidado y establecer el desarrollo del núcleo junto al mismo, creándose una continuidad funcional, con el objeto de desarrollar de manera armónica y congruente el núcleo, completando sus tramas urbanas, rellenando los espacios intersticiales o espacios de borde de acuerdo con las necesidades planteadas.

Los ámbitos de crecimiento que se han planteado son muy contenidos y son conformes con los ámbitos preferentes indicados en el modelo de la EMOT.

Se consolidan las unidades en fase de ejecución provenientes de las anteriores Normas Subsidiarias o de modificaciones tramitadas.

2.7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del término municipal de Santacara se divide en tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, para cada una de las cuales se establece un régimen de actuación urbanístico específico.

La inclusión dentro del Suelo Urbano de las parcelas se realiza siguiendo los criterios planteados en el artículo 90 de la LFOTU. Se diferencian en dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, éste formado por los terrenos en los que se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución para la creación de parcelas aptas para la edificación.

El suelo urbanizable es el que no tiene la condición de suelo urbano por no estar urbanizado, pero el plan prevé su paso a dicha situación de suelo urbano mediante los instrumentos de actuación urbanística previstos en la LFOTU. Podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo del Plan Parcial a redactar. Se localizan en zonas de expansión contiguas al núcleo actual.

El Suelo No Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, cultural, ecológico o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico y, en general, por su vocación rústica, deben ser objeto de protección o preservación a fin de garantizar su mantenimiento en sus características actuales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías: Suelo No Urbanizable de Protección, sometidos a algún régimen de protección de acuerdo con la legislación sectorial, y que en el caso del presente municipio son los suelos de valor ambiental (espacios naturales y humedales protegidos, áreas de especial interés para la fauna, vegetación de especial interés, zonas fluviales), los suelos para su explotación natural (Montes de Utilidad Pública, suelos de elevada capacidad agrológica y regadíos), los suelos de valor cultural (vías pecuarias y yacimientos arqueológicos), el suelo de prevención de riesgos (áreas inundables) y el suelo destinado a infraestructuras (carreteras, Canal de Navarra, gasoducto).

Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación, se definen las subcategorías de Suelo de valor ambiental (forestal, formaciones arbustivas y herbáceas, mosaico monte-cultivo y zonas fluviales), de valor para su explotación natural (regadíos y de mediano valor para cultivo o pasto), suelo de valor cultural (camino tradicionales), suelo de valor paisajístico (entornos del castillo), suelo destinado a Infraestructuras, Suelo de actividades especiales y Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.

Los datos de superficies aproximadas de cada clase y categoría de suelo son los siguientes:

▫ Suelo Urbano consolidado	425.186 m ²
◦ AO1 Casco Histórico	41.737 m ²
◦ AO2 Entorno de Casco Histórico	93.212 m ²
◦ AO3 Zonas Residenciales de Ampliación	231.228 m ²
◦ AO4 Industrial	59.009 m ²
▫ Suelo Urbano no consolidado uso global residencial	12.501 m ²
▫ Suelo Urbanizable residencial	67.907 m ²
◦ SR-1	2.883 m ²
◦ SR-2	8.090 m ²
◦ SR-3	4.004 m ²
◦ SR-4	15.792 m ²
◦ SR-5	37.138 m ²
▫ Suelo Urbanizable industrial - SI-6	<u>14.604 m²</u>
▪ TOTAL SUELO URBANO O URBANIZABLE	520.198 m ²
▪ SUELO NO URBANIZABLE	<u>33.751.242 m²</u>
▪ TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	34.271.440 m ²

2.8. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

- Introducción

El artículo 49 de la LFOTU precisa que las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:

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

b) Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se definen tanto en planos como en la normativa urbanística las determinaciones de ordenación urbanística, distinguiendo las estructurantes de las pormenorizadas.

- Calificación global

De un modo esquemático, cabe decir que lo que se plantea en suelo urbano son dos usos globales diferentes: residencial e industrial.

- Calificación pormenorizada en suelo urbano

En el plano correspondiente se reflejan las zonas con asignación de usos pormenorizados en suelo urbano, definiéndose los siguientes:

- Para la edificación:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Equipamiento dotacional

- Para el suelo en términos de uso en relación con la propiedad:

- a) Libre privado
- b) Libre público (viales, espacios libres y zonas verdes)

RESIDENCIAL

Lo constituyen las edificaciones consolidadas y las edificaciones propuestas de nueva planta de uso principal residencial o compatibles.

Se plantean las áreas de expansión residencial del núcleo urbano de manera coherente con las alternativas residenciales propuestas por la EMOT:

- Área Noreste. Es el área preferente para el desarrollo residencial de Santacara, situada al noreste del núcleo actual, hasta la zona deportiva. En su práctica totalidad es de propiedad municipal o comunal.
- Área Suroeste. Zona a desarrollar para completar la trama urbana.
- Área Noroeste. Pequeña zona residencial de remate de la trama por el noroeste hasta el comienzo de la pendiente hacia el Castillo.

No se ha previsto la ocupación del Área 4 en la zona Oeste, actualmente destinada a regadío, por no ser necesario para el plazo de desarrollo previsto en el plan, dejándolo en reserva como entorno de núcleo de población.

En la propuesta de ordenación en suelo urbano no consolidado y urbanizable se plantean un total de 163 viviendas, además de las que se puedan crear en los solares de suelo urbano consolidado y en la rehabilitación de edificios consolidados. La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar,

adosadas en las manzanas integradas en el área Casco y entorno y aisladas en las zonas de ampliación, por ser la tipología más demandada en los núcleos rurales. Las alturas, cubiertas, materiales, volumen, etc. se adecuarán e integrarán al ambiente cultural en que están situadas.

Aunque los solares vacantes o previstos puedan parecer desproporcionados en un municipio con una población actual de unos 865 habitantes, el ámbito mayor de crecimiento es un suelo de titularidad del Ayuntamiento, quien lo irá desarrollando a medida que la demanda lo requiera, y considerando que el período de vigencia del plan no se limita a 8 años sino que al tener vigencia indefinida y tratarse de un municipio pequeño, se pretende que el plan perdure en el tiempo. Por ello no debe fijarse en la coyuntura económica actual que ha frenado el mercado inmobiliario, puesto que esta tendencia puede invertirse en el futuro como ha ocurrido en épocas pasadas.

Teniendo en cuenta todos los condicionantes apuntados anteriormente, se estima que el número de viviendas previstas en el presente plan urbanístico es coherente con las previsiones indicadas en la EMOT aprobada por el Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra.

INDUSTRIAL

La previsión específica en este PUM de suelo para actividades económicas consiste en la consolidación de los enclaves industriales existentes actualmente, incluso el ámbito aislado al Este de la antigua fábrica de pastas Garro, y en la continuación del área de actividades económicas creada al Norte, entre la gasolinera y el núcleo urbano.

DOTACIONAL

Lo constituye la edificación existente y propuesta y el suelo destinado a esta actividad principal. En suelo urbano, se consolidan los equipamientos existentes, que cubren las necesidades básicas mínimas actuales.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las reservas para equipamientos y dotaciones comunitarias cumplen los módulos mínimos establecidos en el artículo 55 de la LFOTU.

La parcela de 650 m² para Centro de Educación Infantil 0-3 años requerida por el Departamento de Educación del Gobierno de Navarra se ha planteado en una parcela dotacional prevista junto a la nueva zona residencial, más próxima al centro que la otra alternativa junto al ámbito dotacional deportivo.

ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN

Lo constituye el suelo de propiedad privada que queda fuera de las alineaciones de fachada que definen la edificación principal. Las posibles actuaciones en estas Áreas se definen en la Ordenanza de Edificación del Plan General Municipal.

ZONAS VERDES - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Están constituidos por las áreas de dominio y uso público existentes y previstas, conformadas por parques, jardines, zonas verdes y zonas de expansión.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las reservas para zonas verdes públicas cumplen los módulos mínimos establecidos en el artículo 55 de la LFOTU. Las características y diseño de los espacios de borde, taludes, etc. podrán mantener la "seminaturalidad" de estas áreas, es decir, con una urbanización mínima que permita su utilización pero que respete su integración en el ambiente rural del núcleo.

RED VIARIA

El plan propone mantener la estructura viaria integrante en la estructura general y orgánica del territorio por considerarla suficiente para las necesidades actuales y previstas en el plazo de vigencia del plan, con las propuestas de mejora de su trazado en algunos tramos y la creación de nuevos viales, como se ha detallado anteriormente.

En cuanto a la red viaria urbana del propio núcleo, se mantiene la estructura actual aun siendo conscientes de que en muchos tramos las calles son muy estrechas, pero que son símbolo del modelo de asentamiento tradicional. No obstante, se prevén actuaciones de mejora de la red viaria actual y pequeñas intervenciones en algunos cruces de calles o en calles muy estrechas para facilitar la accesibilidad.

Los nuevos viales surgen para dar servicio a las nuevas edificaciones, conexionadas con la trama existente y de dimensión suficiente para las necesidades actuales de accesibilidad y aparcamiento.

INFRAESTRUCTURAS

Para el desarrollo propuesto, se detecta como suficiente tanto la red de abastecimiento en alta como la de saneamiento, y cuenta con una estación depuradora de aguas residuales en funcionamiento, compartida con Mérida.

Las actuaciones municipales irán encaminadas a la mejora o sustitución de las instalaciones actuales en mal estado, puesto que las redes necesarias para las zonas de ampliación corresponden su costeamiento a los propietarios de los terrenos.

- Suficiencia de los servicios urbanísticos

El núcleo de Santacara dispone actualmente de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y redes públicas de telecomunicaciones en condiciones adecuadas para garantizar el suministro a las necesidades actuales.

Red de abastecimiento: El suministro de agua potable a la localidad está gestionado y cedidas las competencias a la Mancomunidad de Mairaga. Dicho organismo surgió para dotar de garantía del recurso de abastecimiento de agua potable a la Merindad, para lo cual se construyó el embalse de Mairaga. Las captaciones con las que cuenta la Mancomunidad son el Embalse de Mairaga, el Canal de las Bardenas y el Canal de Navarra.

El origen, por tanto, del agua con el que va a abastecerse el incremento del consumo previsto proviene de la Mancomunidad y no se precisan de nuevas captaciones. No hay actualmente problemas de suministro. No obstante, el PUM se enviará a informe de la Mancomunidad al objeto de determinar la suficiencia de recursos para satisfacer las nuevas demandas hídricas de los crecimientos proyectados.

En Santacara se dispone de un depósito regulador, a partir del cual se abastece por gravedad a los puntos de consumo, con conducciones de salida de FD $\varnothing 150$ mm.

La distribución de abastecimiento en el núcleo urbano se proyecta con red subterránea mallada, conectada con los ramales existentes en el núcleo, y discurre principalmente por viales públicos. Las características de la red, acometidas, válvulas, hidrantes, bocas de riego, etc. se adecuarán a la normativa vigente en la Mancomunidad. Se garantizarán los caudales y presiones necesarios, tanto para el abastecimiento de las edificaciones como para la red de incendios.

Los caudales estimados para el abastecimiento de agua son los siguientes:

Santacara - Consumo doméstico

Dotación:	160 l/hab.día
Población estimada:	1.150 hab.
Caudal medio:	$Q = 1.150 \times 160 / 24 \times 3600 = 2'13$ l/seg.
Coeficiente punta:	$C_p = 1'15 + 5'7 / Q^{0'25} = 5'87$
Caudal instantáneo:	12'50 l/seg.

Santacara - Consumo polígono industrial

Dotación:	0'25 l/seg-Ha (módulo en polígonos de baja ocupación y densidad)
Nº de hectáreas:	5'2 Ha.
Caudal medio:	$Q = 5'2 \times 0'25 = 1'3$ l/seg.

Para el cálculo de la red, se adopta como criterio general en instalaciones interiores velocidades entre 0'5 y 1'5 m/seg.

Según estos cálculos, se concluye que la dimensión del ramal principal de abastecimiento es suficiente para el caudal instantáneo requerido (una tubería de $\varnothing 150$, a la velocidad de 1'5 m/seg, soporta un caudal de 26'50 l/seg. aplicando la fórmula $Q = \pi D^2 v / 4$).

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, junto con la capacidad del depósito y que éste se nutre de la red en alta de la Mancomunidad de Mairaga, se concluye que la disponibilidad del recurso, así como su calidad, estaría garantizada.

Red de saneamiento: las redes de saneamiento de Santacara están gestionadas por Mancomunidad de Mairaga. La red de recogida de aguas residuales se canaliza por gravedad en tuberías de diferentes diámetros hacia emisarios que conducen a una depuradora situada al sur del término, compartida con Mérida, antes de su vertido al río Aragón.

El dimensionamiento de las redes actuales de saneamiento permite la recogida de aguas residuales de los suelos urbanos y urbanizables planteados, siendo los colectores de fecales de $\varnothing 300$ mm, de dimensión suficiente para los crecimientos propuestos. En los nuevos sectores se realizarán nuevos colectores que empalmen a la red existente.

Red de distribución de energía eléctrica y redes públicas de telecomunicaciones: Se proyectan canalizaciones subterráneas que parten de las redes existentes en la zona, hasta su acometida a todas las parcelas. Las características de la red, materiales, zanjas, acometidas, arquetas de registro, contadores, etc. se adaptarán a la normativa vigente de las compañías suministradoras. En principio, se estima que las necesidades de electricidad previstas en suelo urbano pueden cubrirse con los transformadores existentes, a reserva de que la compañía suministradora estime que en unidades grandes sea necesario un nuevo centro de transformación, lo cual se tendrá en cuenta en los correspondientes proyectos de urbanización. En suelo urbanizable, se estará a lo que estime necesario la compañía suministradora.

2.9. GESTIÓN

En el Suelo Urbano Consolidado, la actuación será directa por cada parcela existente, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

En el Suelo Urbano No Consolidado, la gestión se realizará mediante actuaciones sistemáticas. Se establecen Unidades de Ejecución, constituyendo las unidades mínimas e indivisibles de la división territorial del suelo, definiendo las unidades de ejecución del planeamiento. Las Unidades de Ejecución del planeamiento garantizan una distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del mismo. Se han delimitado de forma que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado, tal como establece la LFOTU.

En las Unidades de Ejecución se opta preferentemente por el sistema de compensación con el fin de priorizar un acuerdo directo entre propietarios y la realización de la urbanización por parte de los mismos. En la Normativa Urbanística particular para cada unidad se define el sistema de actuación previsto en cada caso.

En Suelo Urbanizable, el Plan se remite a la tramitación de un Plan Parcial para cada Subsector que establezca la ordenación pormenorizada.

2.10. CATÁLOGO

El Plan tiene como finalidad asimismo la protección del patrimonio arquitectónico de interés, para lo cual se ha elaborado un catálogo con dichos edificios en los cuales se señalan diferentes grados de protección. Este catálogo tiene como base el inventario de la Institución Príncipe de Viana, adaptado a la realidad actual de los edificios.

2.11. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA VIGENTE

- Documentación

El Plan Urbanístico Municipal se desarrolla en los documentos indicados en el artículo 58.5 de la LFOTU. Tratándose de un PGM para un municipio de población inferior a 3.000 habitantes, la memoria contiene la documentación indicada en el apartado 5.a) del citado artículo, expuesta de forma resumida, tal como señala el artículo 59 de la LFOTU. Por este motivo, no se incluyen en el PUM ni el sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado ni el resumen ejecutivo del documento.

Asimismo, contiene el preceptivo Estudio-Memoria de Sostenibilidad Económica requerido por la legislación estatal vigente (artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

- Determinaciones sobre vivienda

La EMOT aprobada plantea la creación de las viviendas protegidas necesarias para satisfacer la demanda interna, para cuya valoración se realizó una encuesta municipal.

No obstante, y ante la nueva reglamentación en cuanto a necesidad de vivienda protegida en Navarra regulada por la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra (BON nº 140 de fecha 14-7-2022), que en su artículo 2º modifica el artículo 54 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se plantea cumplir con los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Dicho artículo 54 modificado señala que en municipios en los cuales las previsiones del planeamiento no alcancen una población superior a 2.000 habitantes, se cumplirá el estándar mínimo de reserva de viviendas protegidas del 20% de la nueva capacidad residencial prevista.

Nº VIVIENDAS PREVISTAS	NN.SS. VIGENTES	PUM PROPUESTO
SUC	61	37
SUNC		24
SUZ	0	139
TOTAL	61	200

En el cuadro anterior se indica la comparación del número de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico. Con respecto a las NN.SS. vigentes, se puede considerar que el incremento de la nueva capacidad residencial prevista en el presente PUM se limita a los nuevos sectores de suelo urbanizable, que contabilizan 139 viviendas.

Se propone cumplir con los estándares de reserva de viviendas sujetas al régimen de protección pública, para lo cual se han previsto 30 VPO (6 en el sector SR-4 y 24 en el sector SR-5), que cumplen con el mínimo requerido ($30 > 139 \times 0'20$).

- Áreas de reparto y delimitación de Sectores

Tal como se define en la LFOTU, los Sectores son unidades espaciales de dimensión significativa a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante. Tienen dos funciones:

- 1) Ámbito sobre el que se establecen condiciones básicas de ordenación estructurante y criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada
- 2) Ámbito para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial o Plan Especial

Los Sectores podrán abarcar suelos con diferentes clasificaciones urbanísticas y/o usos globales. En este

caso, deberán establecer subsectores a efectos de la verificación de las determinaciones sobre vivienda protegida y dotaciones.

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

- En suelo urbano consolidado, se desagregan 4 Áreas de Ordenación, áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, constituyendo un área de carácter normativo:
 - AO1 - Casco Histórico
 - AO2 - Entorno de Casco Histórico
 - AO3 - Zonas Residenciales de Ampliación
 - AO4 - Industrial
- Suelo urbano no consolidado, que se configura como un único subsector. No se definen Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución, si bien los Planes Parciales de desarrollo podrán establecer las unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Los datos de superficies de los sectores definidos son los siguientes:

▪ Sector SANTACARA	520.198 m ²
▫ Subsectores Suelo Urbano consolidado	425.186 m ²
◦ AO1 Casco Histórico	41.737 m ²
◦ AO2 Entorno de Casco Histórico	93.212 m ²
◦ AO3 Zonas Residenciales de Ampliación	231.228 m ²
◦ AO4 Industrial	59.009 m ²
▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial	12.501 m ²
▫ Subsectores Suelo Urbanizable residencial	67.907 m ²
◦ SR-1	2.883 m ²
◦ SR-2	8.090 m ²
◦ SR-3	4.004 m ²
◦ SR-4	15.792 m ²
◦ SR-5	37.138 m ²
▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-6	14.604 m ²

- Reserva de terrenos para espacios dotacionales y de servicios

En cuanto a zonas verdes y espacios públicos se mantienen las actuales y las de nueva creación surgen en las zonas de borde, en espacios céntricos de relación y a modo de áreas peatonales o zonas verdes en los sectores de nueva creación.

El sistema general de espacios libres mínimo requerido es de 5 m² de superficie conjunta útil por habitante ó 15 m² / 100 m² construídos de uso residencial referido a la capacidad total máxima de suelos urbanos y urbanizables. Para su justificación, se estiman los siguientes datos:

	VIVIENDAS	HABITANTES	Hab./Viv.	m2 constr./viv.	m2 constr. total
ACTUAL	600	865	1,44	100	60.000
PREVISTO	200	288	1,44	100	20.000
TOTAL	800	1.153	1,44	100	80.000

La dotación mínima requerida para sistemas general de espacios libres públicos sería por tanto la mayor de las dos: $5 \times 1.153 = 5.765 \text{ m}^2$ ó $15 \times 80.000 / 100 = 12.000 \text{ m}^2$.

Esto se cumple con los espacios libres y zonas verdes públicas existentes en suelo urbano consolidado residencial y que son los siguientes:

Plaza Nueva y entorno iglesia	3.370 m ²
Espacio libre c/Tafalla - c/La Torre	1.370 m ²
Ronda Sur junto escuelas	1.630 m ²
Áreas verdes en zona Este junto a carretera de Murillo el Fruto	6.240 m ²
Áreas verdes en zona Este junto parcela deportiva	4.010 m ²
Áreas verdes en zona Norte	<u>1.260 m²</u>
TOTAL	17.880 m ²

En el cuadro que se adjunta al final de la presente Memoria, se señala por cada sector de Suelo Urbanizable residencial la superficie mínima que deberá reservar, tanto para dotaciones locales públicas (50 m² / 115 m² constr. uso residencial) como la superficie específica de esta reserva para zonas verdes y espacios libres ($\geq 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ constr. y $\geq 10\%$ sup. total del sector), justificando que en la totalidad del sector, con el mismo uso global, se cumple con las reservas previstas lo dispuesto en el artículo 55 de la LFOTU.

En cuanto al Suelo Urbano no consolidado, se justifica la no previsión de reserva para dotaciones locales en las unidades de ejecución en que se trata de unidades provenientes de las NN.SS. vigentes o de modificaciones posteriores, cuya ordenación así se definió en el planeamiento con criterios de calidad urbana funcional y están en fase de ejecución:

- Las unidades UE-4 y UE-5 son las antiguas U.A.-5.1 y U.A.-5.2 provenientes de modificación de NN.SS. de 1992, que están parcialmente ejecutadas.
- Las unidades UE-3 y UE-6 son las antiguas U.A.-15 y U.A.-16 provenientes de expediente de ampliación de suelo urbano de 1993, que están parcialmente ejecutadas.
- La unidad UE-9 es la misma UA-9 de las NN.SS., parcialmente ejecutada.
- Las unidades UE-1 y UE-2 son de nueva delimitación, pero su ordenación está condicionada por la trama urbana anterior ya definida (las antiguas UI-1 y UI-2 con ámbito de actuación modificado) y parcialmente edificadas. No obstante, en la unidad UE-2 la trama permite una reserva dotacional en el extremo Sur para espacios libres públicos.

En todo caso, las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado no suponen un incremento importante de población y las dotaciones generales cumplen con holgura los mínimos requeridos.

Para el resto de equipamientos específicos (educativo, de salud o centro de servicios sociales), no se han indicado por parte de la Administración de la Comunidad Foral otras necesidades diferentes a las ya existentes, salvo por parte del Departamento de Educación del Gobierno de Navarra, que señala la necesidad de prever una reserva específica para Centro de Educación Infantil 0-3 años con una superficie de 650 m². Este equipamiento escolar se ha planteado en una parcela dotacional prevista al Norte junto a la nueva zona residencial.

En los sectores para uso industrial o de servicios, se remite al Plan Parcial correspondiente la justificación de la superficie para equipamiento polivalente. Las zonas verdes cumplirán el mínimo requerido del 10% del sector, siendo su ubicación coherente con el conjunto de la ordenación.

- Previsión de aparcamientos

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable de uso residencial unifamiliar, como es el caso de Santacara, será como mínimo de 3 plazas por cada vivienda. En espacio público, como mínimo deberá contenerse 0'5 plazas por cada vivienda y 0'5 plazas por cada 100 m² de usos comerciales o terciarios.

En la Normativa Urbanística y planos de ordenación se indican las determinaciones necesarias para que por cada vivienda de nueva creación se construya una plaza de aparcamiento como mínimo en el interior de la parcela o edificación. El resto de plazas se prevén en los viales proyectados en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable de uso industrial o de servicios, el módulo depende de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos, por lo que se remite su cumplimiento al Plan Parcial donde se concretan las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Todo ello queda reflejado en el cuadro que se adjunta a continuación, recogido también en los planos de ordenación donde se localiza gráficamente la ubicación orientativa de las plazas de aparcamiento en espacios públicos:

espacios públicos.

UNIDAD	EDIFICABILIDAD (m² constr.)	VIVIENDAS	Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS		Nº PLAZAS PREVISTAS		
			TOTALES	EN VIALES	EN PARCELAS	EN VIALES	TOTAL
UE-1	302	2	6	1	2	4	6
UE-2	993	6	18	3	6	12	18
UE-3	763	4	12	2	4	8	12
UE-4	410	3	9	2	3	6	9
UE-5	599	3	9	2	3	6	9
UE-6	411	3	9	2	3	6	9
UE-9	539	3	9	2	3	6	9
SR-1	945	5	15	3	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL		
SR-2	3.223	12	36	6	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL		
SR-3	1.667	6	18	3	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL		
SR-4	6.648	32	96	16	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL		
SR-5	16.647	84	252	42	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL		
SI-6	7.997	---	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL				

En el Suelo Urbano Consolidado, al establecer como objetivo el mantenimiento del tejido urbano existente, se admite la situación ya consolidada y consentida de viales en algunos casos estrechos, pero que a juicio del Ayuntamiento no supone problema en cuanto al aparcamiento de vehículos, puesto que si bien no están señalizadas las plazas, hay sitios suficientes en dichos viales sin entorpecer el tráfico, al conocer la población las costumbres de circulación vial en el núcleo. Por tanto, no se ha considerado necesario la previsión de zonas específicas para aparcamiento público en Suelo Urbano Consolidado.

En Suelo Urbano No consolidado, los viales de escaso tráfico podrán diseñarse sin bordillo de separación entre aceras y calzadas, que tienen la dimensión suficiente para albergar dos sentidos de circulación rodada y aparcamiento en fila en un lateral. En los planos de ordenación (Alineaciones - parking) se incluye la justificación de las plazas necesarias en cada unidad de ejecución según se indica en el cuadro anterior y se grafican las plazas previstas en los espacios públicos, de dimensión mínima 2'20 x 4'50 m según determina el Reglamento de la LFOTU.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial de cada Sector justificará el cumplimiento del módulo mínimo de aparcamientos requerido por la LFOTU.

- Delimitación de Áreas de Reparto, Cálculo del aprovechamiento tipo y aprovechamiento medio

Según la LFOTU, las Áreas de Reparto se delimitan a los efectos del cumplimiento de los deberes de

cesión y equidistribución.

En Suelo Urbano No Consolidado, es potestativo del PGM delimitar una o varias AR para la totalidad del SUNC. El aprovechamiento tipo entre AR diferentes del mismo uso no podrá variar en más del 15% de diferencia respecto del más alto. En Suelo Urbanizable, es obligatorio delimitar una o varias AR para la totalidad del SUZ sectorizado + SG adscritos. El aprovechamiento tipo entre AR diferentes no podrá variar en más del 15% de diferencia respecto del más alto.

El aprovechamiento tipo de las Unidades de ejecución será el del Área de Reparto al que pertenece. Si es mayor, se adscribirán Sistemas Generales, y si es menor, se reducirán costes de urbanización o se compensará con otras unidades excedentarias.

Si no se delimitan Áreas de Reparto, las unidades de ejecución tendrán un Aprovechamiento Medio, no pudiendo haber más del 15% de diferencia entre ellas.

Dada la singularidad del municipio de Santacara, se ha optado por no definir Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se define así el Aprovechamiento Medio, que será idéntico para todas las nuevas unidades de ejecución delimitadas en SUNC, y que tiene un valor de 0'50 UAs/m².

El Aprovechamiento Medio de cada unidad de ejecución se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

Todo el Suelo Urbanizable constituye una única Área de Reparto, cuyo Aprovechamiento Tipo tiene un valor de 0'50 UAs/m². Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

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

Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

M ² constr. Residencial libre (uso característico)	1'0
M ² constr. Residencial VPO	0'95
M ² constr. Industrial	0'8
M ² suelo Suelo privado	0'1

Los artículos 100 y 101 de la LFOTU determina que el PGM establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece que para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, con base en valores de mercado al tiempo de redacción del Plan.

JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ESTABLECIDOS PARA LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

FÓRMULA GENERAL UTILIZADA

Los coeficientes de homogeneización aplicables se calculan de forma proporcional a las plusvalías obtenidas por cada uno de los usos lucrativos. El valor residual del suelo referido a cada uno de los usos puede calcularse según la siguiente fórmula genérica:

$$VRS = Vv - Cc - Bc - Cp - Bp - U$$

Siendo cada valor técnico:

VRS	Valor residual del suelo
Vv	Valor de venta
Cc	Coste de construcción
Bc	Beneficio del constructor
Cp	Costes de promoción
Bp	Beneficio del promotor
U	Costes de urbanización

Estableciendo unos valores vinculados se puede simplificar la formulación genérica. Así el beneficio del constructor se cuantifica en un 15% del coste de la construcción, los costes de promoción que incluyen honorarios, licencias, gestión, etc. se estiman en un 15% del valor de venta y el beneficio del promotor en un 10% del valor de venta, así la formulación general queda simplificada de la siguiente manera:

$$VRS = 0,75 Vv - 1,15 Cc - U$$

ANÁLISIS DE MERCADO - VALOR DE VENTA DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

El municipio de Santacara tiene un núcleo de población en regresión y cuya actividad inmobiliaria es baja, apenas se construyen viviendas nuevas y en su totalidad de autopromoción y las rehabilitaciones son escasas, por lo que no hay un mercado representativo para poder comparar las viviendas libres con las viviendas VPO.

El único dato de que se dispone en portales inmobiliarios es el de una venta de vivienda de reciente construcción en la calle Paz y Tolerancia, en PB+1, con 90 m² por planta y con un precio de 153.800 €.

La vivienda VPO tiene su precio de venta máximo regulado oficialmente, con los siguientes valores:

Precio máximo venta vivienda (1.723'42 x 90) =	155.108 €
Precio máximo venta anejos (689'37 x 30) =	20.681 €
Total precio máximo venta	175.789 €

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Del estudio de mercado señalado anteriormente, aun con escasez de muestras suficientes para comparar adecuadamente, se desprende que los valores de venta de vivienda libre no son superiores a los de la vivienda de protección oficial.

Por tanto, el valor residual o el valor de repercusión debería ser el mismo, y consecuentemente los coeficientes de homogeneización similares. No obstante, considerando que la vivienda VPO está sometida a unas limitaciones que no tiene la vivienda libre, es por lo que se ha estimado procedente fijar proporcionalmente el coeficiente algo menor para la VPO, en este caso 0'95.

Para calcular el coeficiente referido a la parcela libre privada, al no estar referido a la misma superficie (m² construido para el coeficiente de vivienda y m² de parcela para el coeficiente de suelo libre), se convierte a la misma unidad el valor de repercusión de suelo residencial. Considerando 100 m² de vivienda, el valor de repercusión para la vivienda libre sería de 250 € por m² de suelo. Para la parcela libre privada se establece un valor de 25 euros/m². Siendo el coeficiente 1 para la vivienda residencial, el coeficiente de homogeneización correspondiente a M2 suelo de Parcela libre privada es por tanto 0'1.

No obstante lo anterior, mediante los cambios introducidos en el artículo 150 de la Ley Foral 35/2002 por la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, se faculta a la Reparcelación de cada unidad con la posibilidad de reajustar los coeficientes de homogeneización motivadamente, en función de un estudio que analice la adecuación o inadecuación de dichos coeficientes, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

En el cuadro que se adjunta al final de la presente Memoria, se justifica por cada unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable la edificabilidad máxima resultante de aplicar el aprovechamiento medio o el aprovechamiento tipo a la superficie total de cada unidad, descontando los sistemas generales y locales ya existentes, aplicando a cada uso los coeficientes de homogeneización y

de zona en su caso.

- Actuaciones edificatorias y de dotación en suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado solamente se prevén actuaciones edificatorias, evitando las actuaciones de dotación.

Las nuevas edificaciones no implican incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico respecto de lo establecido en el planeamiento vigente anteriormente puesto que, si bien en los planos de alineaciones y en la normativa urbanística particular de cada Área de Ordenación en suelo urbano consolidado se regula de manera diferente las determinaciones sobre ocupación, alineaciones y edificabilidad que el plan anterior, no obstante se ha indicado en los artículos 36, 43, 50 y 57 que la edificabilidad máxima, en todo caso, no será mayor que la proveniente con carácter más restrictivo de las NN.SS., que en el casco, entorno y zonas residenciales de ampliación se deduce del fondo edificatorio máximo de 12 m para la edificación principal y el resto ocupable en planta baja, y en la zona industrial se cuantifica en 1'22 m²/m².

La finalidad de dicho cambio en la regulación del suelo urbano consolidado no es la de incrementar el aprovechamiento urbanístico proveniente de las anteriores NN.SS. porque ello supone la aparición de actuaciones de dotación de manera general, lo cual se pretende evitar porque complicaría la gestión de cualquier solicitud de licencia en esta clase de suelo. La intención era simplificar, clarificar y adecuar las condiciones actuales que las NN.SS. regulan para los usos permitidos, con un articulado de mucha complejidad, que entremezcla determinaciones urbanísticas de las propias de ordenanzas de edificación.

- Transporte y movilidad sostenible

El presente PUM recoge las consideraciones indicadas en la EMOT en relación con la mejora de las condiciones actuales referidas al transporte y movilidad sostenible en Santacara:

- Variante que une la carretera NA-5330 desde Pitillas, al Norte del núcleo urbano, bordea la población por el Este, empalma con la NA-1240 en dirección a Murillo el Fruto y Carcastillo y continúa hasta enlazar con la carretera NA-5330, al sur de la localidad, en dirección Mérida. Se plantea más cercana al núcleo que la propuesta en la EMOT, pero con nuevo informe favorable del Servicio de Obras Públicas. Es una alternativa a la travesía, para desviar el tráfico pesado por el exterior.
- Red de recorridos peatonales que pongan en valor los recursos naturales y turísticos del término municipal: yacimiento romano de Cara, el Castillo y su entorno, la laguna de Pitillas, las Bardenas reales y los sotos del río Aragón.

- Urbanismo sostenible. Eficiencia energética

Uno de los desarrollos de la llamada Agenda Local 21 (Río de Janeiro 1992), que establecía las bases para promover desde los municipios un desarrollo compatible con el medio ambiente, fue la Carta de Aalborg o Carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad (Dinamarca, 1998), instando a los gobiernos locales a concretar las pautas y políticas necesarias para avanzar hacia el desarrollo sostenible. En esta dirección, el Informe Ciudades Sostenibles (1996) de la Unión Europea, y más recientemente el Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea (1998), dictaminaron como un objetivo general de la política medioambiental la reducción de las repercusiones ecológicas de las actividades urbanas.

Cabe mencionar que la fuente principal de emisiones de gases de efecto invernadero en los sectores residencial, comercial e institucional es el consumo de energía. Es ya conocido que más de un 40% del consumo de energía en la Unión Europea tiene lugar en los edificios, en su mayoría en calefacción, refrigeración, agua caliente y alumbrado. Se demuestra que el gasto de acondicionar inicialmente un edificio es menor que el de la energía extra que consumiría en su vida útil de no disponer de esa

previsión. Además, el consumo energético de los edificios constituye el segundo foco más contaminante en Europa después del transporte. Por ello, en octubre de 2002 la Unión Europea aprobó una directiva para reducción del consumo energético, con referencia a normas sobre aislamiento, orientación y control de consumo energético y de agua, y a la obligación de contar con un certificado de rendimiento energético en todos los edificios de nueva construcción y en los existentes que realicen renovación de más de 1.000 m².

Con el fin de minimizar la huella ecológica de la urbanización y de mejorar la calidad de vida de Santacara, se han establecido una serie de objetivos en torno a las siguientes líneas temáticas:

- La reducción del consumo de recursos limitados como la energía y el agua.
- Promoción del consumo de energías renovables, (energía solar, tanto térmica como fotovoltaica, biomasa, geotermia).
- Reducción de la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y de residuos de la construcción.
- Mantenimiento de los espacios naturalizados existentes y de la capacidad de recarga de los acuíferos.

En la ordenación urbanística pormenorizada se ha tenido en lo posible especial cuidado en los factores que inciden en la construcción eficiente sostenible.

La propuesta plantea, con los condicionantes heredados de la ordenación urbanística consolidada, una utilización racional y limitada del consumo de suelo, adoptando el modelo de ciudad compacta, dotándola de unos parámetros de edificabilidad mínimos. Los núcleos compactos presentan grandes ventajas ecológicas frente a los crecimientos dispersos o de baja densidad, por consumir menos cantidad de territorio, que se trata de un recurso siempre escaso y de carácter no renovable, y porque generan modelos urbanos más funcionales (desplazamientos, servicios necesarios...) y por lo tanto más sostenibles.

La orientación de las viviendas es otro de los aspectos que se han valorado en la medida de lo posible, conociendo que las fachadas orientadas al sur recibirán el máximo de radiación.

Las zonas verdes adquieren también una gran importancia dentro del planeamiento urbanístico sostenible por sus beneficios ambientales.

Se fomenta, en lo que no suponga contradicción con la imagen que se pretende preservar, la construcción bioclimática que por una parte utilice materiales renovables y emplee aislamientos adecuados que requieran una demanda energética menor o generen menor cantidad de residuos, y por otra parte realicen un uso eficiente de la energía con la instalación de energías renovables.

El PUM incluye en su normativa y ordenanzas de edificación y urbanización medidas para favorecer la eficiencia energética de los edificios, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el urbanismo sostenible y el fomento del uso de materiales y energías renovables. Se indican una serie de criterios de diseño y actuación en el ámbito urbano de la edificación y urbanización, aplicables al planeamiento urbanístico y su desarrollo.

La Ordenanza de Edificación y de Urbanización recoge los aspectos que más inciden en el medio ambiente del núcleo urbano, así como en la utilización de recursos naturales, promulgando normas para la urbanización y la edificación, y articulando una normativa que permita prever un desarrollo más sostenible del municipio. Busca, en general, la sostenibilidad del desarrollo urbano de Santacara a largo plazo, condicionando la actividad de los diferentes agentes (administración, ciudadanos, propietarios, promotores...) involucrados en este proceso.

- Accesibilidad para personas con minusvalías

Las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización establecen que los proyectos técnicos deberán cumplir las disposiciones legales vigentes referidas a accesibilidad, que en la actualidad son las siguientes:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU).

- Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.
- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las nuevas urbanizaciones y reforma de las existentes, se ejecutarán evitando las barreras arquitectónicas, en cumplimiento de la legalidad vigente sobre barreras físicas y sensoriales. Se preverán las plazas de aparcamiento previstas en la ley, tanto las totales como las específicas para discapacitados físico-sensoriales.

- Zonas inundables

Se han tenido en cuenta las áreas inundables del río Aragón en lo que afecta a la zona Sur del término municipal de Santacara, así como las llanuras aluviales y de inundación de los cursos de agua, considerándolas como Suelo No Urbanizable de Protección con la subcategoría de Prevención de Riesgos, todo ello en cumplimiento de la legislación vigente en materia de Aguas y del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Para las zonas consolidadas, las medidas de planificación urbanística deberán dejar paso a medidas de autoprotección y de protección civil para disminución de la vulnerabilidad.

- Ley de Protección Ambiental

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente sobre protección ambiental, se ha redactado como anexo al presente plan urbanístico un estudio de Evaluación Ambiental Estratégica que recoge todos los aspectos requeridos ambientales, paisajísticos, etc.

Este documento se presenta de forma separada y se tramita de forma conjunta con el presente Plan. Por este motivo los contenidos de dicho documento no se repiten en la presente Memoria aunque la redacción de ambos se ha coordinado durante todo el proceso.

- Ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno

Si bien la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio ambiente, y su Reglamento de desarrollo han sido derogados tras la aprobación de la LF 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética, se ha incorporado en el Estudio de Incidencia Ambiental un plano con la zonificación de su territorio a efectos de vulnerabilidad a la contaminación lumínica con los niveles de protección que se establecen, y que para el caso particular de Santacara son los siguientes:

Zona E3 (brillo mediano): Todo el suelo urbano o urbanizable residencial o industrial

Zona E1 (brillo mínimo): Ámbito de los suelos protegidos declarados ZEC (laguna de Pitillas y tramos bajos del Aragón y Arga) y el área de especial interés para la fauna (zona esteparia Altarrasa)

Zona E2 (brillo reducido): El resto del término municipal

En la actualidad, la normativa de aplicación es el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07".

- Informes sectoriales

A continuación se justifica el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales emitidos para el PGM de Santacara en la fase de EMOT, en lo que se refiere al contenido del PUM.

Sección de Arqueología de la Institución Príncipe de Viana 9-3-2013

- *El PUM debe hacer referencia a la categorización del suelo y a los regímenes de protección que han de aplicarse a los 57 yacimientos arqueológicos catalogados.*
- *Todos los yacimientos arqueológicos quedarán debidamente georreferenciados en los planos de clasificación del suelo con la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección con Valor Cultural.*
- *Se establecerá el régimen de protección aplicable y las pautas de actuación en esos espacios, diferente según su categoría o grado.*

El PUM recoge en su normativa gráfica los 57 yacimientos arqueológicos y 5 hallazgos catalogados, tanto su delimitación como su entorno de protección. En la normativa urbanística se establece un régimen de protección para categoría o grado, de acuerdo con los criterios generales aplicados a toda la Comunidad Foral de Navarra.

Dirección General de Obras Públicas 31-1-2013 y complementario 1-4-2022

- *Incluir en el planeamiento urbanístico las reservas de espacio para las actuaciones referidas en el Plan Director de Carreteras.*
- *Condiciones para la redacción de proyectos de conexiones con la red viaria.*
- *Se considera adecuada la reserva de suelo destinado a la Variante.*
- *Necesidad de estudio de ruido originado por las vías de comunicación.*
- *Determinaciones del Servicio de Conservación sobre carreteras.*

Se han tenido en cuenta estas determinaciones en el PUM. Los espacios protegidos en la red de carreteras permiten las ampliaciones previstas, reservando un ancho mínimo de 6 m a cada lado del eje. Se ha reubicado la variante en un lugar más cercano al núcleo, bordeándolo, sin cruzar el Barranco de la Huesera, lo cual permite ser alternativa real al vial provisional de paso de camiones entre el núcleo y la zona deportiva.

Servicio de Infraestructuras Agrarias 7-2-2013

- *Entre las actuaciones prioritarias del Gobierno de Navarra en materia de regadíos está la puesta en riego de 335 Ha en el término municipal de Santacara, a partir del Canal de Navarra.*
- *En los planos presentados se encuentra correctamente caracterizada la superficie de regadío tradicional y la correspondiente a la zona regable del Canal de Navarra.*

El PUM categoriza los suelos de regadío como suelo de protección, en aplicación del contenido del POT5 y/o preservación para su explotación natural, conforme a la delimitación proveniente de la EMOT.

Servicio de Conservación de la Biodiversidad 20-2-2013

- *Se recogerá correctamente el trazado de las vías pecuarias y las parcelas que cuentan con titularidad CFN-Cañadas.*

En el PUM se recogen las cañadas y parcelas indicadas como suelo de protección, con el ámbito y trazado según información facilitada.

Dirección de Protección Civil 5-3-2013

- *Diversas determinaciones sobre riesgos sísmicos, inundaciones, incendios forestales y otros riesgos.*

Las zonas inundables se han recogido en la normativa como suelo de protección por prevención de riesgos. Las construcciones previstas en la ampliación del suelo urbano no se localizan próximas a zonas arboladas.

Dirección General de Medio Ambiente y Agua 20-6-2013

- *En el diagnóstico ambiental se considerarán los barrancos mediterráneos que forman parte de la red*

fluvial (barranco de la Huesera), el mosaico que forman el carrascal, pastizales, coscojares, enebrales y romerales junto con repoblaciones de Pinus halepensis y cultivos de secano, humedales diseminados, zona esteparia de Alfarrasa y vías pecuarias.

- *Se indican los documentos que debe incluir la EAE.*
- *La cartografía ambiental se realizará a escala del planeamiento.*

La documentación gráfica y normativa del PUM recoge las consideraciones anteriores. Los recintos considerados se han definido a la escala adecuada.

Confederación Hidrográfica del Ebro 13-9-2013

- *El suelo urbano actual y las zonas de ampliación propuestas quedan fuera de la zona inundable del río Aragón.*
- *La parcela de equipamientos queda en la zona de policía del barranco Ragueta, a 8 m por encima del lecho del barranco, por lo que no se prevén afecciones a su flujo preferente.*
- *Si creciese el polígono industrial hacia el Norte, en dirección a la gasolinera, deberá presentarse un estudio de inundabilidad o bien las medidas propuestas para minimizar las afecciones en caso de avenidas extraordinarias.*
- *El desarrollo de la zona de ampliación al Oeste exigirá un estudio más detallado del comportamiento de las escorrentías en esta zona.*
- *Se justificará la suficiencia de recursos para satisfacer las nuevas demandas hídricas.*
- *Recomendaciones en relación con los vertidos.*

El PUM cumplimenta las cuestiones anteriores. No hay crecimientos previstos próximos a cauces. La zona de expansión al Este mantiene la distancia y cota respecto al barranco Ragueta (o de la Huesera). El polígono industrial al Norte no se aproxima al barranco junto a la gasolinera. La reserva estratégica situada al Oeste, prevista en la EMOT, no se ha propuesto desarrollar en el PUM. En la tramitación del plan se solicitará informe a Mancomunidad de Mairaga.

Servicio de Vivienda 31-12-2012

- *La previsión de 150 nuevas viviendas es suficiente.*
- *Respecto a la vivienda protegida, hay que esperar que el PUM, a la vista de la demanda interna y de la evolución del censo de vivienda, tome las determinaciones que procedan.*

El PUM crea la reserva de suelo urbanizable en la zona prevista por la EMOT, con un número de viviendas similar. En cuanto a la vivienda protegida, se ha cumplido con la nueva reglamentación sobre vivienda protegida en Navarra regulada por la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra (BON nº 140 de fecha 14-7-2022), que en su artículo 2º modifica el artículo 54 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual señala que en municipios en los cuales las previsiones del planeamiento no alcancen una población superior a 2.000 habitantes, se cumplirá el estándar mínimo de reserva de viviendas protegidas del 20% de la nueva capacidad residencial prevista.

Sección de Patrimonio Arquitectónico 8-1-2013

- *La EMOT es un documento genérico y previo a la redacción del PUM que no desarrolla, en lo que a la protección del patrimonio arquitectónico municipal se refiere, un contenido normativo suficiente para informar.*

En este PUM se desarrolla una normativa específica de edificios y elementos catalogados, tomando como base el inventario de la Institución Príncipe de Viana.

Departamento de Políticas Sociales 8-1-2013

- *No se prevé intervención para infraestructuras en servicios sociales.*

El PUM no prevé reserva de suelo específica para esta dotación concreta, no obstante se plantean

nuevos solares para equipamiento polivalente público que podrían albergar dotaciones que surjan en su momento.

Servicio de Ordenación y Fomento del Turismo y del Comercio 8-1-2013

- No procede efectuar comentario alguno al no haber referencia planificadora sobre este ámbito.

No se aprecia objeción al contenido del plan.

Servicio de Fomento Empresarial 23-1-2013

- *La ordenación de suelo que propone la EMOT es coherente con las actuaciones previsibles desde la Dirección General de Industria, Empresa e Innovación.*
- *Se considera conveniente que los planos de infraestructuras urbanas aporten datos relativos al origen del suministro y destino de los vertidos así como de capacidad de redes, con objeto de facilitar la planificación de las zonas de desarrollo.*

El PUM desarrolla las previsiones de la EMOT en cuanto a suelo de actividades económicas. Los planos de redes incluidos en el documento se han obtenido de Mancomunidad de Mairaga, organismo que ostenta la competencia en la gestión de las redes de abastecimiento y saneamiento. En la presente memoria se incluye un apartado específico justificativo de la capacidad de las redes.

Departamento de Salud 5-3-2013

- *El consultorio actual puede dar cobertura sanitaria al crecimiento potencial de población que la propuesta posibilita.*

No se aprecia objeción al contenido del plan.

Departamento de Educación 12-6-2013

- *Para el incremento de población que se pueda generar, se considera que el municipio pueda necesitar un centro de Primer ciclo de Educación Infantil (0-3 años) con un total de 3 unidades, debiendo reservar una superficie de suelo dotacional educativo de aproximadamente 650 m².*

Se ha previsto en PUM la reserva de suelo para el equipamiento dotacional indicado.

Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información 28-2-2013

- *No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente.*

No se aprecia objeción al contenido del plan.

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo 18-7-2013

Plantea cuestiones de contenido de EMOT que se cumplimentaron en el documento de fecha 2017.

- Valoración del impacto social del plan

En el Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica se tratan las afecciones del plan al medio socio-económico, en sus aspectos de población, empleo y bienestar, al cual nos remitimos. Se concluye por tanto que la afección a la población es compatible y positiva por el rejuvenecimiento de la población, la afección sobre el empleo es compatible y beneficiosa al crear lugares de empleo en áreas de actividades económicas dentro del propio municipio y la afección sobre el bienestar es compatible, siendo las molestias de escasa magnitud.

Otros aspectos sociales que se han tenido en cuenta:

- Con el proceso de participación, en el que todos los ciudadanos han tenido acceso a la toma de decisiones, sin distinción en razón del origen, raza, edad o sexo, se refuerza la cohesión social y participación ciudadana.
- Cohesión social también a partir de una oferta diversificada de tipologías, aceptando en su mayoría las peticiones de los propietarios.
- Mejora de los espacios urbanos y creación de otros espacios aptos para la convivencia y que mejoren la calidad de vida.
- Posibilidad de disfrute de una vivienda digna en condiciones adecuadas de localización, cantidad, accesibilidad y calidad, en un entorno sostenible, potenciando el carácter básico de la ciudad como hábitat.
- Ciudad segura, con la implantación de modelos urbanos que preserven de los riesgos naturales y tecnológicos, evitando posibles riesgos derivados de la ocupación del suelo (zonas inundables...) y de la implantación de actividades de riesgo (incendio, fugas...)
- Sostenibilidad económica, de acuerdo con el Estudio-Informe que forma parte de este PGM. Además, las únicas actuaciones impulsadas por el PUM serán las relativas a la adquisición y urbanización de los sistemas generales, que se han reducido al máximo. Los criterios de urbanización se basan en sistemas de bajo mantenimiento, para que el costo del Ayuntamiento sea menor.

- Ley del Comercio en Navarra - Plan de atracción y ordenación comercial

La Ley Foral 17/2001, de 12 de Julio, reguladora del comercio en Navarra, establece en su artículo 18 "Planes Generales Municipales" lo siguiente:

"1. Los Planes Generales Municipales deberán ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral así como por los Planes de Ordenación Territorial.

2. El Planeamiento General Municipal habrá de incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de los suelos urbanos y urbanizables que mejor se adapten a los siguientes usos:

- *Comercial genérico y*
- *Comercial específico para grandes establecimientos comerciales (establecimientos que tienen una superficie útil para la exposición y venta de productos superior a 2.500 m²).*

Dicha delimitación se realizará de conformidad a los principios y criterios recogidos en los artículos 16, 17 y 19.6 de la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, reguladora del comercio en Navarra.

b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de 3 m² por vivienda, sin que pueda autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un PSIS.

c) Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad."

A este respecto, cabe señalar que en la fase de la EMOT, aprobada y concertada con el Gobierno de Navarra, ya se cumplimentó el análisis y diagnóstico territorial en todos sus componentes, si bien de forma simplificada tal como permite el artículo 59 de la LFOTU para municipios de menos de 3.000 habitantes. La dotación comercial de Santacara es básica, tratándose de núcleo de población reducida, que depende de núcleos próximos.

No se ha grafiado en el plano de usos pormenorizados el uso específico comercial porque éste es compatible, con las condiciones indicadas en la Ordenanza, con el uso pormenorizado residencial e industrial, por lo cual no hay limitaciones a la implantación del uso comercial en cualquier tipo de suelo urbano o urbanizable.

No se ha previsto un suelo específico para gran establecimiento comercial.

La Normativa Urbanística (artículo 21) incluye la determinación de reserva mínima de dotación comercial en bajos de los edificios de vivienda colectiva.

Se ha elaborado el preceptivo Plan de Atracción y Ordenación Comercial de Santacara que se incluye como Anexo al presente PGM.

En cuanto al plan de atracción turística, la EMOT ya indicaba que la localidad de Santacara tiene valores suficientes en su entorno (sotos fluviales protegidos como enclaves naturales, la reserva natural de la laguna de Pitillas, "El Monte" catalogado de utilidad pública, la zona de especial protección de aves esteparias "Plana-Altarrasa", el yacimiento de la ciudad romana de Cara y el castillo y su entorno) para plantearse la creación de un centro de interpretación que fomente y divulgue todos estos recursos. Desde este punto se informaría a los visitantes de las cualidades turísticas de la localidad, focalizando a los visitantes a los diferentes puntos de interés.

- Ley de la Memoria Histórica

Conforme a la Ley 52/2007 de la Memoria Histórica, se está confeccionando un mapa en el que consten los terrenos en que se han localizado restos de personas desaparecidas violentamente durante la Guerra Civil o la represión política posterior.

La Ley Foral 29/2018 de 26 de diciembre, de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra, tiene por objeto regular la declaración, protección, conservación y difusión de los lugares de la memoria histórica de Navarra, con la finalidad de que sirvan como espacios de transmisión de la memoria y contribuyan a promover una cultura de paz y convivencia desde valores de tolerancia y respeto a los Derechos Humanos.

En lo que respecta al municipio de Santacara, se ha consultado el visor de FOSAS, LUGARES DE LA MEMORIA Y OTROS LUGARES del Gobierno de Navarra, definidos éstos como los lugares donde existe constancia, física o testimonial, de que se produjeron enterramientos, al objeto de no establecer desarrollos urbanísticos en zonas próximas a los emplazamientos en las fosas. A la vista de dicho plano, se concluye que no consta la existencia de fosas en el término municipal.

En otro orden de cosas, y con respecto a la simbología franquista, no constan tampoco otro tipo de emblemas, esculturas o nombre de calles en el Municipio de Santacara que deban retirarse o sustituirse en cumplimiento de la legislación sobre memoria histórica. Los últimos vestigios que quedaban eran los nombres de las calles Julio Ruiz de Alda y travesía Ruiz de Alda que se sustituyeron por la calle Bardenas y travesía Navarra respectivamente.

- Inclusión de perspectiva de género en la planificación urbana en fase de PUM

Durante la tramitación del PUM se han seguido teniendo en cuenta los objetivos señalados en la EMOT en la fase de participación ciudadana, atendiendo también a las necesidades de las mujeres.

En todos los documentos integrantes del PUM, salvo error u omisión, no se ha utilizado lenguaje sexista.

Se ha optado por el modelo de "ciudad compacta", evitando viviendas alejadas del núcleo existente. En la ordenación urbanística pormenorizada del núcleo urbano se han minimizado los espacios inseguros, eliminando viales sin salida y zonas de sombra o con falta de visibilidad. Los viales previstos son de dimensión suficiente y con visibilidad e iluminación adecuada. Los espacios públicos se han diseñado teniendo en cuenta la seguridad y accesibilidad universal, evitando grandes árboles cerca de accesos a las casas que reduzcan la visibilidad y con elementos urbanos pensados también en la seguridad para utilización de los menores.

- Coherencia entre el Plan General Municipal y los instrumentos de ordenación del territorio vigentes

Los planeamientos supramunicipales que afectan a Santacara son los siguientes:

SANTACARA	ETN	ESTRATEGIA TERRITORIAL DE NAVARRA	4/07/2005
SANTACARA	POT	POT 5 EJE DEL EBRO	21/07/2011

SANTACARA	PSIS	PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO DE LOS RÍOS DE NAVARRA	14/08/1989
SANTACARA	PSIS	GASIFICACIÓN RIBERA EBRO	11/12/1998
SANTACARA	PSIS	CANAL DE NAVARRA (1ª Y 2ª FASE Y TRANSFORMACIÓN DE SUS ZONAS REGABLES)	30/06/1999

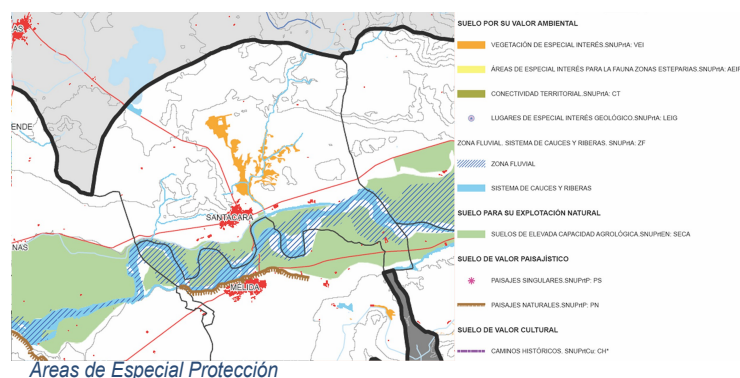
El presente PUM tiene en cuenta las determinaciones de los anteriores planes supramunicipales. Los contenidos de los Planes de Ordenación Territorial recogen las previsiones, directrices y fines de la ETN, sirviendo la misma como base para la redacción de los POT.

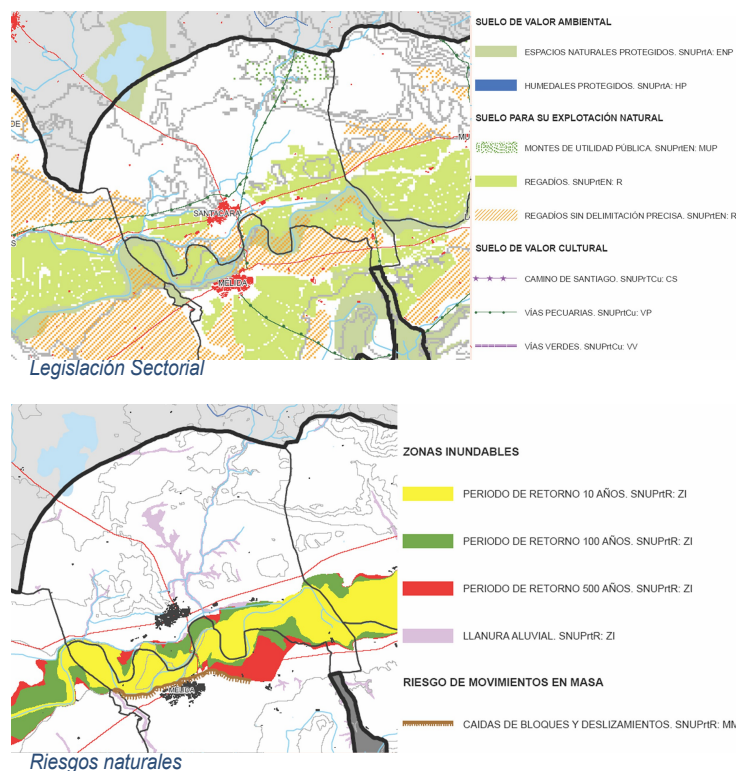
El Término Municipal de Santacara se sitúa dentro del POT 5 EJE DEL EBRO, sin embargo su situación de borde le hace compartir objetivos y estrategias con los municipios lindantes situados en el POT 4 ZONAS MEDIAS. En ambos POT la situación de Santacara y su entorno queda desdibujada por las diferentes influencias económicas, siendo la más importante el corredor Pamplona-Tudela y a un nivel local la influencia de localidades como Tafalla, Carcastillo y Marcilla. En el POT4, la influencia de Tafalla y del eje a Pamplona alcanzan al término de Santacara. Se propone un eje de actividad que parte de Sangüesa y que discurre por el valle del Aragón en su parte final y que se prolonga hasta el Ebro. Este eje se muestra como una alternativa al puerto de Lerga. En el POT5, la situación de Santacara es secundaria respecto al Eje del Ebro. Las Bardenas Reales y la Sierra de Ujué generan una situación de aislamiento geográfico y una ambivalencia respecto del POT4 y del POT5 que posiblemente se decante hacia el POT 5 por su potencial agrológico.

Sobre el POT5, vinculante para el este planeamiento municipal, se considera que el modelo territorial adoptado es coherente con las directrices establecidas en el Plan de Ordenación Territorial del Eje del Ebro (POT5) al que pertenece el municipio de Santacara, en particular para la subárea a la que se inscribe ("02.2 "Aragón", que aglutina a los municipios de Caparrosa, Carcastillo, Mélida, Murillo el Cuende, Murillo el Fruto y Santacara), en los ejes estratégicos considerados: Patrimonio natural y cultural, Sistema urbano e infraestructuras y los objetivos generales y específicos señalados en el ámbito del POT5, de tal forma que sus determinaciones y previsiones se inscriben razonablemente en las estrategias adoptadas por el POT y coadyuvan a alcanzar sus objetivos en el ámbito local.

Las determinaciones incluídas en el PUM lo son en desarrollo de las determinaciones estructurantes de la EMOT, que fue aprobada y concertada con el Gobierno de Navarra, y no se aprecia contradicción con las previsiones de dicho plan supramunicipal:

- El PUM responde al modelo territorial que se asigna a la subárea 02.2 ARAGÓN y se apoya en la consolidación y desarrollo de sus núcleos y consolidación y refuerzo de dotaciones locales.
- Resulta así mismo esencial la protección y puesta en valor del patrimonio natural, en particular, el cauce y espacio aluvial del río Aragón, cuyo curso vertebró el territorio, así como su paisaje. El presente PUM recoge todos los elementos con valores ambientales en torno al río Aragón, y a la laguna de Pitillas, en coordinación con las estrategias del POT4 ZONAS MEDIAS en su límite con el municipio de Pitillas.
- Otro de los objetivos del POT en relación al patrimonio cultural, en concreto al arqueológico, es la puesta en valor del yacimiento de la ciudad de Cara (declarado BIC). También la puesta en valor del castillo de Santacara, la Ruta de los Castillos, la Ruta del Renacimiento y la adecuación de las cañadas como itinerarios peatonales ciclables.
- El PUM contempla la protección de todos los valores paisajísticos característicos identitarios.





- El núcleo de población tiene ámbitos de crecimiento acordes a su escala local, tratándose de núcleo dependientes de otros considerados núcleos vertebradores: Caparroso-Carcastillo y con los equipamientos adecuados. En cuanto al área industrial, el PUM pone en desarrollo la zona que se ha considerado necesario a corto-medio plazo, en coherencia con las previsiones de la EMOT.
- Las disposiciones normativas no coartan los objetivos estratégicos de aptitud para acoger actividades vinculadas a Energías renovables, Industrias agroalimentarias, Turismo sostenible, Servicios empresariales, Educación, Servicios a las personas y Protección, conservación y valorización del medio natural.
- Las infraestructuras generales se mantienen, desarrollando en el PUM las de ámbito local.
- No se indican condicionantes o sugerencias particulares para el planeamiento municipal de Santacara.
- La variable paisajística se ha tenido en cuenta en la ordenación urbanística, adoptando criterios estéticos para la protección del paisaje urbano en sus hitos urbanos más significativos y para mantener las invariantes tipológicas, materiales y texturas que caracterizan la escena urbana, teniendo especial cuidado en la homogeneidad material y continuidad volumétrica, relacionados con la percepción lejana y visión panorámica del perfil urbano del asentamiento así como con su percepción próxima. Se identifican las perspectivas del entorno próximo, garantizando escapes visuales que, además de integrar en el paisaje urbano interior fondos e hitos visuales naturales, ilustran la magnitud limitada del asentamiento y su inserción en el territorio.
- El Catálogo pone en valor el patrimonio cultural inmueble con el objetivo de su conservación. Se grafían las áreas de interés arqueológico como suelo protegido y se delimitan los entornos de elementos singulares del medio natural, destacando el castillo y la ermita.
- La normativa urbanística y ordenanzas de edificación y urbanización contienen medidas para fomentar la sostenibilidad, el bioclimatismo, la utilización racional del suelo, la rehabilitación urbana y arquitectónica, la reutilización del patrimonio, las reformas interiores dirigidas a la cualificación de los centros urbanos y el acabado de tejidos y tramas existentes.
- Intervención en la ordenación urbanística atendiendo a los principios generales de compacidad, eficiencia energética, complejidad funcional y cohesión social. El desarrollo urbano residencial se produce en el interior, acabando el tejido preexistente del asentamiento, y en la periferia inmediata del núcleo, de acuerdo con un criterio de compacidad, y considerando los elementos y preexistencias naturales que condicionan su desarrollo, con valoración de las condiciones locacionales de

naturaleza geoclimática (topografía, soleamiento, inundabilidad, etc.). Crecimiento siguiendo una secuencia razonable, desde el centro hacia la periferia, prescindiendo de previsiones que induzcan al desarrollo expansivo del tejido urbano.

- Reserva de áreas libres que completen el sistema general de espacios libres y contribuyan a estructurar el tejido o articularlo con nuevos desarrollos, estudiándolos en relación con la red viaria y peatonal, con el fin de garantizar su accesibilidad, integrándolos en la estructura urbanística del PGM de manera que no se localicen en zonas marginales o residuales. De igual manera, las reservas para equipamientos se situarán en áreas centrales del tejido, al objeto de procurar una más fácil accesibilidad; se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial.
- Intervención en el sistema viario del núcleo que contribuya a diversificar, estructurar y jerarquizar la trama y mejorar la seguridad viaria.
- Respeto a los valores preexistentes relativos a las tramas urbanas de interés, tipologías edificatorias tradicionales y ámbitos singulares del tejido urbano, planteando sus contenidos en armonía con las invariantes formales y materiales que caracterizan al núcleo de población. Preservación de panorámicas y fondos visuales que por su interés deben ser objeto de protección. Revitalización de espacios degradados.
- No se aprecia discordancia con los planeamientos de los municipios colindantes.
- La clasificación del suelo no urbanizable se ha realizado en cumplimiento de los objetivos de interés Foral incluídos en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra y conforme al POT5. Los suelos con categoría de Protección incluyen los de valor ambiental, los de interés para la explotación natural, los de riesgos, los protegidos por la legislación sectorial y las infraestructuras. Los suelos de Preservación se han delimitado conforme a los anexos PN2 y PN7 del POT5, con la salvedad de que, por claridad a nivel normativo, en caso de superposición de varias subcategorías se ha adoptado la más representativa.

Santacara, enero de 2025

ANEXO 1 - UNIDADES DE EJECUCIÓN:
ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

UNIDADES DE EJECUCIÓN P.U.M. SANTACARA

UNIDAD	SUPERFICIE (M ²) TOTAL	SUPERFICIE (M ²) CON APROVECH.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M ² CONSTR.)	SUELO NETO (M ²)	APROVECH. (UAs.)	DOTACIÓN		ESPACIOS LIBRES	
							MÍNIMA	PREVISTA	MÍNIMO	PREVISTO
SR-1	2.883	2.257	5	945	1.828	1.128	411 (*1)	360	189/288	360
SR-2	8.090	7.566	12	3.223	5.604	3.783	1.401 (*2)	883	645/809	883
SR-3	4.004	3.770	6	1.667	2.180	1.885	725 (*3)	1.445	333/401	1.445
SR-4	15.792	14.540	6 VPO + 26 Libres	960 (VPO) + 5.688 (Libres)	6.704	7.270	2.890 (*4)	2.817	1.329/1.580	2.817
SR-5	37.138	37.138	24 VPO + 60 Libres	3.840 (VPO) + 12.807 (Libres)	21.137	18.569	7.238 (*5)	7.949	3.329/3.714	3.344
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL =							12.665 (+374)	13.454	5.825/6.792	8.849

SI-6	14.604	14.468	---	7.997	8.364	7.234	(*6)	(*6)	1.460	2.380
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL =									1.460	2.380

UE-1	987	756	2	302	756	378	(*7)			
UE-2	3.181	2.482	6	993	2.482	1.241	(*7)	270		270
UE-3	2.038	1.766	4	763	1.197	883	(*7)			
UE-4	1.600	1.024	3	410	1.024	512	(*7)			
UE-5	1.807	1.389	3	599	954	694	(*7)			
UE-6	1.337	1.028	3	411	1.028	514	(*7)			
UE-9	1.551	1.348	3	539	1.348	674	(*7)			
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL =										

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m²

APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m²

Coefficientes de homogeneización:

M ² CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE		1
M ² CONSTR. RESIDENCIAL VPO		0'95
M ² CONSTR. INDUSTRIAL		0'8
M ² SUELO PRIVADO		0'1

(*1) Dotación supramunicipal SR-1 = 28 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m²

(*2) Dotación supramunicipal SR-2 = 97 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m²

(*3) Dotación supramunicipal SR-3 = 50 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m²

(*4) Dotación supramunicipal SR-4 = 199 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m²

(*5) Dotación supramunicipal SR-5 = 500 m² de parcela. Destinado a usos residenciales de protección pública. Edificabilidad 1.165 m² construibles

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

(*7) Unidades provenientes de anteriores NN.SS. en fase de ejecución. No se han previsto (salvo UE-2) parcelas para dotaciones y zonas verdes públicas, no siendo obligado tratándose de suelo urbano, con trama definida por anteriores NN.SS. con criterios de calidad urbana funcional.

**ANEXO 2 – CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE
PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FASE DEL PUM**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE SANTACARA

CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DESARROLLADO EN LA FASE DE REDACCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

El Plan de Participación Ciudadana (PPC) fue aprobado en abril de 2016 por el Ayuntamiento de Santacara para definir el proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del Plan General Municipal de Santacara y con el fin de dar cumplimiento a la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, a la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno y al Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU).

Dicho PPC programaba una serie de acciones para la fase de PUM:

- Acciones con la Comisión de Seguimiento (arquitecto municipal y ediles): Reunión comisión seguimiento para valoración borrador PUM para aprobación inicial.
- Acciones con el Grupo de Referencia (corporación y parte técnica Ayuntamiento): Alternativas de desarrollo para valoración por el Ayuntamiento. Borrador PUM. Exposición PUM previo a la presentación del mismo para su aprobación inicial.
- Acciones con el Grupo de Ciudadanía (toda la población en general): Reuniones con vecinos o propietarios de cuestiones concretas que tengan alta significación dentro de las previsiones del Plan.

Todas estas acciones contempladas en el PPC se han cumplimentado adecuadamente:

- En el proceso de redacción del documento contratado (PUM) se han tenido diversas reuniones con personal del Ayuntamiento, miembros de la corporación y técnico municipal en las que, además de recabar información específica para su elaboración, se han valorado las diversas alternativas de ordenación, las zonas aptas de crecimiento y su ámbito, la localización de la nueva variante, la problemática concreta municipal y las últimas actuaciones urbanísticas realizadas o en trámite.
- Antes de la redacción completa del presente PUM, se elaboró una documentación preliminar resumida con la información más relevante del suelo urbano y urbanizable, compuesta por planos de ordenación pormenorizada, clasificación y categorías de suelo y unidades de ejecución, con sus fichas en las que se justifica el cálculo del aprovechamiento y las cesiones requeridas por la legislación urbanística vigente.

Esta versión preliminar del PUM se entregó el 5-9-2022, para su difusión por los canales habituales municipales (web, bando, panel informativo, oficinas municipales...) y someterlo a trámite de participación ciudadana por el plazo mínimo de 20 días. Se adjunta extracto del Bando municipal en el que se anunciaba el plazo de exposición del PUM previo del 8 de septiembre al 5 de octubre.

Durante dicho periodo no se presentaron sugerencias. No obstante, fuera de plazo se aportaron varios escritos que el Ayuntamiento tuvo a bien tomar en consideración. El listado de escritos presentados es el siguiente:

Nº SUGERENCIA	FECHA	SOLICITANTE	CONCEPTO
1	28/10/02	CARMELO EGEA NAVARRO	PARCELA 2 POL. 7
2	28/10/02	CARMELO EGEA NAVARRO	PARCELA 460 POL. 7
3	28/10/02	ALBERTO MARCO LACUNZA	PARCELA 462 POL. 7
4	28/10/02	JOSÉ MIGUEL CASANOBA MARCO	PARCELA 463 POL. 7

Se ha incorporado al PUM la sugerencia 1, incluyendo la parcela 2 pol. 7 en suelo urbanizable, tratándose de un ámbito contemplado en la EMOT. El resto de sugerencias se remiten a informe de

Patrimonio Histórico del Gobierno de Navarra, por afectar a parcelas incluidas en el ámbito del yacimiento arqueológico de Cara. En tanto no se obtenga respuesta favorable a la reclasificación de los terrenos, se clasificarán como suelo no urbanizable de entorno de núcleo de población, junto con los terrenos colindantes, hasta el límite de la nueva variante prevista.

- También se ha cumplimentado la acción programada de reuniones con vecinos o propietarios que lo solicitaron. Las consultas tuvieron lugar en dependencias municipales el día 23-9-2022.

Estuvieron presentes los titulares de parcelas indicadas en el listado de sugerencias, explicando su solicitud, a lo cual se ha contestado en el correspondiente informe de sugerencias al PUM preliminar y en el apartado anterior.

Otras consultas se refirieron a aspectos generales sobre condiciones de edificación restrictivas derivadas de la normativa urbanística vigente que deberían replantearse como retranqueos laterales, anchura mínima de puertas de garaje o parcela mínima.

La mayoría de las sugerencias se han incorporado al presente PUM, en lo posible en todo o en parte, según peticiones de los propietarios o promotores, habiendo expuesto los motivos en caso de no haber accedido a lo solicitado.

- Se mantiene una reunión con el Ayuntamiento y técnico municipal el 21-12-2022 al objeto de analizar todas las cuestiones sugeridas en el periodo habilitado al efecto, valoración del PUM preliminar y otras cuestiones pendientes de incluir en el documento definitivo.

El presente PUM desarrolla la ordenación final resultante de los cambios al proyecto previo motivados por el proceso de participación tramitado en cumplimiento de las acciones programadas en el Plan de Participación aprobado para el PGM de Santacara.



AYUNTAMIENTO
DE
SANTACARA
(NAVARRA)
Pza. Del Ayuntamiento, 1
C.P. 31314

ANUNCIO PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA APROBACIÓN INICIAL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

Un Plan General Municipal (PGM) es un documento urbanístico promovido el Ayuntamiento y elaborado por un equipo de arquitectos, abogados, ingenieros, técnicos ambientales, etc. que permite planificar las actuaciones urbanísticas en todo el término municipal: futuros crecimientos, nuevas construcciones, actuaciones sobre las edificaciones existentes, regulación de las acciones en los diferentes tipos de suelo, etc.

El Ayuntamiento de Santacara ha decidido actualizar el modelo de desarrollo urbano con la puesta en marcha de un nuevo Planeamiento General, que sustituya a las actuales Normas Subsidiarias que datan de 1990, para responder a las necesidades presentes y futuras de nuestro pueblo. Un trabajo de esta trascendencia tiene que ser conocido y participado por los vecinos, por ello se plantea un proceso previo de INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN, para que en el plazo de 20 días, del 8 de septiembre al 5 del octubre de 2022, todos aquellos que puedan estar interesados examinen la documentación y puedan presentar las aportaciones que estimen convenientes antes de su aprobación inicial.

La documentación completa que compone el borrador del Plan Urbanístico Municipal de Santacara se encuentra a efectos de consulta en la página web del Ayuntamiento de Santacara, www.Santacara.es y puede ser consultada en las oficinas del Ayuntamiento de Santacara en horario de 11:00 a 14:00 horas de lunes a viernes.

Las dudas o consultas pueden plantearse por escrito en el Ayuntamiento de Santacara (registro electrónico, oficina de registro o correo electrónico ayuntamiento@santacara.es) y serán resueltas por parte del equipo técnico que está redactando el PUM, el día 23 de septiembre de 2022 se atenderán consulta de forma presencial en el Ayuntamiento de Santacara, para lo cual será imprescindible solicitar cita previa a través del teléfono 948746006 o del correo electrónico ayuntamiento@santacara.es

En Santacara, a fecha de firma digital.

El Alcalde

Jesús Luis Caparroso Ruiz



INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

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

INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

2. OBJETIVOS

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

- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

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

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

- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

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

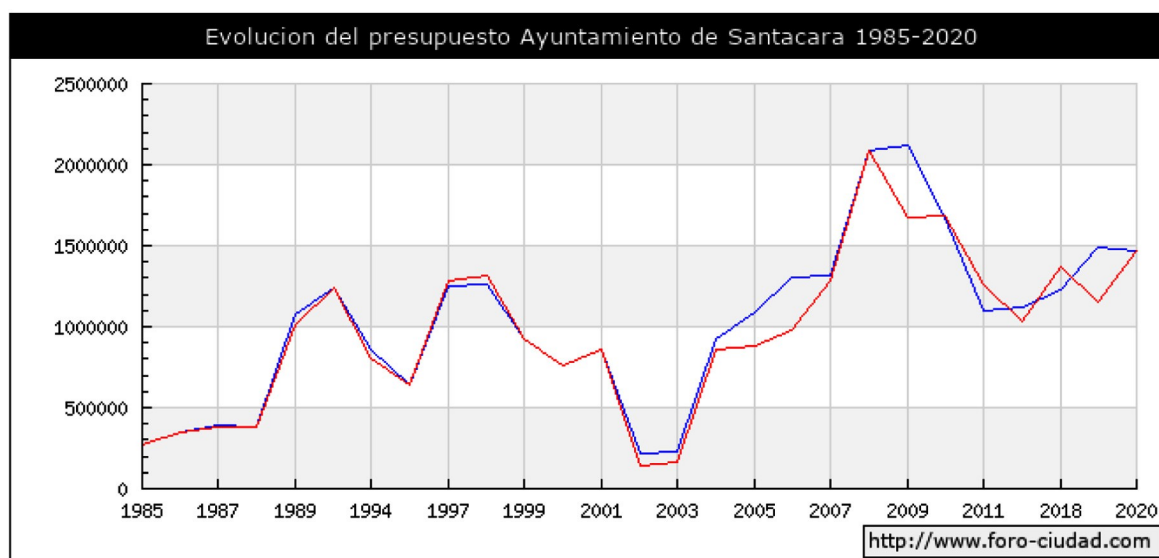
3- INFORMACIÓN SOBRE SANTACARA

El término municipal de Santacara tiene una extensión de 34,272 km² de superficie y una altitud de 318 m. Se halla situado en la merindad de Olite, a 58 km de Pamplona. Limita al Norte con Pitillas y Ujué, al Oeste con Murillo el Cuende, al Sur con Mélida y al Este con Carcastillo y Murillo el Fruto.

Tiene una población de 865 habitantes según el último censo con referencia al 1 de enero de 2021. El número total de viviendas actuales es de unas 600. Apenas hay viviendas secundarias, pero hay un porcentaje importante de viviendas desocupadas (>30%).

La agricultura es la principal actividad para el uso y aprovechamiento del territorio. Santacara presenta la mayor parte de su término ocupado por cultivos (hasta casi el 67% del municipio), localizándose el regadío en la zona sur de llanura del Ebro y noroeste del municipio.

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



4. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El IMSE se realiza en el marco del Plan General Municipal de Santacara. Plantea la reclasificación de terrenos para el desarrollo urbano del núcleo actual, consolidando en general el modelo actual heredado de las anteriores Normas Subsidiarias. En la propuesta de ordenación en suelo urbano no consolidado y urbanizable se han planteado un total de 163 viviendas, a las que habría que añadir los solares de suelo urbano consolidado (cuantificados para unas 37 viviendas), que se considera suficiente para las necesidades actuales y futuras de Santacara en el período de vigencia del plan y justificado en la finalidad de preparar suelo urbanizado, de completar la trama preexistente y de realizar un documento urbanístico con vocación de perdurar en el tiempo.

El crecimiento global que supone el PGM sería por tanto, además de las 600 viviendas existentes, de unas 200 viviendas en suelo urbano y urbanizable, es decir, 800 viviendas totales (incluyendo las existentes y las propuestas), que equivaldría a una población de unos 1.150 habitantes (contando una media de 1'44 hab./viv., según datos estadísticos: 865 hab. / 600 viv. = 1'44).

5. DETERMINACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS A REALIZAR

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

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

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

Tal y como se regula en la normativa urbanística del PUM, y en lo relacionado con la obtención del suelo, todos los suelos destinados a ampliación de viales, espacios libres y zonas verdes y equipamientos públicos, se obtendrán por cesión de los propietarios o promotores privados de manera gratuita con la ejecución de las diversas unidades de ejecución definidas en el Plan, salvo dos sistemas generales viarios: uno para mejora del nudo viario de acceso al polígono industrial en la entrada al pueblo viniendo de Pitillas (carretera NA-5330) y otro para ampliación de una calle estrecha del casco antiguo de acceso a la plaza. Se trata de obras no urgentes que no se programan ni su plazo ni su coste por depender de aspectos coyunturales como subvenciones públicas, difíciles de determinarlas actualmente. En suelo no urbanizable no se proponen actuaciones municipales. Ya cuenta con depuración de aguas residuales para el núcleo urbano, compartida con Mérida.

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

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

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

- Servicios de abastecimiento de aguas
- Servicios de evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Redes públicas de telecomunicaciones
- Servicio de jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicios de recogida de basura y limpieza viaria
- Servicio de transportes
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local
- Servicio de mantenimiento de obras hidráulicas existentes para minimizar los riesgos y las consecuencias de las inundaciones

Varias de las actuaciones de mantenimiento no son financiadas por la Administración Local. Concretamente, la Mancomunidad de Mairaga, a la que pertenece Santacara, gestiona varios de los servicios (ciclo integral del agua, tratamiento de residuos sólidos urbanos y protección del medio ambiente). Y los Departamentos correspondientes del Gobierno de Navarra intervienen en varios de estos servicios, como por ejemplo el mantenimiento y mejora de las vías de titularidad de la Comunidad Foral.

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

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

En este apartado se analizan los presupuestos municipales de Santacara, que es la Hacienda Pública afectada por el presente Plan General Municipal, tomando como referencia el último presupuesto de que se disponen datos, del año 2020. La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido de los datos oficiales publicados.

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

GASTOS	1.469.000,00 €
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP. 1.- Gastos de Personal	380.800,00 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	468.000,00 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	100,00 €
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	65.100,00 €
Total Operaciones Corrientes	914.000,00 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP. 6.- Inversiones Reales	555.000,00 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	0,00 €
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €
CAP. 9.- Pasivos Financieros	0,00 €
Total Operaciones de Capital	555.000,00 €
INGRESOS	1.469.000,00 €
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP. 1.- Impuestos Directos	192.000,00 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	15.000,00 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	58.000,00 €
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	788.500,00 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	328.000,00 €
Total Operaciones Corrientes	1.381.500,00 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	32.500,00 €
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €
CAP. 9.- Pasivos Financieros	55.000,00 €
Total Operaciones de Capital	87.500,00 €

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

GASTOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP. 1.- Gastos de Personal	41,66%	440,23 €/habitante
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	51,20%	541,04 €/habitante
CAP. 3.- Gastos Financieros	0,01%	0,12 €/habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	7,12%	75,26 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	100,00%	1.056,65 €/habitante
INGRESOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP. 1.- Impuestos Directos	13,90%	221,97 €/habitante
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	1,09%	17,34 €/habitante
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	4,20%	67,05 €/habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	57,08%	911,56 €/habitante
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	23,74%	379,19 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	100,00%	1.597,11 €/habitante

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del último censo de 2021 (865 habitantes).

El análisis de sostenibilidad económica del PGM se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (1.056'65 €/hab.) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el nuevo PGM. De esta manera, se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Santacara.

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

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

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

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

7. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO

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

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

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

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

Proyección de gastos corrientes en nuevo escenario

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el PGM se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previstos en el PUM, que asciende a 1.150 habitantes.

La ratio de gasto corriente por habitante es de 1.056'65 euros por habitante. Considerando los nuevos servicios que se precisarán, se estima en un incremento de un 4'1%, por lo cual los gastos corrientes del Ayuntamiento de Santacara suponen 1.100 €/habitante. Proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería a:

$$\text{Proyección Gasto Corriente: } 1.150 \text{ hab} \times 1.100 \text{ €/hab} = 1.265.000 \text{ €}$$

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales en el horizonte de ocupación máxima según el PUM se puede estimar razonablemente en un coste anual para el Ayuntamiento de Santacara de 1.265.000 euros, teniendo en consideración al mayor número de habitantes.

Estimación de ingresos corrientes

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

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

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

- Impuestos directos e indirectos: Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio, actualizados por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción.

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

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

- . Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso vivienda:
= 67'65 euros/m²
- . Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso industrial:
= 51'30 euros/m²

Por los conceptos de IBI e IVTM, tratándose de 200 nuevas viviendas, se hace una estimación del incremento de ingresos que supone comparándolo con una parcela residencial de similar edificabilidad que las existentes más un vehículo por vivienda, lo que da una estimación de 500 € por cada vivienda. Por otra parte, por otros usos no residenciales e industriales que se habrían implantado en el horizonte de la expansión completa del plan, además de un mínimo de ingresos por ICIO, se estima un incremento de ingresos por este concepto valorado en 75.000 euros.

Con este criterio, los capítulos 1 y 2 del Presupuesto de Santacara se verían incrementados respecto de la prevista en 2021 en la cuantía aproximada de 175.000 euros.

Impuestos directos e indirectos: 382.000 €

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

El presupuesto de Santacara indica que el capítulo 4 de "Ingresos por Transferencias Corrientes" representa unos ingresos por cada habitante de 911'56 euros.

El horizonte poblacional previsto en el PUM es de 1.150 habitantes aproximadamente. De esta manera, los ingresos previsibles por este concepto supondrán:

$$\text{Transferencias corrientes: } 911'56 \text{ €/hab} \times 1.150 \text{ habitantes} = 1.048.294 \text{ €}$$

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

El presupuesto de Santacara indica que el capítulo 3 de "Tasas y otros ingresos" representa unos ingresos por cada habitante de 67'05 euros, lo cual aplicado al total de 1.150 habitantes previstos, supone unos ingresos previsibles por este capítulo presupuestario de:

$$\text{Tasas y Otros Ingresos: } 67'05 \text{ €/hab} \times 1.150 \text{ habitantes} = 77.108 \text{ €}$$

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

$$\text{Ingresos Patrimoniales: } 328.000 \text{ €}$$

8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

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

económica del municipio.

Total Gastos corrientes municipales	1.265.000 €
Total Ingresos corrientes municipales	1.835.402 €
Impuestos directos e indirectos (IBI e IVTM)	382.000 €
Transferencias corrientes	1.048.294 €
Tasas y otros ingresos	77.108 €
Ingresos patrimoniales	328.000 €

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el PUM resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Santacara, con una diferencia positiva de **570.402 euros anuales**.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos permite contribuir a abordar inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población, en cuantía superior a los 555.000 € que se destinaron en 2021 a inversiones reales.

9. RESUMEN Y CONCLUSIONES FINALES DEL IMSE DEL PUM DE SANTACARA

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

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

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

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

Por lo tanto, no debemos confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

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

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

(TRLS).

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

10. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

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

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

El Plan Urbanístico Municipal prevé un crecimiento residencial controlado, enfocado a dar respuesta a las necesidades propias del municipio y a completar la trama urbana. Complementariamente, se prevén desarrollos para implantación de actividades económicas que se localizan junto al polígono actual.

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

En relación con la otra acepción del concepto "uso productivo del terreno" como el empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior, cabe indicar que de la superficie total del municipio (34'27 km²), solamente 520.198 m² (un 1'52%) se ha clasificado en el PUM como suelo urbano o urbanizable; el resto se clasifica como no urbanizable con la finalidad de protegerlo o preservarlo para los usos productivos tradicionales. Los suelos de usos medioambientales, bien porque poseen masa arbolada o porque ostentan algún otro valor paisajístico, se conservan. Los suelos agrícolas que se encuentran actualmente cultivados se conservan prácticamente en su totalidad, los terrenos de ampliación urbana se localizan en suelos genéricos, pastos o suelos no cultivados.

En resumen, entendemos por tanto que la propuesta de clasificación y calificación de suelo para los usos productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Santacara.

Santacara, enero de 2025

NORMATIVA PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

ÍNDICE

CAPÍTULO I. PRELIMINARES

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

CAPÍTULO II. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

Art. 13.	Definiciones _____	Pág. 9
Art. 14.	Régimen urbanístico del suelo y de la edificación _____	Pág. 11
Art. 15.	Clasificación del suelo _____	Pág. 12
Art. 16.	Calificación del suelo _____	Pág. 12
Art. 17.	Construcciones existentes previas a la entrada en vigor de esta Normativa _____	Pág. 12
Art. 18.	Áreas de Rehabilitación Preferente _____	Pág. 13

CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Art. 19.	Clasificación del suelo urbano y urbanizable _____	Pág. 14
Art. 20.	Subclasificación _____	Pág. 14
Art. 21.	Calificación del suelo urbano y urbanizable _____	Pág. 14
Art. 22.	Planeamiento subordinado _____	Pág. 16
Art. 23.	Obras de urbanización y servicios urbanos _____	Pág. 17
Art. 24.	Gestión _____	Pág. 17
Art. 25.	Cesión de terrenos _____	Pág. 18
Art. 26.	Sistemas generales _____	Pág. 19
Art. 27.	Responsabilidades económicas y garantías de urbanización _____	Pág. 19
Art. 28.	Aprovechamiento _____	Pág. 20
Art. 29.	Conservación del patrimonio arquitectónico _____	Pág. 20
Art. 30.	Aparcamientos _____	Pág. 20
Art. 31.	Construcciones bajo rasante _____	Pág. 21

CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 32.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 22
----------	---	---------

SECCIÓN 1ª.- AO1 CASCO HISTÓRICO

Art. 33.	Definición _____	Pág. 22
Art. 34.	Usos de la edificación _____	Pág. 22
Art. 35.	Alturas de la edificación _____	Pág. 23
Art. 36.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 23
Art. 37.	Parcela mínima _____	Pág. 23
Art. 38.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 24
Art. 39.	Actuaciones edificatorias y de dotación _____	Pág. 24

SECCIÓN 2ª.- AO2 ENTORNO DE CASCO HISTÓRICO

Art. 40.	Definición _____	Pág. 25
Art. 41.	Usos de la edificación _____	Pág. 25
Art. 42.	Alturas de la edificación _____	Pág. 25
Art. 43.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 26
Art. 44.	Parcela mínima _____	Pág. 26
Art. 45.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 26
Art. 46.	Actuaciones edificatorias y de dotación _____	Pág. 26

SECCIÓN 3ª.- AO3 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN

Art. 47.	Definición _____	Pág. 27
Art. 48.	Usos de la edificación _____	Pág. 27
Art. 49.	Alturas de la edificación _____	Pág. 27
Art. 50.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 27
Art. 51.	Parcela mínima _____	Pág. 28
Art. 52.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 28
Art. 53.	Actuaciones edificatorias y de dotación _____	Pág. 28

SECCIÓN 4ª.- AO4 INDUSTRIAL

Art. 54.	Definición _____	Pág. 29
Art. 55.	Usos de la edificación _____	Pág. 29
Art. 56.	Alturas de la edificación _____	Pág. 29
Art. 57.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 29
Art. 58.	Parcela mínima _____	Pág. 30
Art. 59.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 30
Art. 60.	Actuaciones edificatorias y de dotación _____	Pág. 30

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

Art. 61.	Definición _____	Pág. 31
Art. 62.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 31
Art. 63.	Usos de la edificación _____	Pág. 31
Art. 64.	Alturas de la edificación _____	Pág. 32
Art. 65.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 32
Art. 66.	Parcela mínima _____	Pág. 32
Art. 67.	Condiciones de gestión y urbanización _____	Pág. 33
Art. 68.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 33

CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

Art. 69.	Definición _____	Pág. 34
Art. 70.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 34
Art. 71.	Normas de ordenación _____	Pág. 34
Art. 72.	Normas de aprovechamiento _____	Pág. 35
Art. 73.	Normas de gestión y urbanización _____	Pág. 35

CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Art. 74.	Definición _____	Pág. 36
Art. 75.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 36
Art. 76.	Normas de ordenación _____	Pág. 36
Art. 77.	Normas de aprovechamiento _____	Pág. 37
Art. 78.	Normas de gestión y urbanización _____	Pág. 37

CAPÍTULO VIII NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 79.	Clasificación del suelo no urbanizable _____	Pág. 38
Art. 80.	Calificación del suelo no urbanizable _____	Pág. 38
Art. 81.	Suelo no urbanizable de protección _____	Pág. 38

Art. 82.	Suelo no urbanizable de preservación	Pág. 38
Art. 83.	Régimen de autorizaciones	Pág. 39
Art. 84.	Desarrollo del planeamiento	Pág. 39
Art. 85.	Concepto de núcleo de población	Pág. 40
Art. 86.	Segregación de fincas rústicas	Pág. 40
Art. 87.	Parcelación urbanística	Pág. 40
Art. 88.	Normas generales de regulación de actividades y usos	Pág. 41

CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 89.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos	Pág. 43
Art. 90.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Humedales protegidos	Pág. 43
Art. 91.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Áreas de especial interés para la fauna	Pág. 44
Art. 92.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Vegetación de especial interés	Pág. 44
Art. 93.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Zona fluvial: Sistema de cauces y riberas	Pág. 44
Art. 94.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo para su explotación natural - Montes de Utilidad Pública	Pág. 45
Art. 95.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo para su explotación natural - Suelo de elevada capacidad agrológica	Pág. 46
Art. 96.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo para su explotación natural - Regadíos	Pág. 46
Art. 97.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Vías pecuarias	Pág. 46
Art. 98.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Yacimientos arqueológicos	Pág. 47
Art. 99.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de prevención de riesgos - Zonas inundables	Pág. 50
Art. 100.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo destinado a infraestructuras	Pág. 50
Art. 101.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Suelo Forestal	Pág. 53
Art. 102.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Formaciones arbustivas y herbáceas	Pág. 53
Art. 103.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Mosaico monte y cultivo	Pág. 54
Art. 104.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Zonas húmedas y zona fluvial	Pág. 54
Art. 105.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo para su explotación natural - Regadíos	Pág. 55
Art. 106.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo para su explotación natural - Mediano valor para cultivo o pasto	Pág. 55
Art. 107.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor cultural - Caminos tradicionales y previstos	Pág. 55
Art. 108.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor paisajístico	Pág. 56
Art. 109.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo destinado a infraestructuras	Pág. 56
Art. 110.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de actividades especiales - Cementerio	Pág. 57
Art. 111.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo	Pág. 57
Art. 112.	Características de construcciones de apoyo a la horticultura	Pág. 57
Art. 113.	Características de los almacenes agrícolas	Pág. 58
Art. 114.	Características de las construcciones destinadas a ganadería intensiva y extensiva	Pág. 59
Art. 115.	Características de las actividades apícolas	Pág. 59

Art. 116.	Características de las construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal y de las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras _____	Pág. 59
Art. 117.	Características de las construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones, infraestructuras y servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable _____	Pág. 60
Art. 118.	Características de construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en suelo no urbanizable _____	Pág. 61

ANEXO NORMATIVA PARTICULAR - Fichas Unidades de Ejecución

CAPÍTULO I.- PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

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

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

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

ARTÍCULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

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

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

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

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

1. El Plan General Municipal podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes de la LFOTU.

2. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:

- a) La aprobación de un planeamiento comarcal que implique alteraciones sustanciales en las previsiones de este Plan General Municipal.
- b) La aprobación definitiva de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal con notable incidencia para las determinaciones establecidas en el territorio del término municipal.
- c) En el supuesto de que se modifique algún objetivo, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, la elección de un modelo territorial distinto o se presenten circunstancias de suficiente importancia, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, como para que el Ayuntamiento acuerde su revisión.

ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

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

ARTÍCULO 7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

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

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

ARTÍCULO 8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

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

ARTÍCULO 9. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRÁFICO

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

ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN

La interpretación de los documentos que integran el Plan General Municipal se hará en el contexto general de la Memoria y Normativa Urbanística General, atendiendo a los objetivos de aquélla y con subordinación a ésta. La normativa urbanística y los planos de ordenación que la complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del Plan General Municipal.

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

No es misión de las Ordenanzas de este Plan constituirse en un paradigma de la actividad constructiva en los aspectos que regula, sino garantizar unos "mínimos" aceptables. En consecuencia se prevé la posibilidad, en determinados aspectos recogidos en las ordenanzas y no regulados por legislación de rango superior, de adoptarse una solución técnica o estética alternativa adecuadamente contrastada.

En estos casos, el proyecto técnico razonará expresamente la solución adoptada en función de criterios de índole técnica o estética con mención expresa de los preceptos cuyo cumplimiento trata de omitirse.

El informe técnico valorará la validez de la propuesta alternativa y, en su caso, la posibilidad de aprobación del proyecto en cuestión.

ARTÍCULO 11. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

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

Dicho proceso de transformación se llevará a cabo siguiendo las previsiones del planeamiento,

respetando las condiciones específicas incluidas en el Plan, tanto en sus aspectos de ordenación como de gestión y los relativos a las condiciones de diseño.

ARTÍCULO 12. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada el régimen urbanístico de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución. En cada subsector de suelo urbanizable, deberá redactarse un Plan Parcial. Los documentos, actuaciones y trámites necesarios para la ejecución de las distintas edificaciones y su posterior ocupación, serán los siguientes:

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

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

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

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

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

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

4.- Sustitución de la edificación existente:

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

5.- Construcciones en suelo no urbanizable:

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

En las Unidades de Ejecución que no tienen definidas las alineaciones con respecto a las carreteras afectadas de titularidad de la Comunidad Foral de Navarra, deberá tramitarse un Plan Parcial o Estudio

de Detalle que se presentará en el Departamento competente en materia de carreteras para su informe correspondiente, el cual será preceptivo.

En su afección a la Red de Carreteras de Navarra, cada promotor, previo a la ejecución de los trabajos, solicitará la preceptiva autorización de los mismos presentando documentación técnica que defina suficientemente las obras a realizar. En los tramos urbanos de las carreteras, las entidades locales serán las competentes para el otorgamiento de las autorizaciones y el ejercicio de la potestad sancionadora, excepto en los supuestos de actuaciones que afecten a la realidad física de la calzada o del resto de la explanación de la carretera, en los que la competencia corresponderá al Departamento de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra competente en materia de carreteras.

Las aguas pluviales generadas por los nuevos desarrollos en ningún caso se evacuarán por las cunetas de las carreteras afectadas.

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

CAPÍTULO II.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 13. DEFINICIONES

- Alineación actual

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

- Alineación oficial

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

- Alineación de edificación

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

- Alineación obligatoria

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

- Alineación máxima

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

- Retranqueo

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

- Alineación de sustitución

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

- Edificios situados fuera de ordenación

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

- Parcela neta

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

- Ocupación

Es la superficie construida comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluidos los pilares y pórticos externos que sustenten cualquier tipo de superficie cubierta, sin contar los aleros. La superficie máxima de ocupación,

fijada en %, es la relación entre la superficie ocupada y la superficie total de la parcela neta.

- Edificabilidad

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

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

- Altura máxima de la edificación

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

- Número máximo de plantas

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

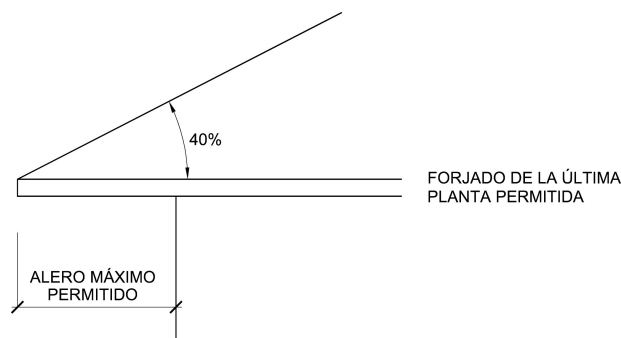
A efectos del cómputo del número de plantas, se considerarán las definidas en las Normas Urbanísticas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos (ocupación bajo cubierta que exceda de los límites señalados para la entrecubierta) y los semisótanos que sobresalgan más de 1 m de la rasante del terreno.

- Sótanos

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

- Entrecubierta

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



- Vivienda unifamiliar

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

adosada.

- Vivienda colectiva o plurifamiliar

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

- Definición de tipos de obras

1. OBRAS DE NUEVA PLANTA

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

2. REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Se entiende por rehabilitación al conjunto de obras precisas para habilitar o restituir el patrimonio insolvente a un estado equilibrado, estable y funcionalmente útil, aunque ello suponga realizar obras de demolición en el edificio actual. Asimismo se consideran obras de rehabilitación:

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

3. REFORMA

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

4. RENOVACIÓN

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

5. OBRAS DE DEMOLICIÓN

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

ARTÍCULO 14. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

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

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

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

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

ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

- Suelo urbano y urbanizable

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

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

- Suelo no urbanizable

Existen tres supuestos, con el siguiente régimen urbanístico:

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

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

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

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

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

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

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

- Si su implantación se produjo sin someterse a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, no podrán consolidarse mediante un expediente de legalización, debiendo ser demolidas y devuelto el terreno a su estado original.
- Si su implantación se produjo en base al sometimiento a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, sólo se permiten obras de conservación y mejora. No se permite la ampliación, el cambio de uso o de cesionario, excepto en los siguientes casos y con la aprobación de la autorización correspondiente:
 - El cambio de cesionario (persona a la que se cede el terreno) será comunicado y deberá autorizarse expresamente por el Pleno del Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra.
 - Para la ampliación es preciso iniciar un nuevo expediente de desafectación y contar con la autorización por parte del Gobierno de Navarra de acuerdo con la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.
 - Si la finalidad a la que se va a destinar es diferente a la inicialmente aprobada, deben revertir al patrimonio comunal sin que en ningún caso pueda derivarse del planeamiento derecho alguno a favor de un particular, incluso no vecino, sobre bienes comunales no destinados al fin que originariamente se vinculan.

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

ARTÍCULO 18. ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE

A efectos de lo previsto en el artículo 54 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, de cara a su posible declaración como Áreas de Rehabilitación Preferente previa aprobación de una ordenanza específica de rehabilitación, se establece que las áreas homogéneas AO1 - Casco Histórico y AO2 - Entorno de Casco Histórico, que son zonas consolidadas por la edificación hace más de 50 años y para las que este PUM ha definido la ordenación urbanística pormenorizada, se configura como área de rehabilitación preferente.

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

ARTÍCULO 19. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

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

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

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

ARTÍCULO 20. SUBCLASIFICACIÓN

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

- En suelo urbano consolidado, se desagregan 4 Áreas de Ordenación, áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, constituyendo un área de carácter normativo:
 - AO1 - Casco Histórico
 - AO2 - Entorno de Casco Histórico
 - AO3 - Zonas Residenciales de Ampliación
 - AO4 - Industrial
- Suelo urbano no consolidado, que se configura como un único subsector. No se definen Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución, si bien los Planes Parciales de desarrollo podrán establecer las unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

ARTÍCULO 21. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

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

a) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- GLOBALES
- PORMENORIZADOS
- DETALLADOS

b) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- PERMITIDOS
- PROHIBIDOS

c) Por su función:

- RESIDENCIAL

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

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

- INDUSTRIAL

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

- COMERCIAL-TERCIARIO

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

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

- ALMACENAJE

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

- DOTACIONAL

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

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

- GANADERO

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

- . Actividades inocuas: no sometidas a alguna de las autorizaciones o licencias establecidas en la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental.
- . Explotaciones pecuarias: sometidas a autorización o licencia establecida en la Ley Foral 17/2020 y según su legislación específica regulada en el Decreto Foral 148/2003.

En Suelo Urbano se permiten instalaciones ganaderas domésticas inocuas con las limitaciones

establecidas en las Ordenanzas (artículo 50 Ordenanza de Edificación)

- COMUNICACIONES Y ESPACIOS LIBRES

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

- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Asignación de usos globales:

- Residencial: Áreas Homogéneas AO1 Casco Histórico, AO2 Entorno de Casco Histórico y AO3 Zonas Residenciales de Ampliación en suelo urbano consolidado; suelo urbano no consolidado; subsectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4 y SR-5 en suelo urbanizable.
- Industrial: Área Homogénea AO4 Industrial en suelo urbano consolidado; subsector SI-6 en suelo urbanizable.

Asignación de usos pormenorizados:

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

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

Asignación de usos detallados:

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

Conforme a lo dispuesto en la Ley Foral 17/2001, de 12 de Julio, reguladora del comercio en Navarra, se establece que en promociones de edificios de vivienda colectiva se deberá reservar una dotación comercial mínima en los bajos de de 3 m² por vivienda, con las condiciones señaladas en la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 22. PLANEAMIENTO SUBORDINADO

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

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

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

ARTÍCULO 23. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 24. GESTIÓN

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

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

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

En el supuesto de propietario único, según se deduce del artículo 168 de la LFOTU, no se necesita la constitución de Junta de Reparcelación para la gestión del sistema de Reparcelación voluntaria. Cabe apartarse de los sistemas de actuación con la suscripción de un Convenio de gestión que cuente con la firma de todos los propietarios afectados, en el que se asuman las obligaciones de urbanización de la unidad de ejecución, definiendo los detalles de su ejecución, de conformidad con el apartado 3 del artículo 25 de la LFOTU.

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

Condiciones específicas para usos en terrenos comunales

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

Las parcelas afectadas por la calificación jurídica de los bienes comunales en suelo urbano consolidado son parte de las parcelas 5015 pol. 7 y 89 y 5527 pol. 5.

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

Las parcelas afectadas por la calificación jurídica de los bienes comunales en suelo urbanizable son la parcela 5545 pol. 5 y parte de las parcelas 5015 pol. 7 y 89, 5067, 5526, 5527 y 265 pol. 5.

Estas parcelas clasificadas como suelo urbanizable no pierden su carácter comunal, en tanto no pasen a ser suelo urbano consolidado mediante la aplicación de los instrumentos de actuación urbanística previstos en la LFOTU y la aprobación definitiva de los correspondientes Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 25. CESIÓN DE TERRENOS

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 26. SISTEMAS GENERALES

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

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

Además de los sistemas generales existentes en suelo urbano, se prevén como sistemas generales varios nuevos el nudo en la carretera NA-5330 de acceso al polígono industrial en el extremo Norte del núcleo y la mejora de anchura de calle de comunicación entre calle Vado y Plaza Nueva.

ARTÍCULO 27. RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS Y GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 28. APROVECHAMIENTO

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

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

El aprovechamiento medio calculado para las unidades de ejecución es el indicado en la normativa urbanística particular, que resulta ser de 0'50 UAs/m² (a excepción de las unidades en ejecución, provenientes del Plan Municipal anterior, que mantienen su aprovechamiento y coeficientes de ponderación).

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

Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

M ² constr. Residencial libre (uso característico)	1'0
M ² constr. Residencial VPO	0'95
M ² constr. Industrial	0'8
M ² suelo Suelo privado	0'1

En el Suelo Urbanizable, el aprovechamiento tipo es de 0'50 UAs/m² según los coeficientes de ponderación de usos indicados anteriormente.

ARTÍCULO 29. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

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

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

ARTÍCULO 30. APARCAMIENTOS

En las nuevas edificaciones de uso residencial, deberá preverse por cada vivienda de nueva creación una plaza de aparcamiento como mínimo en el interior de la parcela o de la edificación. En rehabilitaciones, se exigirá si las condiciones viarias y de la edificación existente lo permiten. En las parcelas de uso industrial, se preverán las plazas indicadas en la normativa urbanística particular del área correspondiente.

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

El nivel de reserva de aparcamientos específicos para vehículos a utilizar por discapacitados físico-sensoriales cumplirá la normativa sectorial específica, que actualmente es la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, y la

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

ARTÍCULO 31. CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

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

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

CAPÍTULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ARTÍCULO 32. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

- Clase de Suelo: Suelo urbano, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:
 - AO1 - Casco Histórico
 - AO2 - Entorno de Casco Histórico
 - AO3 - Zonas Residenciales de Ampliación
 - AO4 - Industrial
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación

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

- Categoría de suelo urbano: Consolidado
- Uso global: Residencial (subsectores AO1, AO2 y AO3) e Industrial (subsector AO4)
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---

SECCIÓN 1ª.- AO1 CASCO HISTÓRICO

ARTÍCULO 33. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado residencial AO1 CASCO HISTÓRICO está constituido por las áreas urbanas consolidadas por edificación principalmente residencial y que forman el casco tradicional de Santacara, con similares características morfológicas y tipológicas. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 41.737 m².

ARTÍCULO 34. USOS DE LA EDIFICACIÓN

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

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 50, 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano.

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

- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTÍCULO 35. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- Altura libre mínima de plantas bajas y elevadas: 2'50 m
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m
- Altura máxima total del edificio: 9 m

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

Podrán superar estas alturas establecidas los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

Por encima de la última planta permitida sólo se permiten entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, que podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

Las edificaciones residenciales en solares situados entre medianerías deberán construirse adosadas.

La ocupación por la edificación es libre en la parcela.

- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones oficiales son las establecidas en el plano correspondiente y se constituyen como alineaciones obligatorias de fachada o edificación, es decir, la edificación principal deberá alinearse al exterior sin retranqueos.

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

Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas. En todo caso, no será mayor que la proveniente con carácter más restrictivo de las NN.SS., que en esta área se deduce del fondo edificatorio máximo de 12 m para la edificación principal en PB+2 y el resto ocupable en planta baja.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 37. PARCELA MÍNIMA

Para poder albergar el uso residencial, el ancho o frente mínimo de la parcela hacia vial público se establece en 5 m.

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado. No se permitirán divisiones de fincas si dan como resultado parcelas con anchura o frente hacia vial público menor de 8 m. En la solicitud de división o parcelación se deberá justificar la existencia de los servicios mínimos requeridos o en su caso las acometidas necesarias, que en todo caso serán a cargo del propietario.

ARTÍCULO 38. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

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

ARTÍCULO 39. ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y DE DOTACIÓN

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

SECCIÓN 2ª.- AO2 ENTORNO DE CASCO HISTÓRICO

ARTÍCULO 40. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado ENTORNO DE CASCO HISTÓRICO está constituido por las áreas urbanas consolidadas, con la urbanización realizada, en el entorno inmediato del casco antiguo, con tipología residencial en manzanas cerradas. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 93.217 m².

ARTÍCULO 41. USOS DE LA EDIFICACIÓN

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

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 50, 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano.

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

- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTÍCULO 42. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 4 m, excepto en caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (gran desnivel entre rasantes de calles, locales para albergar maquinaria agrícola...), en que se podrá autorizar hasta 4'50 m
- Altura libre mínima de plantas bajas y elevadas: 2'50 m
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m
- Altura máxima total del edificio: 10 m

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

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7 m en edificios de una única planta.

Podrán superar estas alturas establecidas los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

Por encima de la última planta permitida sólo se permiten entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, que podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

ARTÍCULO 43. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

Las edificaciones residenciales en solares situados junto a medianerías deberán construirse adosadas si el frente de parcela es menor de 15 m.

La ocupación por la edificación residencial principal se limita a un fondo máximo de 15 m a partir de la alineación exterior. El resto de parcela podrá ocuparse en planta baja para usos vinculados al uso residencial o compatibles.

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

- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones oficiales son las establecidas en el plano correspondiente y se constituyen como alineaciones obligatorias de fachada o edificación, es decir, la edificación principal deberá alinearse al exterior sin retranqueos.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas. En todo caso, no será mayor que la proveniente con carácter más restrictivo de las NN.SS., que en esta área se deduce del fondo edificatorio máximo de 12 m para la edificación principal en PB+2 y el resto ocupable en planta baja.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 44. PARCELA MÍNIMA

Para poder albergar el uso residencial, el ancho o frente mínimo de la parcela hacia vial público se establece en 6 m.

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado. No se permitirán divisiones de fincas si dan como resultado parcelas con anchura o frente hacia vial público menor de 8 m. En la solicitud de división o parcelación se deberá justificar la existencia de los servicios mínimos requeridos o en su caso las acometidas necesarias, que en todo caso serán a cargo del propietario.

ARTÍCULO 45. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

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

ARTÍCULO 46. ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y DE DOTACIÓN

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

SECCIÓN 3ª.- AO3 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN

ARTÍCULO 47. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN está constituido por las áreas urbanas consolidadas, con la urbanización realizada, en zonas contiguas al núcleo tradicional, con tipología residencial unifamiliar. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 231.228 m².

ARTÍCULO 48. USOS DE LA EDIFICACIÓN

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

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: vivienda unifamiliar, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 50, 54, 55 y 56.

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

- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTÍCULO 49. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- Altura libre mínima de plantas bajas y elevadas: 2'50 m
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m
- Altura máxima total del edificio: 7 m

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

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7 m en edificios de una única planta.

Podrán superar estas alturas establecidas los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

Por encima de la última planta permitida sólo se permiten entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, que podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

ARTÍCULO 50. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

La ocupación máxima por la edificación será del 70% de la superficie de parcela.

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

- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones oficiales son las establecidas en el plano correspondiente y se constituyen como alineaciones máximas de edificación.

La alineación interior es libre, excepto las indicadas en el plano correspondiente. En todo caso, la edificación principal de PB+1 deberá estar retranqueada como mínimo 3 m de los linderos interiores, excepto de los laterales de calle a los que podrá adosarse. Las construcciones anexas de planta baja podrán adosarse a los linderos interiores. En caso de plantear medianerías vistas, éstas se tratarán conforme a lo dispuesto en Ordenanza de Edificación.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas. En todo caso, no será mayor que la proveniente con carácter más restrictivo de las NN.SS., que en esta área se deduce del fondo edificatorio máximo de 12 m para la edificación principal en PB+1 y el resto ocupable en planta baja.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 51. PARCELA MÍNIMA

Para poder albergar el uso residencial, el ancho o frente mínimo de la parcela hacia vial público se establece en 6 m.

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado. No se permitirán divisiones de fincas si dan como resultado parcelas con anchura o frente hacia vial público menor de 8 m. En la solicitud de división o parcelación se deberá justificar la existencia de los servicios mínimos requeridos o en su caso las acometidas necesarias, que en todo caso serán a cargo del propietario.

ARTÍCULO 52. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

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

ARTÍCULO 53. ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y DE DOTACIÓN

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

SECCIÓN 4ª.- AO4 INDUSTRIAL

ARTÍCULO 54. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado INDUSTRIAL está constituido por las áreas urbanas consolidadas por edificación principal industrial situada en los bordes del núcleo urbano (en tres ámbitos: norte, suroeste y sudeste) y por el enclave aislado situado a unos 200 m al este del núcleo urbano, junto a la carretera de Murillo el Fruto (antigua Pastas Garro). Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 59.009 m².

ARTÍCULO 55. USOS DE LA EDIFICACIÓN

- Usos permitidos en uso pormenorizado Industrial: industrial, comercial y almacenaje, con las limitaciones para actividades definidas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 50, 52 y 53.

- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTÍCULO 56. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m
- Altura máxima total del edificio: 8 m

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

ARTÍCULO 57. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

La ocupación máxima por la edificación en planta baja es la que se deduce de la envolvente formada por las alineaciones máximas de edificación.

En plantas elevadas se permite un 30% de la superficie construida de planta baja.

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

- Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente normativa, aplicando las condiciones de ocupación en plantas baja y primera. En todo caso, no será mayor que la proveniente con carácter más restrictivo de las NN.SS., que en esta área industrial se cuantifica en 1'22 m²/m².

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

- Sótanos

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

- Aparcamientos

Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela o de la edificación por cada 200 m² de superficie construida.

ARTÍCULO 58. PARCELA MÍNIMA

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado, con un frente mínimo de 10 m y una superficie mínima de 300 m². En la solicitud de división o parcelación se deberá justificar la existencia de los servicios mínimos requeridos o en su caso las acometidas necesarias, que en todo caso serán a cargo del propietario.

ARTÍCULO 59. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

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

ARTÍCULO 60. ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y DE DOTACIÓN

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

El acceso rodado actual al enclave industrial de antiguas Pastas Garro y los servicios urbanísticos básicos son suficientes para la actividad existente en la parcela 339 del polígono 6 del catastro. Si se pretende ampliar las instalaciones o cambiar la actividad o implantar nuevas actividades en esta parcela o en las parcelas contiguas 338 y 340 pol. 6 para lo cual se necesite la mejora o adecuación de las infraestructuras existentes o a juicio del departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de carreteras se precise la mejora de los accesos desde la carretera NA-1240, las obras de urbanización correspondientes serán a cargo del titular de la nueva actividad.

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

ARTÍCULO 61. DEFINICIÓN

El suelo urbano no consolidado está constituido por las áreas urbanas de desarrollo residencial propuestas junto al núcleo actual, que no tienen la categoría de suelo urbano consolidado porque en ellas se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución. La tipología predominante de las edificaciones es la de vivienda unifamiliar.

La superficie aproximada del área es de 12.501 m².

ARTÍCULO 62. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

- Clasificación: Suelo urbano, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores: todo el suelo urbano no consolidado constituye un Subsector
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación

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

- Categoría de suelo urbano: No Consolidado
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---
- Áreas de Reparto: no se definen
- Aprovechamiento tipo: no se define
- Aprovechamiento medio: 0'50 UAs/m²
- Edificabilidad máxima: 4.017 m² construidos
- Coeficientes de homogeneización:

▫ M ² constr. Residencial libre (uso característico)	1'0
▫ M ² constr. Residencial VPO	0'95
▫ M ² suelo Suelo privado	0'1

ARTÍCULO 63. USOS DE LA EDIFICACIÓN

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 50, 54, 55 y 56.

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

- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTÍCULO 64. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- Altura libre mínima de plantas bajas y elevadas: 2'50 m
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 7 m

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7 m en edificios de una única planta.

Por encima de la última planta permitida sólo se permiten entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, que podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

ARTÍCULO 65. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

La ocupación por la edificación en parcelas residenciales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados, y estará dentro de las alineaciones máximas y obligatorias indicadas en el plano correspondiente.

- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones oficiales son las establecidas en el plano correspondiente y se constituyen como alineaciones máximas de edificación.

La alineación interior es libre, excepto las indicadas en el plano correspondiente. En todo caso, la edificación principal de PB+1 deberá estar retranqueada como mínimo 3 m de los linderos interiores, excepto de los laterales de calle a los que podrá adosarse. Las construcciones anexas de planta baja podrán adosarse a los linderos interiores. En caso de plantear medianerías vistas, éstas se tratarán conforme a lo dispuesto en Ordenanza de Edificación.

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

- Edificabilidad

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

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 66. PARCELA MÍNIMA

La superficie de parcela mínima se establece en 150 m², siempre que el frente de parcela hacia vial público no sea menor de 8 m.

ARTÍCULO 67. CONDICIONES DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

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

Las nuevas urbanizaciones y los proyectos de reurbanización deberán incorporar medidas de renaturalización del espacio urbano y sistemas de drenaje sostenibles, en las condiciones en que reglamentariamente se determine en desarrollo de la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de cambio climático y transición energética.

ARTÍCULO 68. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

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

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

CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

ARTÍCULO 69. DEFINICIÓN

El suelo urbanizable residencial está constituido por las áreas urbanas de desarrollo residencial propuestas en esta clase de suelo.

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

La superficie aproximada del área es de 67.907 m².

ARTÍCULO 70. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores: según planos de ordenación
- Sistemas Generales adscritos: ---
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: 6 VPO en el subsector SR-4 y 24 VPO en el subsector SR-5
- Edificabilidad máxima: 29.130 m² construidos

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

- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: 0'50 UAs/m²
- Coeficientes de homogeneización:

▫ M ² constr. Residencial libre (uso característico)	1'0
▫ M ² constr. Residencial VPO	0'95
▫ M ² suelo Suelo privado	0'1

ARTÍCULO 71. NORMAS DE ORDENACIÓN

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

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

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

- El Plan Parcial que desarrolle cada Subsector justificará el cumplimiento de los módulos mínimos establecidos en la legislación urbanística vigente para aparcamientos.

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

- Con el objetivo de mejorar la integración ambiental de los nuevos sectores, se establecen las siguientes condiciones ambientales:

- En la ordenación de las superficies resultantes como zonas verdes, se evitará su disgregación en pequeñas superficies marginales, priorizando la consolidación de grandes ámbitos que participen en la transición con el suelo rústico. Este aspecto es especialmente relevante en el Sector 5 y el Sector 3 (laderas del Castillo).
- La gestión de las zonas verdes se abordará aplicando criterios de jardinería sostenible, con especies adaptadas y bajos requerimientos hídricos, promoviendo la implantación de zonas de arbolado que incorporen sombra en espacios públicos, como medida para combatir la irradiación solar y mitigar el efecto islas de calor.

- Se establece, en aplicación de la Ley Foral 4/2022, de cambio climático y transición energética, la obligación de reservar un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas del desarrollo urbanístico.

ARTÍCULO 72. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

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

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

ARTÍCULO 73. NORMAS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

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

- Cada Subsector constituirá una única Unidad de Ejecución.

- Sistema de Actuación: Compensación

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

- Las nuevas urbanizaciones y los proyectos de reurbanización deberán incorporar medidas de renaturalización del espacio urbano y sistemas de drenaje sostenibles, en las condiciones en que reglamentariamente se determine en desarrollo de la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de cambio climático y transición energética.

CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

ARTÍCULO 74. DEFINICIÓN

El suelo urbanizable industrial está constituido por las áreas de desarrollo industrial propuestas en esta clase de suelo.

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

La superficie aproximada del área es de 14.604 m².

ARTÍCULO 75. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsector de suelo urbanizable: según planos de ordenación
- Sistemas Generales adscritos: ---
- Uso global: Industrial
- Edificabilidad máxima: 7.997 m² construidos

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

- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: 0'50 UAs/m²
- Coeficientes de homogeneización:

▫ M ² constr. Industrial	0'8
▫ M ² suelo Suelo privado	0'1

ARTÍCULO 76. NORMAS DE ORDENACIÓN

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

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

- Las determinaciones sobre tipología de la edificación, número de plantas, alturas, parcela mínima, etc. y cesiones de dotaciones y espacios libres públicos, se establecen individualmente en la ficha de normativa urbanística particular del Subsector. En parcelas dotacionales públicas, la ocupación por la edificación es libre.

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

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

aparcamientos en viales públicos requerida por la legislación urbanística vigente.

- Las parcelas resultantes de la ordenación serán regulares, con el objeto de economizar las implantaciones y procurar la competitividad de los productos finales.

- Para el resto de determinaciones en cuanto a usos, alturas y condiciones de la edificación, se aplicará con carácter general lo regulado en capítulo anterior (capítulo IV, sección 4ª) referido al suelo urbano consolidado industrial.

- Con el objetivo de mejorar la integración ambiental de los nuevos sectores, se establecen las siguientes condiciones ambientales:

- En la ordenación de las superficies resultantes como zonas verdes, se evitará su disgregación en pequeñas superficies marginales, priorizando la consolidación de grandes ámbitos que participen en la transición con el suelo rústico.
- La gestión de las zonas verdes se abordará aplicando criterios de jardinería sostenible, con especies adaptadas y bajos requerimientos hídricos, promoviendo la implantación de zonas de arbolado que incorporen sombra en espacios públicos, como medida para combatir la irradiación solar y mitigar el efecto islas de calor.
- Las zonas verdes incorporarán plantaciones de carrascas, coscoja, aladierno, escambrón y enebro de la miera, alternando con macollas de esparto, ontina y tepes de *Brachypodium retusum*.

- Se establece, en aplicación de la Ley Foral 4/2022, de cambio climático y transición energética, la obligación de reservar un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas del desarrollo urbanístico.

ARTÍCULO 77. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- La edificabilidad máxima y superficie neta resultante se establecen en la ficha de normativa urbanística particular del Subsector.

- La ocupación máxima por la edificación se definirá en el Plan Parcial.

ARTÍCULO 78. NORMAS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

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

- El Subsector constituye una única Unidad de Ejecución.

- Sistema de Actuación: Compensación

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

- Las nuevas urbanizaciones y los proyectos de reurbanización deberán incorporar medidas de renaturalización del espacio urbano y sistemas de drenaje sostenibles, en las condiciones en que reglamentariamente se determine en desarrollo de la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de cambio climático y transición energética.

CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 79. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio o se ha considerado necesario preservar del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el artículo 92 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU). El régimen urbanístico del suelo no urbanizable, aparte de otras disposiciones legales vigentes, está regulado por la citada LFOTU.

ARTÍCULO 80. CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

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

ARTÍCULO 81. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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

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

- Suelo de valor ambiental
 - Espacios naturales protegidos: ZEC "Tramos bajos del Aragón y Arga" y ZEC "Bardenas Reales"
 - Humedales protegidos: ZEC "Laguna de Pitillas"
 - Áreas de especial interés para la fauna: Zona Esteparia de Altarrasa
 - Vegetación de especial interés: Barrancos mediterráneos
 - Zona Fluvial: Río Aragón y sistema de cauces y riberas de afluentes y barrancos
- Suelo para su explotación natural
 - Montes de Utilidad Pública
 - Suelos de elevada capacidad agrológica
 - Regadíos
- Suelo de valor cultural
 - Vías Pecuarias: Pasada 10, Ramal nº 14 y Ramal de la Barca
 - Yacimientos arqueológicos
- Suelo de prevención de riesgos
 - Zonas inundables y llanuras aluviales
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Carreteras existentes
 - Canal de Navarra

ARTÍCULO 82. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Preservación aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su

valor agrícola, ganadero o forestal, que se ha considerado necesario preservarlos del desarrollo urbanístico para garantizar el mantenimiento de sus características.

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

- Suelo de valor ambiental
 - Suelo forestal
 - Formaciones arbustivas y herbáceas
 - Mosaico monte-cultivo
 - Zonas húmedas y zona fluvial
- Suelo para su explotación natural
 - Regadíos
 - Mediano valor para cultivo
- Suelo de valor cultural
 - Caminos tradicionales y previstos
- Suelo de valor paisajístico
 - Paisaje de interés municipal - Entorno del castillo
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Red viaria propuesta
 - Redes, depósitos, estación depuradora
- Suelo de actividades especiales
 - Cementerio
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo

ARTÍCULO 83. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

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

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

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

REGULACIÓN ESPECÍFICA BIENES COMUNALES

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

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

ARTÍCULO 84. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Las determinaciones que contienen este Plan General Municipal, sin perjuicio de su inmediata aplicación,

podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales independientes.

ARTÍCULO 85. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

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

ARTÍCULO 86. SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 87. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

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

ARTÍCULO 88. NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

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

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

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

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

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

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

4. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORES Y COMPENSATORIAS

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

Mejoras en el paisaje:

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

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

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

Cauces y riberas:

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

Suelos:

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

5. La implantación de usos y actividades tendrá en cuenta además las medidas de integración ambiental y paisajística indicadas en los anexos del Estudio Ambiental Estratégico.

CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 89. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos situados al sur del término municipal incluidos en el ZEC ES2200035 "Tramos bajos del Aragón y del Arga" y el ZEC ES2200037 "Bardenas Reales".

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU y Directiva 92/43 de la CEE "Hábitats". Suelo protegido por legislación sectorial, anexo PN6 del POT5.

El espacio denominado "Tramos bajos del Aragón y del Arga" es un territorio muy diverso en cuanto a la presencia de hábitats, con hasta 17 hábitats de interés comunitario, de los cuales 3 son hábitats prioritarios. En el sur de Navarra, los tramos finales de los ríos Arga y Aragón se han convertido en un corredor ecológico para plantas, aves, peces, reptiles y mamíferos. Acoge una importante representación de bosques de ribera, saucedas y tamarizales. Presenta una gran diversidad de hábitats acuáticos, de playas e islas y de herbazales higrófilos. Entre los hábitats helofíticos son reseñables los masiegares. Es un espacio de interés para un gran número de aves acuáticas y mamíferos, entre los cuales destaca el visón europeo, una de las especies de mamíferos en mayor riesgo de desaparición del planeta que ha encontrado en esta zona el lugar ideal para asentarse. Es por ello que deben adoptarse medidas para salvaguarda de la integridad ecológica del espacio y de su contribución a la coherencia de la Red Natura 2000 en Navarra.

Incluye en su ámbito los Enclaves Naturales EN-6 Sotos de López Val, EN-16 Soto de Escueral, EN-17 Soto Sequero, EN-18 Soto Artica, EN-19 Soto Arenales y EN-20 Soto Valporres, Soto Bajo.

Bardenas Reales está considerado como uno de los ejemplos paradigmáticos de las estepas ibéricas. Alberga hábitats de interés comunitario de carácter xerófilo, gipsófilo o halófilo. Bosques mayoritarios de pino carrasco y carrascales que, aunque escasos, tienen relevancia por representar hábitats boscosos en un entorno estepario y agrícola. Matorrales y pastizales presentan una extensa superficie. El objetivo es la conservación de los hábitats y las especies.

Se incluye, en el sur del término municipal de Santacara, la esquina Norte del ámbito LIC de las Bardenas Reales.

El régimen de protección para la ZEC "Tramos bajos del Aragón y del Arga" y de sus Espacios Naturales en ella incluidos, se establece en el Plan de Gestión aprobado por Decreto Foral 14/2017, de 8 de marzo.

El régimen de protección para la ZEC "Bardenas Reales" se establece en el Plan de Gestión aprobado por Decreto Foral 120/2007, de 27 de diciembre. Toda actuación de cambio de uso que se pretenda realizar deberá contar con autorización expresa del Departamento de Medio Ambiente.

ARTÍCULO 90. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - HUMEDALES PROTEGIDOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos situados al norte del término municipal incluidos en el ZEC ES0000133 "Laguna de Pitillas".

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU y Directiva 92/43 de la CEE "Hábitats". Suelo protegido por legislación sectorial, anexo PN6 del POT5.

La laguna de Pitillas es el mayor y más importante humedal navarro para la nidificación, invernada y paso de aves acuáticas, siendo estas especies el principal valor de conservación del Lugar. Se han reconocido hasta 12 tipos de hábitats de interés comunitario, agupados en 18 comunidades vegetales diferentes, tanto higrófilas, halófilas como xerófilas, siendo las comunidades vegetales dominantes los carrizales y fenalares.

Contiene la Reserva Natural RN-27 Laguna de Pitillas y su zona de protección, y la ZEPA B133 Laguna de Pitillas.

El régimen de protección para la ZEC "Laguna de Pitillas" y de su Reserva Nacional se establece en el Plan de Gestión aprobado por Decreto Foral 109/2016, de 23 de noviembre. Toda actuación de cambio de uso que se pretenda realizar deberá contar con autorización expresa del Departamento de Medio Ambiente.

ARTÍCULO 91. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS PARA LA FAUNA

. Ámbito territorial. Lo constituye la zona de esteparias de Altarrasa de categoría alta, que afecta al término municipal de Santacara en su parte Noroteste.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial, anexo PN3 del POT5.

Son parajes del secano cerealista que acogen contingentes representativos y estables de aves esteparias que, por su excepcional interés e importancia del hábitat, requieren medidas que faciliten su persistencia y evolución temporal con criterios de sostenibilidad.

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

ARTÍCULO 92. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - VEGETACIÓN DE ESPECIAL INTERÉS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los barrancos mediterráneos que forman parte de la red fluvial.

Se trata de barrancos sobre sustratos salinos que presentan vegetación bien conservada con pastos higrófilos, juncales, saladares y estartaes. Destacan el barranco de la Huesera que drena las estribaciones meridionales de la Sierra de Ujué, el barranco de Asara en la Corraliza del Villar y el barranco del Tunante que drena sus aguas hacia la laguna de Pitillas.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial, anexo PN3 del POT5.

Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estas formaciones y por lo tanto de las condiciones edáficas y ecológicas intrínsecas, o aquellos que no supongan modificación de éstas. Con carácter general se prohibirán las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas. Los usos autorizables serán aquellos que sean coherentes, o en otro caso compatibles, con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas.

ARTÍCULO 93. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ZONA FLUVIAL: SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS

. Ámbito territorial. Lo constituye el corredor ribereño de los cauces de los cursos fluviales existentes que atraviesan el término municipal de Santacara (río Aragón y cauces, afluentes y barrancos), junto con la vegetación natural de ribera o formaciones riparias existentes en la actualidad ligadas a dichos cursos

fluviales. La red fluvial se articula en torno al cauce principal del río Aragón que discurre por el Sur del término, de Oeste a Este.

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

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial, anexo PN3 del POT5. Su régimen de protección está recogido en la legislación sectorial correspondiente:

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

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

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

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

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

En dichas zonas de protección, los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración el mantenimiento de la calidad de las aguas y el mantenimiento de la vegetación riparia a lo largo del recorrido de las regatas para conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio. El régimen de usos es el establecido en el anexo PN3 del POT5. Esta protección se superpone al régimen de preservación del suelo atendiendo a las características propias del suelo en tanto no se elabore la delimitación definitiva.

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

ARTÍCULO 94. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos pertenecientes al término municipal de Santacara incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Navarra, concretamente los siguientes:

NÚMERO	NOMBRE	SUPERFICIE (Ha)
11.674	El Monte	212

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU y legislación sectorial de montes. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo 6 del POT5.

Cualquier actuación requerirá de autorización del departamento correspondiente del Gobierno de Navarra. Se registrarán asimismo por los documentos de planificación que regulen el aprovechamiento y los usos de dichos montes comunales (Proyectos de Ordenación y Estudio de Regulación de los Usos de Montes Comunales y Planes de Ordenación Cinegética).

ARTÍCULO 95. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - SUELO DE ELEVADA CAPACIDAD AGROLÓGICA

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

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial. El régimen de usos es el establecido en el anexo PN3 del POT5. Esta protección se superpone al régimen de preservación del suelo atendiendo a las características propias del suelo en tanto no se elabore la delimitación definitiva.

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

ARTÍCULO 96. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - REGADÍOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos destinados a cultivos de regadío: regadíos tradicionales, zonas regables incluidas en el Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal del Canal de Navarra, actuaciones realizadas y previstas en el término de Santacara.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Suelo protegido por legislación sectorial, anexo PN6 del POT5.

Los valores protegidos son la productividad de la tierra y las infraestructuras de riego que han permitido aumentar la eficiencia del sistema productivo.

Todos los usos constructivos se consideran autorizables, excepto las viviendas, la ganadería en intensivo (granjas), las instalaciones e industrias "agroalimentarias", las actividades constructivas e instalaciones destinadas a la horticultura de ocio y los vertederos, que quedan prohibidos por considerar que son incompatibles con los valores naturales que han motivado la protección de este suelo. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo aquellos que no requieran movimientos de tierras, que se consideran permitidos, y la extracción de gravas, que se considera prohibida.

ARTÍCULO 97. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - VÍAS PECUARIAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos ocupados por los tramos de las vías pecuarias que consuetudinariamente han tenido tal calificación y destino y que atraviesan el término municipal de Santacara, en concreto la Pasada 10, el Ramal nº 14, el Ramal de la Barca (o ramal de enlace del Ramal 14 con la Cañada Real de Tauste a Urbasa-Andía), el Ramal de la Abejera y el Ramal del Rinconar.

. Definición y régimen de protección: artículo 92, 111 y 112 de la LFOTU. Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de marzo y Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de Vías Pecuarias de Navarra. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo PN6 del POT5.

A la delimitación de estas vías pecuarias se añaden las siguientes parcelas del municipio que cuentan con titularidad de la Comunidad Foral de Navarra-Cañadas: 220/5/14, 220/5/17, 220/5/15, 220/5/27, 220/6/153, 220/6/155, 220/6/137, 220/6/142, 220/6/141, 220/6/135 y 220/6/136.

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

ARTÍCULO 98. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los 57 yacimientos arqueológicos y 5 hallazgos aislados catalogados existentes en jurisdicción de Santacara:

REFERENCIA	NOMBRE YACIMIENTO	GRADO
09-31-220-0001	CARA	1
09-31-220-0002	ZABALA I	2
09-31-220-0003	ZABALA II	2
09-31-220-0004	EL SASO I	3
09-31-220-0005	EL SASO II	3
09-31-220-0006	COVAZA I	3
09-31-220-0007	EL SASO III	2
09-31-220-0008	LA TORRE	1
09-31-220-0009	COVAZA XVI	3
09-31-220-0010	MAZKOLANDA I	1
09-31-220-0011	LARRAGETA I	3
09-31-220-0012	LARRAGETA II	3
09-31-220-0013	LARRAGETA III	2
09-31-220-0014	PIEDRALARGA I	3
09-31-220-0015	PIEDRALARGA II	3
09-31-220-0016	SANTA ÁGUEDA I	2
09-31-220-0017	EL SASO IV	3
09-31-220-0018	EL SASO V	3
09-31-220-0019	LARRAGETA IV	2
09-31-220-0020	MAZKOLANDA II	3
09-31-220-0021	VILLAR I	2
09-31-220-0022	VILLAR II	2
09-31-220-0023	VILLAR III	2
09-31-220-0024	COVAZA II	3
09-31-220-0025	COVAZA III	2
09-31-220-0026	VILLAR IV	3
09-31-220-0027	COVAZA IV	3
09-31-220-0028	VILLAR V	3
09-31-220-0029	VILLAR VI	3
09-31-220-0030	COVAZA V	2
09-31-220-0031	COVAZA VI	2
09-31-220-0032	LARRAGETA V	2
09-31-220-0033	LARRAGETA VI	3
09-31-220-0034	LARRAGETA VII	3

REFERENCIA	NOMBRE YACIMIENTO	GRADO
09-31-220-0035	LARRAGETA VIII	2
09-31-220-0036	VILLAR VII	3
09-31-220-0037	SANTA ÁGUEDA II	3
09-31-220-0038	SANTA ÁGUEDA III	3
09-31-220-0039	LARRAGETA IX	3
09-31-220-0040	LARRAGETA X	3
09-31-220-0041	LARRAGETA XI	3
09-31-220-0042	LARRAGETA XII	3
09-31-220-0043	COVAZA VII	3
09-31-220-0044	COVAZA VIII	3
09-31-220-0045	COVAZA IX	2
09-31-220-0046	COVAZA X	3
09-31-220-0047	LARRAGETA XIII	3
09-31-220-0048	COVAZA XI	3
09-31-220-0049	COVAZA XII	2
09-31-220-0050	COVAZA XIII	3
09-31-220-0051	COVAZA XIV	3
09-31-220-0052	VILLAR VIII	3
09-31-220-0053	VILLAR IX	3
09-31-220-0054	PIEDRALARGA III	2
09-31-220-0055	PIEDRALARGA IV	3
09-31-220-0056	PIEDRALARGA V	3
09-31-220-0057	COVAZA XV	3
09-31-220-9001	MAZKOLANDA III	Hallazgo
09-31-220-9002	PIEDRALARGA VI	Hallazgo
09-31-220-9003	VILLAR X	Hallazgo
09-31-220-9004	COVAZA XVI	Hallazgo
09-31-221-9005	SANTA ÁGUEDA IV	Hallazgo

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

Yacimientos de la categoría o grado 1 (BIC). Incluye los yacimientos:

- 09312200001. Cara. Ciudad romana declarada Bien de Interés Cultural por el Gobierno de Navarra el 26 de diciembre de 1994.
- 09312200002 La Torre. Castillo de Santacara. Declarado Bien de Interés Cultural por ministerio de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Disposición Adicional Segunda).
- 0931220010. Mazkolanda I. Monumento megalítico. Declarado Bien de Interés Cultural por ministerio de la Ley Foral 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra (Disposición Adicional Segunda, punto 1.a).

Todos los yacimientos incluirán un área de protección no menor de 50 m. El entorno de protección del yacimiento de la ciudad romana de Cara es el indicado en el plano que consta en el expediente de

incoación del BIC, que fue declarado mediante Decreto Foral 254/1994, de 26 de diciembre.

La entidad local deberá redactar un Plan Especial de Protección, de desarrollo del Plan General Municipal, para la zona arqueológica y su entorno, que deberá contar antes de su aprobación definitiva con informe favorable del Departamento competente en materia de cultura. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Dirección General de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LF 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra. Para las instalaciones de telecomunicaciones, la autorización establecerá las condiciones de actuación en el área BIC; en caso de no ser posible otra opción, la autoridad competente indicará las alternativas para que el servicio que se desea proveer sea viable técnica y económicamente.

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

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

En el entorno de protección no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo, excepto las instalaciones para telecomunicaciones, que se emplazarán preferentemente de forma que no produzcan ningún impacto visual, implantando soluciones de mimetización condicionadas a su viabilidad técnica y económica, y excepto cuando deban adaptarse a los cambios de normativa urbana. En todo caso, cualquier remoción en el subsuelo deberá realizarse bajo control arqueológico.

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

Yacimientos de la categoría o grado 2 (Bienes Inventariados). El espacio de protección comprende no sólo la delimitación del propio yacimiento sino la de su entorno inmediato, con una franja de protección mínima de 50 m medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento. En dicho yacimiento y su entorno de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, como tampoco aquellas no constructivas de carácter extractivo u otras que impliquen movimientos de tierras, tales como canteras, vertederos y escombreras, explanaciones, nivelaciones y abancalamientos, viales, canalizaciones y conducciones, repoblaciones forestales, sistemas de riego por aspersión o tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas, a excepción de las instalaciones para el servicio de telecomunicaciones de interés general, que estarán reguladas por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

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

Yacimientos de la categoría o grado 3 (Bienes de Relevancia Local). Se podrá autorizar cualquier uso, previa redacción de un estudio de alternativas que deberá ser informado por el órgano cultural competente en Navarra. Para la redacción de dicho estudio se deberá efectuar una intervención arqueológica que determine:

- a) Delimitación y evaluación precisa del estado de conservación del yacimiento, estratigrafía,

secuencia cultural y de los posibles impactos patrimoniales que se puedan derivar con la realización del proyecto.

b) Dictamen sobre las medidas preventivas y/o correctivas más adecuadas para la salvaguarda de los restos o de medidas compensatorias en caso de afección a los mismos, en función de las obras que se vayan a realizar.

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

En el caso particular de instalaciones para telecomunicaciones, la exigencia de documentación a aportar y la tramitación de licencias o permisos se regulará por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Queda prohibido el uso de detectores de metales en los yacimientos señalados, considerándose su uso como una falta grave contra el Patrimonio Cultural de Navarra, según lo dispuesto por la legislación vigente (art. 101 de la Ley Foral 14/2005). El empleo de detector de metales en cualquier otro lugar no catalogado precisará de informe favorable del órgano competente, de acuerdo con las directrices recogidas en la siguiente web:

<https://www.culturainavarra.es/es/recomendaciones-sobre-el-uso-de-detectores-de-metales>

ARTÍCULO 99. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS - ZONAS INUNDABLES

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos que presentan riesgo alto de inundabilidad para un período de retorno de 500 años, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del SNCZI para el río Aragón, en lo que afecta al término municipal de Santacara, así como las llanuras aluviales y de inundación de los cursos de agua y barrancos.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 112 de la LFOTU, así como la legislación ambiental aplicable. Suelo protegido por riesgos naturales. El régimen de usos es el establecido en los anexos PN4 y PN5 del POT5. Para las zonas inundables se deberá estar a lo señalado en el artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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

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

El ámbito de las zonas inundables grafiado en los planos podrá adaptarse en caso de que la administración competente acuerde la revisión de los caudales máximos de avenidas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 del RDL 1/2001 sobre la posibilidad de establecer normas complementarias a la regulación de usos de la zona inundable establecida por el Estado en orden a garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

ARTÍCULO 100. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

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

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

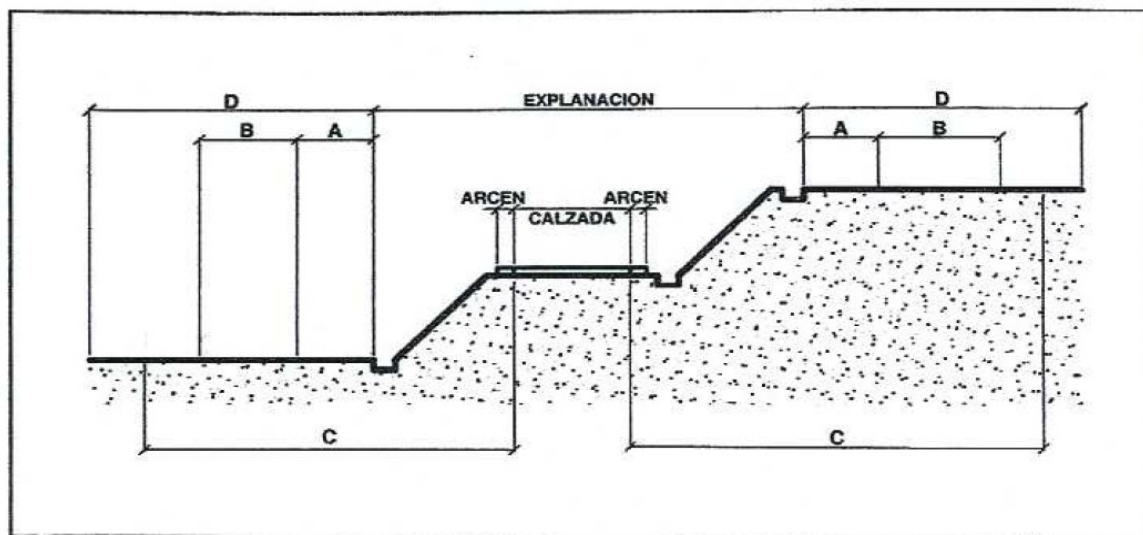
- . Carreteras: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra
- . Canal de Navarra: Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) del Canal de Navarra
- . Gasoducto: Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) Gasificación Ribera del Ebro (BON nº 148 de 11-12-1998)
- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Redes de telecomunicaciones: Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones
- . Abastecimiento y saneamiento: Legislación vigente. Mancomunidad. Nilsa. Ley de Aguas. Plan Director de Saneamiento de los ríos de Navarra

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

- No se autorizan nuevas construcciones.
- Podrán autorizarse las infraestructuras con autorización del Gobierno de Navarra.
- Las edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación podrán mantenerse con destino a las actividades y usos actuales siempre que sean usos autorizables en suelo no urbanizable. No se permitirá el aumento de superficie construida.
- A fin de prever posibles ensanchamientos y mejoras del viario, se reservará una franja de terreno definida por dos alineaciones distantes 6 metros a cada lado del eje actual de todas las carreteras incluidas en el término municipal, salvo los tramos urbanos.

El Servicio de Conservación en el Informe de la Dirección General de Obras Públicas de 31-1-2013, y complementario de fecha 1-4-2022, y en el informe al PUM de 22-3-2023, en relación con las Carreteras existentes en el término municipal (Carretera de Interés de la Comunidad Foral NA-128 Peralta/Azcoien-Carcastillo-Lte. Zaragoza y Carreteras Locales NA-1240 Traibuenas-Santacara-Carcastillo y NA-5330 Pitillas-Santacara-Mélida) establece las siguientes determinaciones. Los ámbitos de protección permiten las ampliaciones incluidas en el Plan de Carreteras.

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



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

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

DISTANCIAS EN METROS

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

b) De conformidad con el artículo 36 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, como mínimo, a 25 metros de la línea exterior de delimitación de la calzada en la Carretera de Interés de la Comunidad Foral NA-128, Peralta/Azkoien-Carcastillo-Lte. Zaragoza, y a 18 metros en las carreteras locales NA-1240, Traibuenas-Santacara-Carcastillo, y NA-5330, Pitillas-Santacara-Mélida.

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

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

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

Si el cierre propuesto fuese de tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimiento de obra de fábrica, de altura máxima 2 metros y malla, se podrán situar en la zona de Servidumbre, es decir a partir de 3 metros de la línea exterior de la explanación.

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

f) Las canalizaciones de todo tipo y arquetas se situarán por la zona de servidumbre, preferentemente en la parte más exterior disponible en esa zona, cuyo límite se establece, con respecto a la línea exterior de la explanación, a partir de 3 metros de las carreteras afectadas.

g) En los tramos próximos al suelo urbano, por razones de seguridad vial, deben construirse aceras de 1'50 m de anchura como mínimo, situada a continuación del arcén de la carretera, adecuadamente iluminadas, e incluyendo en las mismas un colector para recogida de aguas pluviales de la carretera.

h) En base al artículo 26.2 de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, "el promotor deberá costear, y en su caso ejecutar, las infraestructuras de conexión con la Red de

Carreteras de Navarra de la actuación que se pretenda, así como las ampliaciones que resulten necesarias en dicha Red como consecuencia del incremento de su uso generado por la actuación promovida". Por lo tanto, serán a cargo del promotor, los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos, la ejecución de las obras, así como todos los consumos necesarios para el correcto funcionamiento y conservación.

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

ARTÍCULO 101. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - SUELO FORESTAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen las zonas actualmente arboladas situadas en el término municipal, que deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológica, protectora, productora, turístico-recreativa, de creación del paisaje y de conservación de la biodiversidad.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 de la LFOTU. Legislación foral vigente:

- Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra.
- Decreto Foral 59/1992, de 17 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de montes en desarrollo de la ley foral 13/1990.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

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

Actividades no constructivas: se prohíbe la corta a hecho y la quema de vegetación; podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, los movimientos de tierras, la roturación y el aprovechamiento maderero y de leña; el resto de actividades quedan permitidas. Se prohíben las repoblaciones forestales con especies alóctonas. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT5.

Actividades constructivas: Se consideran autorizables las construcciones e instalaciones forestales y apícolas, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable y las infraestructuras.

Quedan prohibidas las demás, entre ellas las explotaciones pecuarias, granjas, corrales, construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y la horticultura, almacenes agrícolas, trujales y bodegas, instalaciones eólicas o solares, actividades industriales, terciarias y residenciales por considerar que son incompatibles con los valores naturales que han motivado la preservación de este suelo.

ARTÍCULO 102. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - FORMACIONES ARBUSTIVAS Y HERBÁCEAS

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen las zonas con formaciones arbustivas y herbáceas (matorral o pastos), que deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento. Son suelos con múltiples usos: ganadería extensiva, valor natural, caza, actividades de ocio tipo senderismo, interpretación. Su presencia y variedad contribuye en gran manera a la biodiversidad natural y paisajística de la zona.

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

Los criterios de uso van orientados a impedir la pérdida de biodiversidad, evitando actuaciones muy extensas en estos suelos con diseños homogéneos, favorecer la evolución natural en las condiciones de orientación, pendiente, suelos... más desfavorables y controlar riesgos de erosión e incendios.

Actividades no constructivas: se prohíben los movimientos de tierras que supongan riesgo de erosión; el resto de actividades serán autorizables. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT5.

Actividades constructivas: Se consideran autorizables las construcciones e instalaciones forestales y apícolas, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable, las instalaciones eólicas o solares y las infraestructuras.

Quedan prohibidas las demás, entre ellas las explotaciones pecuarias, granjas, corrales, construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y la horticultura, almacenes agrícolas, trujales y bodegas, actividades industriales, terciarias y residenciales por considerar que son incompatibles con los valores naturales que han motivado la preservación de este suelo.

ARTÍCULO 103. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - MOSAICO MONTE Y CULTIVO

. Ámbito territorial. Lo constituyen los campos de cultivo de secano del tercio norte en el que se entremezcla vegetación, matorrales y pastizales, que deben preservarse por su valor paisajístico y ambiental sobresaliente. Presentan mayor valor ambiental que los campos de secano extensos, al ofrecer mayor refugio a flora y fauna y aprovechar el recurso trófico de los cultivos.

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

Las actuaciones deberán evitar la simplificación del paisaje y la roturación de las masas de vegetación situadas entre los cultivos.

Actividades no constructivas: se prohíben los movimientos de tierras, salvo de forma justificada y cuando no existan otras alternativas, en cuyo caso la alteración de la estructura del mosaico monte y cultivo será mínima. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT5 y deberán presentar de forma previa un estudio de integración paisajística de la explotación.

Actividades constructivas: Sólo serán autorizables construcciones que no alteren los valores paisajísticos de la zona, buscando la integración de las mismas. Debido a la existencia de pequeños humedales ligados a usos agrícolas y con interés para la fauna, se prohíben usos constructivos y actividades en el entorno de los mismos, en una franja de 25 m de distancia.

Aquellas partes de fincas agrícolas que acogen espueñas, bosquetes o ejemplares de arbolado aislado en el suelo agrícola, se rigen por la normativa del suelo forestal.

ARTÍCULO 104. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ZONAS HÚMEDAS Y ZONA FLUVIAL

. Ámbito territorial. Lo constituye el corredor ribereño de los cauces o alveos naturales de las corrientes continuas o discontinuas de agua existentes en el término municipal de Santacara (ríos, acequias, regatas y barrancos), así como las riberas y márgenes con sotos y formaciones riparias existentes en la actualidad junto a los mismos y los humedales.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 de la LFOTU. Anexo PN7 del POT5.

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

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

Quedan permitidas el resto de actividades.

Actividades constructivas. Se permiten las instalaciones apícolas.

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

Quedan prohibidas todas las demás.

ARTÍCULO 105. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - REGADÍOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen terrenos dedicados a cultivos de regadío, tanto tradicionales como zonas regables por el Canal de Navarra.

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

Los valores a preservar son la productividad de la tierra y las infraestructuras de riego que han permitido aumentar la eficiencia del sistema productivo.

Todos los usos constructivos se consideran autorizables, excepto las viviendas, la ganadería en intensivo (granjas), las instalaciones e industrias "agroalimentarias", las actividades constructivas e instalaciones destinadas a la horticultura de ocio y los vertederos, que quedan prohibidos por considerar que son incompatibles con los valores naturales que han motivado la protección de este suelo. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo aquellos que no requieran movimientos de tierras, que se consideran permitidos, y la extracción de gravas, que se considera prohibida.

ARTÍCULO 106. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - MEDIANO VALOR PARA CULTIVO

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

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

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

Actividades constructivas. Se permiten las instalaciones y construcciones auxiliares de apoyo a la horticultura, las edificaciones menores destinadas al cobijo de animales domésticos que no superen los 15 m² y las instalaciones apícolas.

Se consideran autorizables las construcciones e instalaciones destinadas a la ganadería intensiva o extensiva, los almacenes agrícolas, los viveros e invernaderos, las granjas y corrales domésticos de superficie mayor de 15 m², las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a actividades deportivas, de ocio e industriales que deban desarrollarse en dicho suelo y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Aquellas partes de fincas agrícolas que acogen espueñas, bosquetes o ejemplares de arbolado aislado en el suelo agrícola, se rigen por la normativa del suelo forestal.

ARTÍCULO 107. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - CAMINOS TRADICIONALES Y PREVISTOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen la red de caminos históricos y locales principales existentes y previstos

en el término municipal de Santacara: caminos rurales principales, sendas peatonales y ciclables, carreteras, cañadas y recorridos por el río Aragón.

. Definición y régimen de protección: artículos 92, 111 y 113 de la LFOTU.

En los caminos identificados, se establece una franja de protección a preservar de 3 m de anchura a cada lado medidos desde el borde exterior de dicho camino; en ella se consideran permitidas la plantación de arbolado y la instalación de elementos complementarios del camino, así como los movimientos de tierras (no vinculados a actividades constructivas). Las actividades constructivas quedan prohibidas todas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

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

ARTÍCULO 108. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR PAISAJÍSTICO

. Ámbito territorial. Lo constituye el entorno del Castillo de Santacara. Se trata de elementos de excepcional valor identitario por sus méritos patrimoniales, escénicos, histórico-culturales y simbólicos y por tratarse de un hito fisis gráfico muy relevante en las vistas y por su alta fragilidad visual. El ámbito afectado es el indicado gráficamente, adaptado de la delimitación identificada en el PAE 27 del Documento de Paisaje elaborado en desarrollo del POT 5.

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

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

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

ARTÍCULO 109. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen la previsión de variante de la carretera NA-5330 Pitillas-Santacara-Mélida que cruza el núcleo urbano, planteándola por el Este del casco, las instalaciones de abastecimiento, saneamiento y depuración locales o comarcales situadas en el municipio y las instalaciones destinadas a la ejecución de la política energética y a redes públicas de telecomunicaciones.

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

- . Carreteras propuestas: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra
- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Redes de telecomunicaciones: Ley 11/2002 General de Telecomunicaciones
- . Agua, saneamiento y depuración: Legislación vigente. Mancomunidad. Nilsa. Ley de Aguas. Plan Director de Saneamiento de los ríos de Navarra

Cualquier actuación a realizar que afecte a las carreteras de titularidad de la Comunidad Foral de Navarra será informada por la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.

El trazado de la variante grafiado en los planos de ordenación tiene carácter orientativo, su definición detallada y características se realizará en el correspondiente proyecto de ejecución.

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

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

Para la ejecución de la nueva infraestructura se adoptarán las medidas oportunas para prevenir, tanto modificaciones topográficas en el entorno del barranco de la Huesera, como afecciones a los hábitats de interés comunitario de pastizales, orgazales y juncas halófilos.

ARTÍCULO 110. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE ACTIVIDADES ESPECIALES - CEMENTERIO

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

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

Se recuerda que según el artículo 42 del DF 297/2001, el cementerio dispondrá de una franja de protección, de 50 m de anchura alrededor de su perímetro exterior, que deberá permanecer libre de construcciones de cualquier tipo, salvo las destinadas a usos funerarios. En caso de previsión de ampliación del cementerio, dicha ampliación también debe cumplir la mencionada franja de protección. Las nuevas construcciones deben respetar la franja de protección de 50 m.

ARTÍCULO 111. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos colindantes con los núcleos urbanos y urbanizables, que el plan considera necesario preservar bien para salvaguardar el modelo urbanístico, impidiendo actividades o construcciones incompatibles con los criterios de desarrollo establecidos, o bien para no comprometer un crecimiento futuro cuyas características aún no se conocen.

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

ARTÍCULO 112. CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES DE APOYO A LA HORTICULTURA

Se trata de casetas de aperos necesarias desde el punto de vista de la producción hortícola. Se

consideran dentro de este concepto las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con el cultivo y aprovechamiento hortícola productivo de la finca y cuyo destino exclusivo es el almacenaje de herramientas de labranza u otros elementos propios de la horticultura, estando prohibidas las casetas para horticultura de ocio.

Cumplirán las siguientes determinaciones:

- Pavimentación.

La superficie de la parcela alterada por la construcción de la caseta y pasos pavimentados no superará el 5% del total de la misma.

- Superficie máxima de la edificación:

hasta 500 m ² de parcela	8 m ²
de 500 a 1.000 m ² de parcela	12 m ²
más de 1.000 m ²	15 m ²

- Altura máxima: 2'40 m al alero (4 m de altura máxima de coronación de cubierta desde rasante en cada punto del terreno), en una sola planta.
- El interior de la caseta no podrá compartimentarse. No podrá habilitarse en su interior ninguna instalación de evacuación de aguas.
- Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.
- La fachada del edificio o construcción tendrán una separación mínima al lindero de la parcela de 6 m, y de 50 m a otras edificaciones.
- La franja entre la edificación y los linderos que sean visibles desde la carretera o camino de acceso se plantará con vegetación autóctona, con diversidad de especies y estratos, atendiendo a criterios ambientales y paisajísticos en función del emplazamiento de la construcción.
- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como porches, caravanas o similares, casetas prefabricadas, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Se prohíben las piscinas, frontones y cualquier otro elemento que emerja del terreno.

ARTÍCULO 113. CARACTERÍSTICAS DE LOS ALMACENES AGRÍCOLAS

Se trata de almacenes de apoyo a la agricultura extensiva.

- Parcela sobre la que se asienta el almacén, superficie construida y altura: Se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y la explotación a almacenar. Previamente a la concesión de licencia de obras, se deberá justificar la vinculación entre el almacén y el total de la explotación agrícola para la cual se justifica su necesidad.
- Superficie mínima parcelas de explotación agrícola: 1'5 Hectáreas
- Condiciones de la edificación:
 - Forma de planta: cuadrada o rectangular
 - Materiales de construcción: es de aplicación la Ordenanza de Edificación
 - Las fachadas tendrán una separación mínima a los linderos de la parcela de 6 m, y de 50 m a otras edificaciones.
- La franja entre la edificación y los linderos que sean visibles desde la carretera o camino de acceso se plantará con vegetación autóctona, con diversidad de especies y estratos, atendiendo a criterios ambientales y paisajísticos en función del emplazamiento de la construcción.
- El Ayuntamiento en cada caso podrá modificar las condiciones aquí establecidas justificando adecuadamente la necesidad de construcción de la edificación.

ARTÍCULO 114. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A GANADERÍA INTENSIVA Y EXTENSIVA

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

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

· Localización.

En todo caso se deberán cumplir las distancias establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

· Condiciones de la edificación.

Altura máxima: 7 m.

Distancia mínima al límite de parcela: 6 m.

Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 3 m.

Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado. Los edificios tendrán en su conjunto una superficie construida máxima de 2.500 m² sin que el total ocupado por edificios e instalaciones complementarias supere los 5.000 m².

· La franja entre la edificación y los linderos que sean visibles desde la carretera o camino de acceso se plantará con vegetación autóctona, con diversidad de especies y estratos, atendiendo a criterios ambientales y paisajísticos en función del emplazamiento de la construcción.

Las construcciones destinadas a guarda de perros y animales de compañía se asimilan a las instalaciones ganaderas en cuanto a distancias a núcleos de población y a otros elementos establecidas en el Decreto Foral 148/2003, modificado por el Decreto Foral 76/2006, de 6 de noviembre.

ARTÍCULO 115. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTIVIDADES APÍCOLAS

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

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

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

ARTÍCULO 116. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS

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

ARTÍCULO 117. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

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

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

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

Para el caso específico de implantación de instalaciones de obtención de energía eléctrica a partir de la energía solar sobre suelo libre (parques solares), su regulación se remite a la normativa sectorial vigente (Orden Foral 64/2006, de 24 de febrero, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los criterios y las condiciones ambientales y urbanísticas para la implantación de instalaciones para aprovechar la energía solar en suelo no urbanizable -BON nº 48 de 21-4-2006-) y con las siguientes condiciones particulares:

- No podrán ubicarse instalaciones solares en suelo clasificado por el Plan General Municipal como Suelo No Urbanizable de Protección en cualquiera de sus subcategorías, ni en Suelo No Urbanizable de Preservación de Valor Ambiental - Forestal.
- Los parques solares con una superficie ocupada mayor de 5 hectáreas deberán localizarse a una distancia mínima del suelo clasificado como urbano o urbanizable residencial de 500 metros.
- Conforme al criterio establecido en la normativa urbanística del Plan General Municipal, las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona.
- Las construcciones, paneles e instalaciones vistas tendrán una separación mínima de 9 metros a los linderos del ámbito del parque. Dicha franja se tratará con plantación de vegetación autóctona, con diversidad de especies y estratos, atendiendo a criterios ambientales y paisajísticos en función del emplazamiento de la construcción.

Para el caso particular de parkings o áreas de autocaravanas, su emplazamiento solamente se autorizará en parcelas que accedan directamente de las carreteras de titularidad de la comunidad foral de Navarra.

Con la finalidad de evitar la cercanía de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a los núcleos urbanos residenciales, se determina que las actividades para extracción de material sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica, Evaluación de Impacto Ambiental o Autorización Ambiental integrada o unificada, deberán situarse a una distancia mínima de 2.000 m del límite del núcleo residencial.

ARTÍCULO 118. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

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

Santacara, enero de 2025

NORMATIVA PARTICULAR

Se incluyen a continuación las fichas de normativa urbanística particular, tanto para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado como para los Subsectores de Suelo Urbanizable. En las fichas de unidades de ejecución y subsectores se establecen algunos de los siguientes conceptos:

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

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

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: Área en m² de la extensión de la unidad. Deberá entenderse como aproximada.

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO: Área en m² de la totalidad de terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico, es decir, la superficie total aproximada descontando las vías urbanas existentes. Deberá entenderse como aproximada, puesto que los datos reales de superficies de las parcelas se concretarán en los documentos reparcelatorios.

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

CALIFICACIÓN: Uso global asignado a la totalidad del suelo de la unidad y tipología edificatoria de uso por su función permitida en dicho suelo.

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

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Valor en m² construibles totales de edificación para usos rentables, según el cómputo de edificabilidad indicado en las definiciones.

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

ALTURAS PERMITIDAS: Número máximo de plantas permitidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

De todos estos conceptos señalados en cada unidad, son determinaciones de ordenación ESTRUCTURANTE los referidos a SITUACIÓN (clasificación de suelo), CALIFICACIÓN (uso global en Suelo Urbanizable), N° DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (en Suelo Urbanizable) y EDIFICABILIDAD MÁXIMA (en Suelo Urbanizable). El resto de conceptos son determinaciones de ordenación PORMENORIZADA.

ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES

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

- En suelo urbano consolidado, se desagregan 4 Áreas de Ordenación, áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, constituyendo un área de carácter normativo:
 - AO1 - Casco Histórico
 - AO2 - Entorno de Casco Histórico
 - AO3 - Zonas Residenciales de Ampliación
 - AO4 - Industrial
- Suelo urbano no consolidado, que se configura como un único subsector. No se definen Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución, si bien los Planes Parciales de desarrollo podrán establecer las unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Los datos de superficies de los sectores definidos son los siguientes:

▪ Sector SANTACARA	520.198 m ²
▫ Subsectores Suelo Urbano consolidado	425.186 m ²
◦ AO1 Casco Histórico	41.737 m ²
◦ AO2 Entorno de Casco Histórico	93.212 m ²
◦ AO3 Zonas Residenciales de Ampliación	231.228 m ²
◦ AO4 Industrial	59.009 m ²
▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial	12.501 m ²
▫ Subsectores Suelo Urbanizable residencial	67.907 m ²
◦ SR-1	2.883 m ²
◦ SR-2	8.090 m ²
◦ SR-3	4.004 m ²
◦ SR-4	15.792 m ²
◦ SR-5	37.138 m ²
▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-6	14.604 m ²

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

En los cuadros anexos se cuantifican los aprovechamientos y las reservas de dotaciones y espacios libres de cada Unidad de Ejecución.

UNIDADES DE EJECUCIÓN P.U.M. SANTACARA

UNIDAD	SUPERFICIE (M²) TOTAL	SUPERFICIE (M²) CON APROVECH.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M² CONSTR.)	SUELO NETO (M²)	APROVECH. (UAs.)	DOTACIÓN		ESPACIOS LIBRES	
							MÍNIMA	PREVISTA	MÍNIMO	PREVISTO
SR-1	2.883	2.257	5	945	1.828	1.128	411 (*1)	360	189/288	360
SR-2	8.090	7.566	12	3.223	5.604	3.783	1.401 (*2)	883	645/809	883
SR-3	4.004	3.770	6	1.667	2.180	1.885	725 (*3)	1.445	333/401	1.445
SR-4	15.792	14.540	6 VPO + 26 Libres	960 (VPO) + 5.688 (Libres)	6.704	7.270	2.890 (*4)	2.817	1.329/1.580	2.817
SR-5	37.138	37.138	24 VPO + 60 Libres	3.840 (VPO) + 12.807 (Libres)	21.137	18.569	7.238 (*5)	7.949	3.329/3.714	3.344
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL =							12.665 (+374)	13.454	5.825/6.792	8.849

SI-6	14.604	14.468	---	7.997	8.364	7.234	(*6)	(*6)	1.460	2.380
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL =									1.460	2.380

UE-1	987	756	2	302	756	378				
UE-2	3.181	2.482	6	993	2.482	1.241				
UE-3	2.038	1.766	4	763	1.197	883				
UE-4	1.600	1.024	3	410	1.024	512				
UE-5	1.807	1.389	3	599	954	694				
UE-6	1.337	1.028	3	411	1.028	514				
UE-9	1.551	1.348	3	539	1.348	674				
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL =							(*7)	(*7)		

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m²
 APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m²

Coefficientes de homogeneización:

M² CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE		1
M² CONSTR. RESIDENCIAL VPO		0'95
M² CONSTR. INDUSTRIAL		0'8
M² SUELO PRIVADO		0'1

(*1) Dotación supramunicipal SR-1 = 28 m2 de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m2

(*2) Dotación supramunicipal SR-2 = 97 m2 de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m2

(*3) Dotación supramunicipal SR-3 = 50 m2 de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m2

(*4) Dotación supramunicipal SR-4 = 199 m2 de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m2

(*5) Dotación supramunicipal SR-5 = 500 m2 de parcela. Destinado a usos residenciales de protección pública. Edificabilidad 1.165 m² construibles

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

(*7) Unidades provenientes de anteriores NN.SS. No se han previsto parcelas para dotaciones y zonas verdes públicas, no siendo obligado tratándose de suelo urbano, con trama definida por anteriores NN.SS.



UNIDAD:	UE-1	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones
SITUACIÓN:	Suelo urbano no consolidado	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	987 m²	PARCELA MÍNIMA:	150 m²
SUP. CON APROVECHAM.:	756 m²	SISTEMA DE GESTIÓN:	Reparcelación Voluntaria o Compensación
SUPERFICIE NETA:	756 m²	INSTRUMENTOS:	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
CALIFICACIÓN:	Residencial	OBSERVACIONES:	
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	2 viv.		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	302 m² constr.		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	2		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	4		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	---		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	---		



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

UNIDAD:	UE-2	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones
SITUACIÓN:	Suelo urbano no consolidado		
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	3.181 m²	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUP. CON APROVECHAM.:	2.482 m²	PARCELA MÍNIMA:	150 m²
SUPERFICIE NETA:	2.482 m²		
CALIFICACIÓN:	Residencial	SISTEMA DE GESTIÓN:	Reparcelación Voluntaria o Compensación
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	6 viv.	INSTRUMENTOS:	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	993 m² constr.		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	6	OBSERVACIONES:	
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	12		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	270 m²		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	---		



UNIDAD:	UE-3	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones
SITUACIÓN:	Suelo urbano no consolidado		
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	2.038 m²	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUP. CON APROVECHAM.:	1.766 m²	PARCELA MÍNIMA:	150 m²
SUPERFICIE NETA:	1.197 m²		
CALIFICACIÓN:	Residencial	SISTEMA DE GESTIÓN:	Reparcelación Voluntaria o Compensación
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	4 viv.	INSTRUMENTOS:	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	763 m² constr.		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	4	OBSERVACIONES:	
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	8		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	---		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	---		



UNIDAD:	UE-4	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones
SITUACIÓN:	Suelo urbano no consolidado	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	1.600 m²	PARCELA MÍNIMA:	150 m²
SUP. CON APROVECHAM.:	1.024 m²	SISTEMA DE GESTIÓN:	Reparcelación Voluntaria o Compensación
SUPERFICIE NETA:	1.024 m²	INSTRUMENTOS:	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
CALIFICACIÓN:	Residencial	OBSERVACIONES:	
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	3 viv.		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	410 m² constr.		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	3		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	6		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	---		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	---		



UNIDAD:	UE-5	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones
SITUACIÓN:	Suelo urbano no consolidado		
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	1.807 m ²	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUP. CON APROVECHAM.:	1.389 m ²	PARCELA MÍNIMA:	150 m ²
SUPERFICIE NETA:	954 m ²		
CALIFICACIÓN:	Residencial	SISTEMA DE GESTIÓN:	Reparcelación Voluntaria o Compensación
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	3 viv.	INSTRUMENTOS:	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	599 m ² constr.		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	3	OBSERVACIONES:	
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	6		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	---		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	---		



—— ALINEACIÓN
OFICIAL

----- ALINEACIÓN
MÁXIMA

E = 1/1.000

<u>UNIDAD:</u>	UE-6	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según alineaciones
<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbano no consolidado		
<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	1.337 m ²	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	S+PB+1
<u>SUP. CON APROVECHAM.:</u>	1.028 m ²	<u>PARCELA MÍNIMA:</u>	150 m ²
<u>SUPERFICIE NETA:</u>	1.028 m ²		
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Residencial	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Reparcelación Voluntaria o Compensación
<u>TIPOLOGÍA:</u>	Vivienda unifamiliar		
<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>	3 viv.	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	411 m ² constr.		
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	3	<u>OBSERVACIONES:</u>	
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	6		
<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u>	---		
<u>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</u>	---		



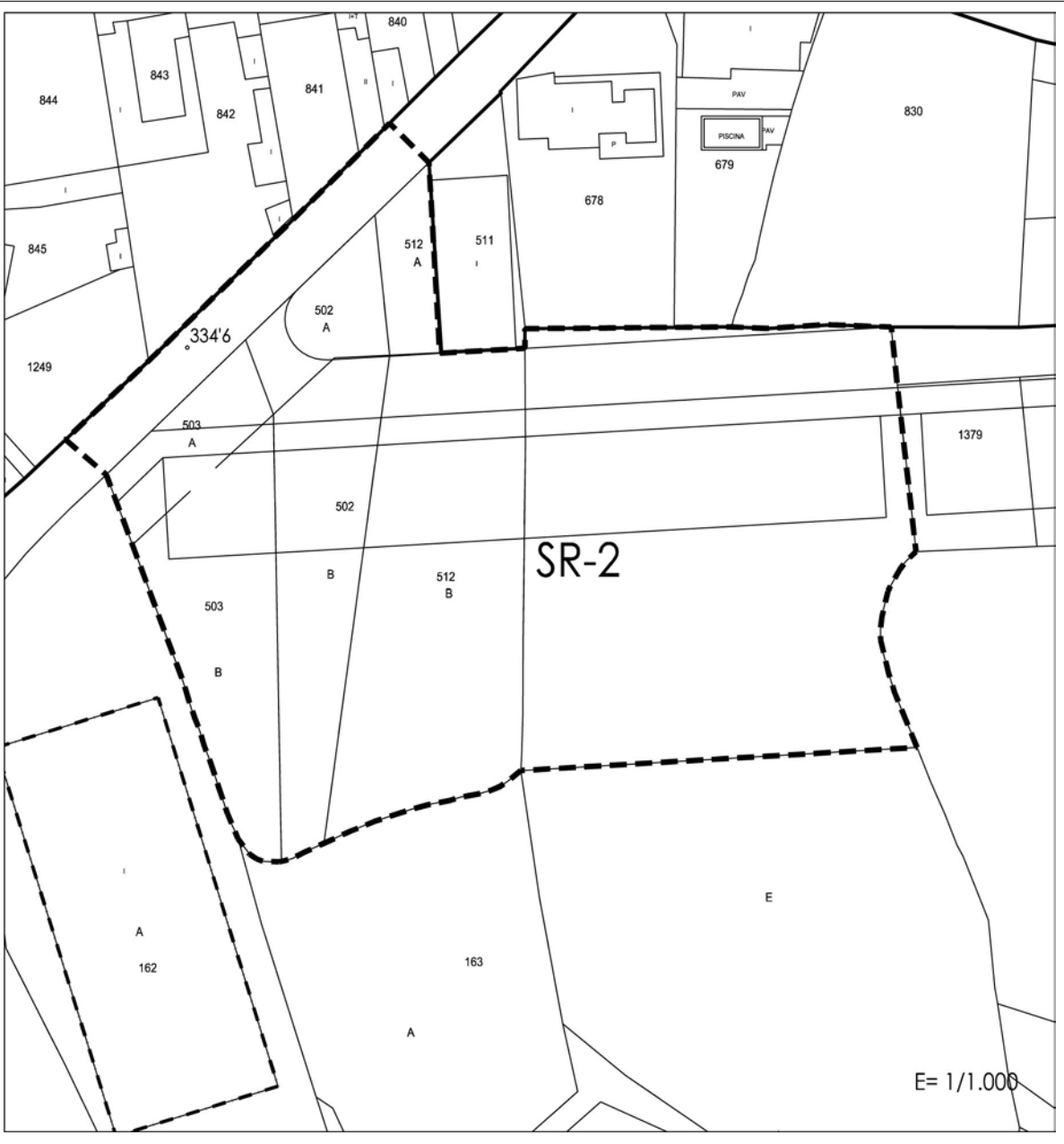
———	ALINEACIÓN OFICIAL	- - - - -	ALINEACIÓN MÁXIMA	E = 1/1.000
-----	--------------------	-----------	-------------------	-------------

UNIDAD:	UE-9	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones
SITUACIÓN:	Suelo urbano no consolidado		
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	1.551 m ²	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUP. CON APROVECHAM.:	1.348 m ²	PARCELA MÍNIMA:	150 m ²
SUPERFICIE NETA:	1.348 m ²		
CALIFICACIÓN:	Residencial	SISTEMA DE GESTIÓN:	Reparcelación Voluntaria o Compensación
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	3 viv.	INSTRUMENTOS:	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	539 m ² constr.		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	3	OBSERVACIONES:	
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	6		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	---		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	---		



E = 1/1.000

UNIDAD:	SUBSECTOR SR-1	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones Plan Parcial
SITUACIÓN:	Suelo urbanizable	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	2.883 m²	PARCELA MÍNIMA:	300 m²
SUP. CON APROVECHAM.:	2.257 m²		
SUPERFICIE NETA:	1.828 m²	SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación
CALIFICACIÓN:	Residencial	INSTRUMENTOS:	Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	5 viv.	OBSERVACIONES:	Dotación supramunicipal de 28 m² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m²)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	945 m² constr.		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	5		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	P.P.		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	360 m²		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	-		



E = 1/1.000

		E = 1/1.000	
UNIDAD:	SUBSECTOR SR-2	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones Plan Parcial
SITUACIÓN:	Suelo urbanizable	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+1
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	8.090 m²	PARCELA MÍNIMA:	300 m²
SUP. CON APROVECHAM.:	7.566 m²		
SUPERFICIE NETA:	5.604 m²	SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación
CALIFICACIÓN:	Residencial	INSTRUMENTOS:	Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización
TIPOLOGÍA:	Vivienda unifamiliar		
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	12 viv.		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.223 m² constr.	OBSERVACIONES:	Dotación supramunicipal de 97 m² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m²)
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	12		
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	P.P.		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	883 m²		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:	-		



E = 1/1.000

<u>UNIDAD:</u>	SUBSECTOR SR-3	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según alineaciones Plan Parcial
<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbanizable	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	S+PB+1
<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	4.004 m²	<u>PARCELA MÍNIMA:</u>	300 m²
<u>SUP. CON APROVECHAM.:</u>	3.770 m²		
<u>SUPERFICIE NETA:</u>	2.180 m²	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Compensación
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Residencial	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>TIPOLOGÍA:</u>	Vivienda unifamiliar		
<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>	6 viv.	<u>OBSERVACIONES:</u>	Dotación supramunicipal de 50 m² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m²)
<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	1.667 m² constr.		
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	6		
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	P.P.		
<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u>	1.445 m²		
<u>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</u>	-		



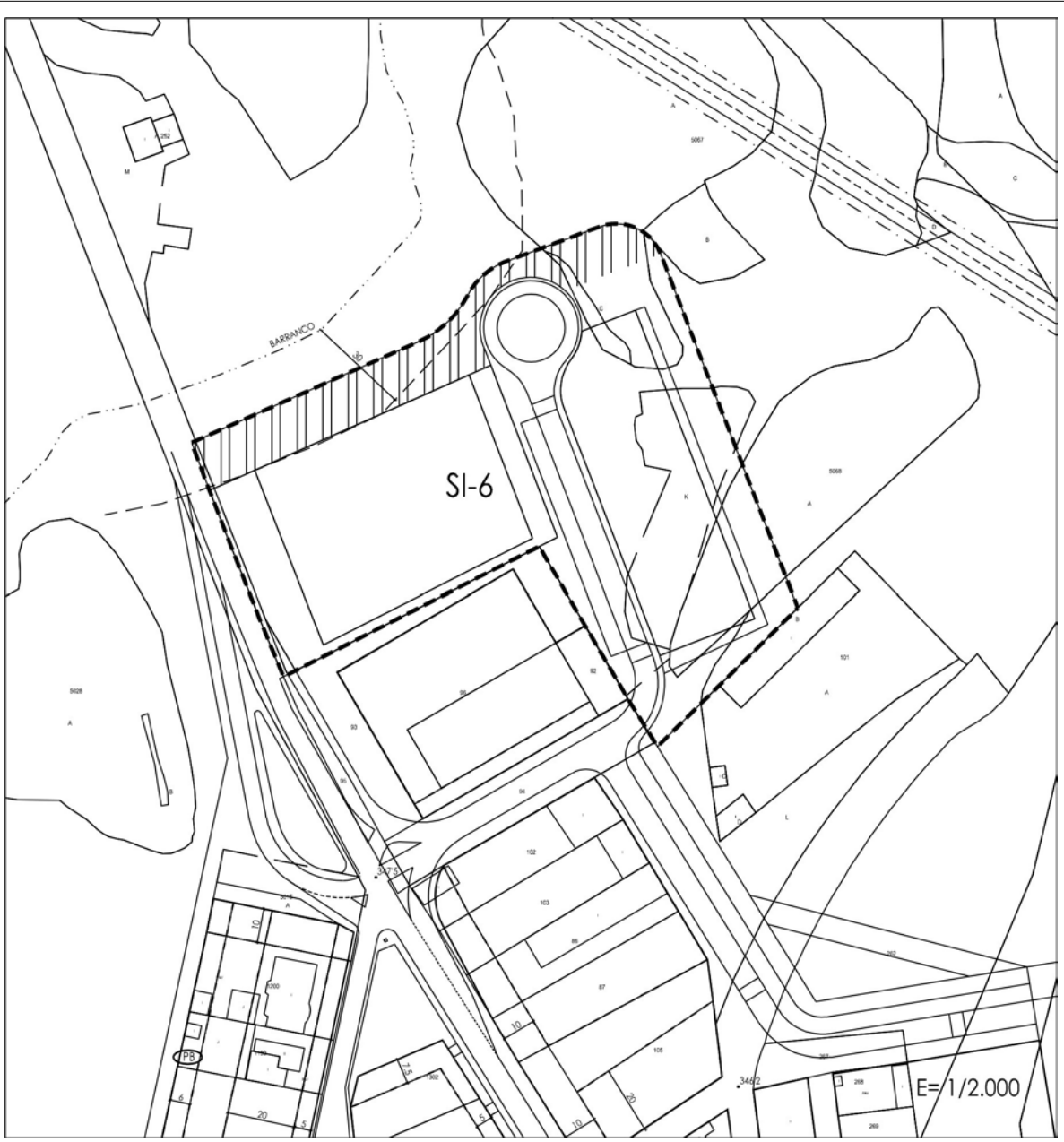
E = 1/2.000

<u>UNIDAD:</u>	SUBSECTOR SR-4	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según alineaciones Plan Parcial
<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbanizable	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	S+PB+1
<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	15.792 m ²	<u>PARCELA MÍNIMA:</u>	180 m ²
<u>SUP. CON APROVECHAM.:</u>	14.540 m ²	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Compensación
<u>SUPERFICIE NETA:</u>	6.704 m ²	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Residencial	<u>OBSERVACIONES:</u>	Dotación supramunicipal de 199 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²)
<u>TIPOLOGÍA:</u>	Vivienda unifamiliar (VPO también colectiva)		
<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>	6 VPO + 26 libres		
<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	960 m ² constr. (VPO) + 5.688 m ² constr. (libres)		
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	32		
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	P.P.		
<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u>	2.817 m ²		
<u>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</u>	6 VPO		



E = 1/2.500

<u>UNIDAD:</u>	SUBSECTOR SR-5	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según alineaciones Plan Parcial
<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbanizable	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	S+PB+1
<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	37.138 m²	<u>PARCELA MÍNIMA:</u>	180 m²
<u>SUP. CON APROVECHAM.:</u>	37.138 m²		
<u>SUPERFICIE NETA:</u>	21.137 m²	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Compensación
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Residencial	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>TIPOLOGÍA:</u>	Vivienda unifamiliar (VPO también colectiva)	<u>OBSERVACIONES:</u>	Dotación supramunicipal de 500 m²
<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>	24 VPO + 60 libres		destinada a usos residenciales de protección pública,
<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	3.840 m² constr. (VPO) + 12.807 m² constr. (libres)		edificabilidad 1.165 m² constr. El Plan Parcial se remitirá a
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	84		informe de la CHE en cuanto a las actuaciones a realizar en
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	P.P.		zona de policía del barranco La Ragueta o de la Huesera.
<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u>	7.949 m²		El extremo Este se reservará como área para zonas verdes
<u>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</u>	24 VPO		públicas para conservar el pinar existente de repoblación.



E = 1/2.000

<u>UNIDAD:</u>	SUBSECTOR SI-6	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según Plan Parcial
<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbanizable	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	S+PB+entreplanta
<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	14.604 m²	<u>PARCELA MÍNIMA:</u>	300 m²
<u>SUP. CON APROVECHAM.:</u>	14.468 m²	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Compensación
<u>SUPERFICIE NETA:</u>	8.364 m²	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Industrial	<u>OBSERVACIONES:</u>	El Plan Parcial fijará justificadamente la superficie de equipamiento polivalente, según el art. 55 del TRLOTU. La franja norte se reservará como área para zona verde pública con el fin de mantener su vegetación natural. Incorporará plantaciones de carrascas, coscoja, aladierno, escambrón y enebro de la miera, alternando con macollas de esparto, ontina y tepes de <i>Brachypodium retusum</i> .
<u>TIPOLOGÍA:</u>			
<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>			
<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	7.997 m² constr.		
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	P.P.		
<u>Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	P.P.		
<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u>	P.P.		
<u>RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:</u>	-		



E = 1/1.000

UNIDAD: SISTEMA GENERAL S.G.- 1
SITUACIÓN: Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL APROX.: (a+b+c) 3.613 m²
SUP. CON APROVECHAM.:
SUPERFICIE NETA:
CALIFICACIÓN: Red viaria pública y espacios libres públicos
TIPOLOGÍA:
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:

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



E = 1/1.000

UNIDAD:	SISTEMA GENERAL S.G.- 2	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Libre
SITUACIÓN:	Suelo Urbano	ALTURAS PERMITIDAS:	S+PB+2
SUPERFICIE TOTAL APROX.:	300 m²	PARCELA MÍNIMA:	
SUP. CON APROVECHAM.:		SISTEMA DE GESTIÓN:	Acuerdo de indemnización, Expropiación o Ejecución Forzosa
SUPERFICIE NETA:			
CALIFICACIÓN:	Red viaria y equipamiento dotacional público		
TIPOLOGÍA:		INSTRUMENTOS:	Proyecto de obras de urbanización
Nº MÁX. DE VIVIENDAS:			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		OBSERVACIONES:	
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:			
Nº MIN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:			
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	177 m²		
RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:			

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

ÍNDICE

1. Objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo _____	Pág. 2
2. Previsiones específicas para la realización de los sistemas generales _____	Pág. 2
3. Plazos de ejecución _____	Pág. 2

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE SU DESARROLLO

El Plan General Municipal no tiene como objetivo programar el orden de prioridades necesario para el desarrollo coherente de los sistemas generales y de las respectivas unidades de ejecución, puesto que el Plan pretende ser un marco normativo en el que se ajusten las actuaciones edificatorias a iniciativa de los particulares, que dependen de circunstancias que se presentan de pronto de una manera favorable difíciles de determinarlas actualmente, y porque son unidades de ejecución y sistemas generales independientes unos de los otros, de tal manera que no hay inconveniente en que se desarrolle cualquiera de ellas sin un orden preestablecido.

Para la ejecución de las obras de urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se determina que cada unidad de ejecución constituye una etapa.

2. PREVISIONES ESPECÍFICAS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los plazos para la adquisición y ejecución de los nuevos sistemas generales previstos son los regulados por la legislación urbanística vigente. No se determina previsión económica para ello por depender de ayudas económicas como subvenciones públicas difíciles de determinarlas actualmente.

Por el mismo motivo no se cuantifican las mejoras a realizar en los sistemas generales existentes, tratándose de obras de mantenimiento de servicios en terrenos de titularidad pública.

3. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Los Planes Parciales de los Subsectores de suelo urbanizable deberán estar redactados en el plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del presente Plan General Municipal.

Se establece el plazo máximo de ocho años, contados desde la publicación en el BON del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en todas las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estos plazos podrán ampliarse atendiendo a circunstancias económicas, financieras y de mercado que justifiquen suficientemente la ampliación.

Santacara, diciembre de 2022

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

1. Introducción _____	Pág. 2
2. Evaluación económica de la implantación de los servicios urbanísticos _____	Pág. 2

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN

El texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo señala que, entre los documentos que integran los Planes Urbanísticos Municipales, está el Estudio económico y financiero, en el que se concrete la viabilidad económica de las propuestas que se realicen.

Teniendo en cuenta que no tiene carácter vinculante, la evaluación económica de la implantación de servicios y obras de urbanización se expresa en su coste aproximado, y habrá de referirse como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios
- Red de evacuación de aguas
- Redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y de telecomunicaciones
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras, si proceden
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones e instalaciones, por la destrucción de plantaciones y otras actuaciones que exija la ejecución del Plan

2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

Teniendo en cuenta que se trata, lógicamente, de la evaluación del "coste aproximado", se ha optado por plantear unos costes unitarios de urbanización referidos a los viales, áreas peatonales y zonas verdes.

Estas cifras, aplicadas a la superficie a urbanizar, dan como resultado el "coste aproximado" de la urbanización de cada unidad de ejecución.

Posteriormente se calcula la repercusión de este coste en las parcelas netas, bien por vivienda, parcela neta o por Unidad de Aprovechamiento, entendiéndose que son perfectamente asumibles y que la actuación es viable.

PRECIO POR M² VIALES (CALZADAS Y ACERAS):

Movimiento de tierras	5'50 €/m ²
Abastecimiento de agua	9'50 €/m ²
Saneamiento	40'00 €/m ²
Distribución de energía eléctrica	15'00 €/m ²
Alumbrado, telecomunicaciones y tráfico	7'50 €/m ²
Pavimentos	41'00 €/m ²
Jardinería y mobiliario urbano	1'50 €/m ²
TOTAL	120'00 €/m ²

PRECIO POR M² VIALES (ÁREAS PEATONALES):

Movimiento de tierras	4'00 €/m ²
Saneamiento	14'60 €/m ²
Instalaciones	11'00 €/m ²
Pavimentos	29'00 €/m ²
Jardinería y mobiliario urbano	1'40 €/m ²
TOTAL	60'00 €/m ²

PRECIO POR M² VIALES (ZONAS VERDES):

Movimiento de tierras	3'00 €/m ²
Instalaciones	7'00 €/m ²
Jardinería y mobiliario urbano	10'00 €/m ²
TOTAL	20'00 €/m²

Según estos costes unitarios, resultan las cantidades que se indican en el cuadro adjunto como costes de urbanización en las nuevas unidades de ejecución definidas en suelo urbano no consolidado:

U.E.	U.As.	Nº. VIVIENDAS	SUPERFICIE A URBANIZAR (m ²)			COSTE (€) URBANIZACIÓN	REPERCUSIÓN (EUROS/UA)	REPERCUSIÓN (EUROS/VIV.)
			VIALES	PEATONAL	Z. VERDES			
UE-1	378,0	2	234			28.080	74,29	14.040
UE-2	1.241,0	6	700			84.000	67,69	14.000
UE-3	883,0	4	567			68.040	77,06	17.010
UE-4	512,0	3	450			54.000	105,47	18.000
UE-5	694,0	3	380			45.600	65,71	15.200
UE-6	514,0	3	310			37.200	72,37	12.400
UE-9	674,0	3	370			44.400	65,88	14.800

A la vista de las cantidades resultantes para la implantación de los servicios urbanísticos y ejecución de las obras de urbanización, se concluye que las promociones residenciales de las unidades son perfectamente asumibles y rentables en situaciones normales de mercado y por tanto la actuación es viable. Las unidades delimitadas permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

En los Subsectores de suelo urbanizable, cada Plan Parcial deberá incluir el preceptivo Estudio económico y financiero para la cuantificación de la viabilidad económica de la propuesta, que en principio resultan con costes similares a los del suelo urbano no consolidado porque se han definido con los mismos parámetros de aprovechamiento. En todo caso, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 144 del texto refundido de la LFOTU.

Santacara, diciembre de 2022

CATÁLOGO

ÍNDICE

Art. 1. Objeto - Ámbito _____	Pág. 2
Art. 2. Régimen de autorizaciones _____	Pág. 2
Art. 3. Criterios generales _____	Pág. 2
Art. 4. Materiales constructivos _____	Pág. 3
Art. 5. Catalogación Integral _____	Pág. 4
Art. 6. Catalogación Ambiental _____	Pág. 4
Art. 7. Elementos singulares _____	Pág. 5
ANEXO - Fichas Catálogo	

ARTÍCULO 1. OBJETO - ÁMBITO

Consiste el objeto de esta Ordenanza particular en la regulación de las medidas protectoras en edificios y elementos existentes integrados en el catálogo, para la conservación de su identidad actual, sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales y Normas Urbanísticas.

Para la elaboración de este Catálogo se ha tomado como base de referencia el Inventario del Patrimonio Histórico - Artístico de la Institución Príncipe de Viana del Gobierno de Navarra. En este Catálogo se han incluido los edificios inventariados por la Institución Príncipe de Viana.

Contiene las fichas, en las que se identifica cada uno de los edificios catalogados por este Plan Municipal con expresión de sus elementos de mayor interés, los elementos discordantes y las obras a realizar para subsanarlos, como requisito previo a la aprobación de los proyectos técnicos de reforma de cada edificio.

La catalogación consta de tres grupos en los que se inscriben cada uno de los edificios, en relación con su régimen de protección:

- Integral
- Ambiental
- Elementos singulares

El presente estudio no alcanza un análisis de la estructura y estado interior de los edificios.

ARTÍCULO 2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Será necesario solicitar informe a la Institución Príncipe de Viana en las actuaciones a ejecutar en todos los edificios catalogados como protección Integral, en los inmuebles catalogados con grado ambiental de las fichas A-14 (Casa Consistorial - parcela 1087/7) y A-16 (Casa - parcelas 1288-1289/7) y en las obras de reurbanización o instalación de elementos de mobiliario urbano en el ámbito del espacio urbano protegido (ficha E-19). Dicho informe deberá ser favorable para la concesión de licencia.

Las actuaciones que no se ajusten al contenido de esta ordenanza y estén debidamente justificadas o aquéllas que en algún aspecto den lugar a interpretación dudosa, necesitarán asimismo una tramitación previa mediante informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana. Dicho informe deberá ser favorable para la concesión de licencia.

En rehabilitaciones importantes de estos edificios o elementos catalogados, se condicionará la concesión de licencia a la supresión de los elementos impropios que se señalen para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 3. CRITERIOS GENERALES

Como norma general, toda construcción incluida en el Catálogo del presente Plan General Municipal deberá rehabilitarse, prohibiéndose la demolición total para ser sustituida. Se admite en el interior de la edificación rehabilitar o renovar parcial o totalmente, admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, si bien en el exterior es obligatoria la conservación de la edificación mediante rehabilitación.

Se deberán conservar, restaurar o restituir aquellos elementos que justifican su inclusión en el citado Catálogo, así como elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras, etc. En las actuaciones a realizar no se podrá modificar la tipología actual de la edificación.

No se permite ninguna actuación que desvirtúe las características originales del edificio y, en particular, se prohíbe la sustitución de materiales constructivos por otros de imitación (aleros de madera y losas de piedra por hormigón, etc.). Se recuperarán los materiales originales siempre que sea posible. En caso de imposibilidad de recuperación se sustituirán éstos por materiales nobles, según lo especificado en esta ordenanza.

Igualmente, queda prohibida la instalación o construcción de cualquier elemento (vallado, rótulos, toldos, depósitos aéreos, etc.) que interrumpen la correcta visión del edificio, a excepción de las instalaciones para el servicio de telecomunicaciones de interés general, que estarán reguladas por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. Las instalaciones deberán preferentemente emplazarse de forma que no produzcan ningún impacto visual, implantando soluciones de mimetización condicionadas a su viabilidad técnica y económica.

ARTÍCULO 4. MATERIALES CONSTRUCTIVOS

1. Fachadas

Los muros con sillería de piedra o sillarejo, regular o buena para ser vista, quedan obligados a mantener vistos y prohibido enfoscar, pintar o resaltar las llagas del aparejo. Los muros contruídos con piedra deficiente o menuda se permiten enfoscar parcial o totalmente.

El enfoscado deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) se ejecutará con mortero de cal hidráulica, con golpe de llana, evitando los fuertes grosores de revoco
- b) será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros
- c) se pintará en color blanco tradicional

El resto de materiales para revestimientos quedan prohibidos.

2. Cubiertas

Se conservará la tipología de la cubierta actual, autorizándose como único material de cubrición la teja cerámica tradicional o análoga. No se permitirán las cubiertas planas aunque queden integradas en el faldón.

Es obligatorio la conservación rehabilitando o renovando aleros, con el único material autorizado de madera vista barnizada o pintada.

Se autoriza la construcción de chimeneas de calefacción o ventilación por encima de la cubierta con la condición de que no aparezcan en el faldón recayente a la fachada principal.

Se prohíbe la instalación de placas solares o fotovoltaicas en las cubiertas de teja de los edificios catalogados por el presente Plan General Municipal.

Se autorizan las ventanas enrasadas en cubierta siguiendo el plano del faldón, si bien no deberán superar el 5% de la superficie del faldón en que se sitúan, la dimensión máxima de cada una de ellas será de 60 x 100 cm y la distancia de una a otra será mayor de 100 cm.

3. Huecos y carpinterías

Como criterio general, se conservarán obligatoriamente los huecos originales en su ubicación, forma y dimensiones, a no ser que alguna modificación beneficie la ordenación general y la habitabilidad.

En caso de apertura de huecos o ampliación de los existentes, es obligatorio el tratamiento de los mismos de acuerdo con el conjunto de la fachada en la que se sitúe (recercados de piedra, cabezales de madera, etc.).

Los cambios sobre los huecos tenderán a ordenar la fachada según ejes horizontales y verticales o a esquemas compositivos de huecos.

En los casos permitidos, la apertura o ampliación de huecos o balcones deberán ser de las siguientes condiciones:

- Las puertas de acceso tendrán una dimensión máxima de 2'5 x 2'5 m y con una separación mínima horizontal de 0,80 m a esquinas y a otros huecos.
- La proporción de los huecos de ventanas será vertical o cuadrada.
- Las dimensiones de los huecos de puertas balcón será, como máximo, de 1'20 m de anchura y 2'40 m de altura.
- La distancia mínima horizontal del borde del hueco a esquina y entre dos huecos será de 0'80 m (salvo elementos de repetición como arcadas, galerías, etc.)
- La relación macizo-hueco, medida en sección horizontal, en plantas bajas será como mínimo de 1 y en plantas elevadas será como mínimo de 1'5.

- Se seguirán las reglas compositivas siguientes:
 - . La situación de la puerta crea un eje principal
 - . Se respetará la estética del muro de carga
- Carpinterías:
 - . En las fachadas objeto de protección, es obligatoria la rehabilitación o renovación de las carpinterías con sus características actuales en expresión y forma, en madera barnizada o pintada con colores tradicionales o material con terminación similar, con contraventanas de madera exteriores o ventanillos interiores, estando prohibidas las persianas enrollables.
 - . Quedan prohibidas las carpinterías en paño exterior de fachada, debiéndose remeter 15 cm como mínimo respecto de la alineación de fachada.
- Balcones:
 - . Cumplirán en cuanto a vuelos lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación.
 - . No repercutirán en elementos singulares (arquivoltas, dinteles..)
 - . Separación mínima del balcón a esquinas 0'80 m.
 - . Se realizará con madera, piedra o losa de hormigón visto de 14 cm con moldura en bordes.

ARTÍCULO 5. CATALOGACIÓN INTEGRAL

Vincula a los edificios de importancia arquitectónica, cultural o histórica relevante, que por sus características intrínsecas y por su contribución a la escena urbana o rural, deben ser objeto de conservación integral en sus componentes principales, estructurales y uso.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana.

Estos edificios, reflejados en las fichas del Catálogo y referenciados con los datos catastrales, son los siguientes:

POLÍGONO	PARCELA	REF. PLANO / EDIFICIO
7	5182	I-1 / Torre - Atalaya
7	459	I-2 / Ermita de Santa Eufemia
7	1022	I-3 / Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción
7	1409	I-4 / Casa

Se consideran edificaciones de alto valor que no deben ser objeto de modificaciones. Se establece una protección integral para toda la edificación. Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, siempre que no varíen las constantes estructurales que caracterizan al edificio o elemento, los rasgos de su aspecto exterior y su uso.

En las actuaciones de rehabilitación no se podrá modificar ni la altura, ni el volumen edificado, ni la forma y pendiente de la cubierta. Queda prohibida la apertura de huecos o ampliación de los existentes.

Cualquier obra que cumpliendo todas las condiciones establecidas en los párrafos anteriores signifique una mejora de las condiciones de la edificación, podrá ser objeto de concesión de licencia, aunque la obra no alcance a resolver todas las insuficiencias del edificio o elemento.

Para las intervenciones a realizar en estos edificios, se solicitará informe previo del Departamento de Cultura (Institución Príncipe de Viana), que deberá ser favorable para la concesión de licencia.

En el caso particular de instalaciones para telecomunicaciones, la exigencia de documentación a aportar y la tramitación de licencias o permisos se regulará por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

ARTÍCULO 6. CATALOGACIÓN AMBIENTAL

Vincula a los edificios de importancia arquitectónica o ambiental relevante, que por sus características

intrínsecas y por su contribución a la escena urbana o rural, deben ser objeto de conservación en sus componentes principales de su aspecto exterior.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana.

Estos edificios, reflejados en las fichas del Catálogo y referenciados con los datos catastrales, son los siguientes:

POLÍGONO	PARCELA	REF. PLANO / EDIFICIO
7	691	A-5 / Casa
7	1406	A-6 / Casa
7	981	A-7 / Casa
7	982	A-8 / Casa
7	1005-1007	A-9 / Casa
7	1020	A-10 / Casa (vaciada)
7	1041	A-11 / Casa
7	1042	A-12 / Casa
7	1043	A-13 / Casa
7	1087	A-14 / Casa Consistorial
7	1098	A-15 / Casa
7	1288-1289	A-16 / Casa
7	1297	A-17 / Casa

Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, siempre que no varíen y se mantengan los elementos considerados de interés.

En las actuaciones de rehabilitación se deberá conservar la tipología de la edificación y de la cubierta.

Se permite la apertura de huecos y balcones en fachada o ampliación de los existentes, manteniendo en lo fundamental el esquema compositivo de la fachada principal, y únicamente por motivos estrictos de ordenación general o habitabilidad.

Cualquier obra que cumpliendo todas las condiciones establecidas en los párrafos anteriores signifique una mejora de las condiciones de la edificación, podrá ser objeto de concesión de licencia, aunque la obra no alcance a resolver todas las insuficiencias del edificio.

Para las actuaciones a ejecutar en los inmuebles catalogados con grado ambiental de las fichas A-14 (Casa Consistorial - parcela 1087/7) y A-16 (Casa - parcelas 1288-1289/7, se solicitará informe previo del Departamento de Cultura (Institución Príncipe de Viana), que deberá ser favorable para la concesión de licencia.

ARTÍCULO 7. ELEMENTOS SINGULARES

Vincula a los elementos singulares que por su valor deben ser objeto de conservación en sus características originales y valorando su entorno.

Estos elementos, reflejados en las fichas del Catálogo y referenciados con los datos catastrales, son los siguientes:

POLÍGONO	PARCELA	REF. PLANO / EDIFICIO
	(viario)	E-18 / Cruz de Santa Bárbara (Crucero de Santacara – BIC)
		E-19 / Espacio urbano definido por las calles La Iglesia y Mayor, zona que circunda la iglesia parroquial y plaza Nueva

El Crucero de Santacara está protegido por Decreto 571/1963, de 14 de marzo (B.O.E. de 30 de marzo) y tiene la consideración de Bien de Interés Cultural en virtud de la Disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Por Resolución 177/2023, de 31 de julio, del

Director General de Cultura - Institución Príncipe de Viana se delimitó provisionalmente su entorno de protección, grafiado en los planos de ordenación del PUM de Santacara.

Las medidas de protección para el entorno del crucero son las siguientes:

- a) Por lo que se refiere al crucero, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Foral 14/2005 sobre la obligación de autorización previa del Departamento competente en materia de cultura para cualquier intervención en el inmueble.
- b) Por lo que se refiere al entorno, es de aplicación lo que establece el artículo 36 de la Ley Foral 14/2005 sobre la obligación de autorización del Departamento competente en materia de cultura para cualquier intervención y se establece que el área incluida en el entorno se mantendrá libre de nuevas construcciones.

En el espacio urbano definido por las calles La Iglesia y Mayor, zona que circunda la iglesia parroquial y plaza Nueva, en el cual se sitúan la mayoría de los edificios catalogados, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente cultural en que están situadas y armonizar con el mismo. No se permitirá que la situación, masa, altura, composición, color, materiales de los edificios, muros cierres o instalación de otros elementos, limite el campo visual del espacio protegido o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Para las actuaciones de reurbanización de dicho espacio urbano protegido o instalación de elementos de mobiliario urbano en su ámbito, que deberá ser favorable para su ejecución.

Además de lo anterior, también se incluyen todos los escudos en general, tanto en claves de arcos como en fachadas, y los cruceros, que gozan de protección legal específica según el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español se han declarado Bienes de Interés Cultural. Por tanto, los escudos y cruceros existentes en el término municipal de Santacara quedan incorporados al Catálogo del Plan General Municipal como Bienes de Interés Cultural.

Aquellos edificios que no queden incluidos en el presente Catálogo y que a juicio del Ayuntamiento presenten elementos arquitectónicos dignos de ser conservados, deberán respetar éstos en sus lugares originales, sin desvirtuar su carácter.

Santacara, mayo de 2025

I-1

<i>EDIFICIO:</i>	Torre-Atalaya		
<i>REF. CATASTRAL:</i>	Pol. 7 Parcela 5182	<i>DIRECCIÓN:</i>	C/ Castillo s/n

<i>GRUPO DE CATALOGACIÓN:</i>	Integral Declarado BIC por Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (Disposición Adicional Segunda - Decreto Castillos de 22 de abril de 1949)		
-------------------------------	--	--	--

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Volumen general del edificio

Elementos de piedra:

Muros de sillería, almenas, arcos, etc.

*ELEMENTOS DISCORDANTES:**OBRAS NECESARIAS:*

Consolidación



I-2

EDIFICIO: Ermita de Santa Eufemia

REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 459

DIRECCIÓN: Diseminado

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Integral

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Volumen general del edificio

Elementos de piedra:

Muros de sillería y mampostería, contrafuertes, arcos, espadaña, etc.

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Portada alterada

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento



I-3

EDIFICIO:	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción		
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 1022	DIRECCIÓN:	C/ Iglesia 1

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Integral

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Volumen general del edificio, bóvedas, torre, campanario, reloj

Elementos de piedra:

Muros de sillería, contrafuertes, arcos y arquivoltas, ménsulas, cornisas, etc.

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento



I-4

EDIFICIO:	Casa		
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 1409	DIRECCIÓN:	C/ Mayor 8

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Integral
-------------------------------	----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Volumen general del edificio - Fachada principal

Elementos de piedra:

Muros de sillería, recercados y dinteles, escudo y frontón, losas balcón

Puerta, rejas

ELEMENTOS DISCORDANTES:**OBRAS NECESARIAS:**

Mantenimiento



A-5

EDIFICIO:	Casa
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 691
DIRECCIÓN:	C/ Ruiz de Alda 19

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Muros de sillería, recercados y dinteles, alféizar, imposta

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tendido eléctrico por fachada

Farola de fachada

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento



A-6

EDIFICIO:	Casa		
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 1.406	DIRECCIÓN:	C/ La Iglesia 17

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:
Arco de medio punto, escudo

ELEMENTOS DISCORDANTES:

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento

A-7

EDIFICIO:	Casa
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 981
DIRECCIÓN:	C/ La Iglesia 18, 20

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Arco de medio punto, escudo, recercado hueco

Ménsulas alero

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tabicado parcial hueco arco

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Rehabilitación



A-8

EDIFICIO:	Casa
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 982
DIRECCIÓN:	C/ La Iglesia 22

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Arco de medio punto, escudo, ventana geminada de arcos conopiales, recercado huecos

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Pérdida de mainel en ventana geminada

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento



A-9

EDIFICIO:	Casa
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcelas 1005-1007
DIRECCIÓN:	Plaza Nueva 1-2

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:
Sillares, recercados de huecos

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento



A-10

EDIFICIO:	Casa (vaciada)		
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 1020	DIRECCIÓN:	Ctra. Aibar 84

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Sillería, arco de medio punto con dovelas y escudo

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tejado planta baja, tapiado hueco arco

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Reforma



A-11

EDIFICIO:	Casa
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 1041
DIRECCIÓN:	C/ Pozoblanco 6

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Arco de medio punto, recercado de hueco y alféizar

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento

A-12

EDIFICIO:	Casa		
REF. CATASTRAL:	Pol. 7 Parcela 1042	DIRECCIÓN:	C/ Pozoblanco 8

GRUPO DE CATALOGACIÓN:	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Arco de medio punto, recercado de huecos

Alero

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Huevo de planta baja con persiana exterior metálica

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Rehabilitación

A-13

EDIFICIO: Casa

REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 1043

DIRECCIÓN: C/ Pozoblanco 10

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Muro de sillería, arco rebajado, alféizar

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Rehabilitación

A-14

<i>EDIFICIO:</i>	Casa Consistorial		
<i>REF. CATASTRAL:</i>	Pol. 7 Parcela 1087	<i>DIRECCIÓN:</i>	Plaza El Ayuntamiento 1

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Volumen del edificio - Fachada principal

Elementos de piedra:

Arco rebajado, sillería en recercado de huecos y esquinas

Escudo

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento



A-15

<i>EDIFICIO:</i>	Casa		
<i>REF. CATASTRAL:</i>	Pol. 7 Parcela 1098	<i>DIRECCIÓN:</i>	Plaza El Ayuntamiento 4

<i>GRUPO DE CATALOGACIÓN:</i>	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Arco rebajado, sillería en recercado de huecos y esquinas, losas balcón

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Rehabilitación



A-16

<i>EDIFICIO:</i>	Casa		
<i>REF. CATASTRAL:</i>	Pol. 7 Parcelas 1288-1289	<i>DIRECCIÓN:</i>	C/ La Iglesia 3-5

<i>GRUPO DE CATALOGACIÓN:</i>	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Volumen del edificio - Fachada principal

Elementos de piedra:

Muro de sillarejo, sillería en recercado de huecos y esquinas, alféizares, ménsulas

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Tapiado parcial de la portada y de huecos en planta 1ª

Cuerpo volado de ladrillo en lateral

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Rehabilitación



A-17

<i>EDIFICIO:</i>	Casa	
<i>REF. CATASTRAL:</i>	Pol. 7 Parcela 1297	<i>DIRECCIÓN:</i> Plaza el Ayuntamiento 5-6

<i>GRUPO DE CATALOGACIÓN:</i>	Ambiental
-------------------------------	-----------

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Fachada principal

Elementos de piedra:

Arco de medio punto, escudo, sillería en recercado de huecos

ELEMENTOS DISCORDANTES:

Ordenación de huecos

Tapiado parcial hueco arco de medio punto

Enlucido irregular

Tendido eléctrico por fachada

OBRAS NECESARIAS:

Rehabilitación

E-18

EDIFICIO: Cruz de Santa Bárbara

REF. CATASTRAL: Viario

DIRECCIÓN: C/ Las Balsas s/n

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Elementos Singulares

ELEMENTOS DE INTERÉS:

Interés general del elemento

Protegido por Decreto 571/1963, de 14 de marzo (B.O.E. de 30 de marzo).

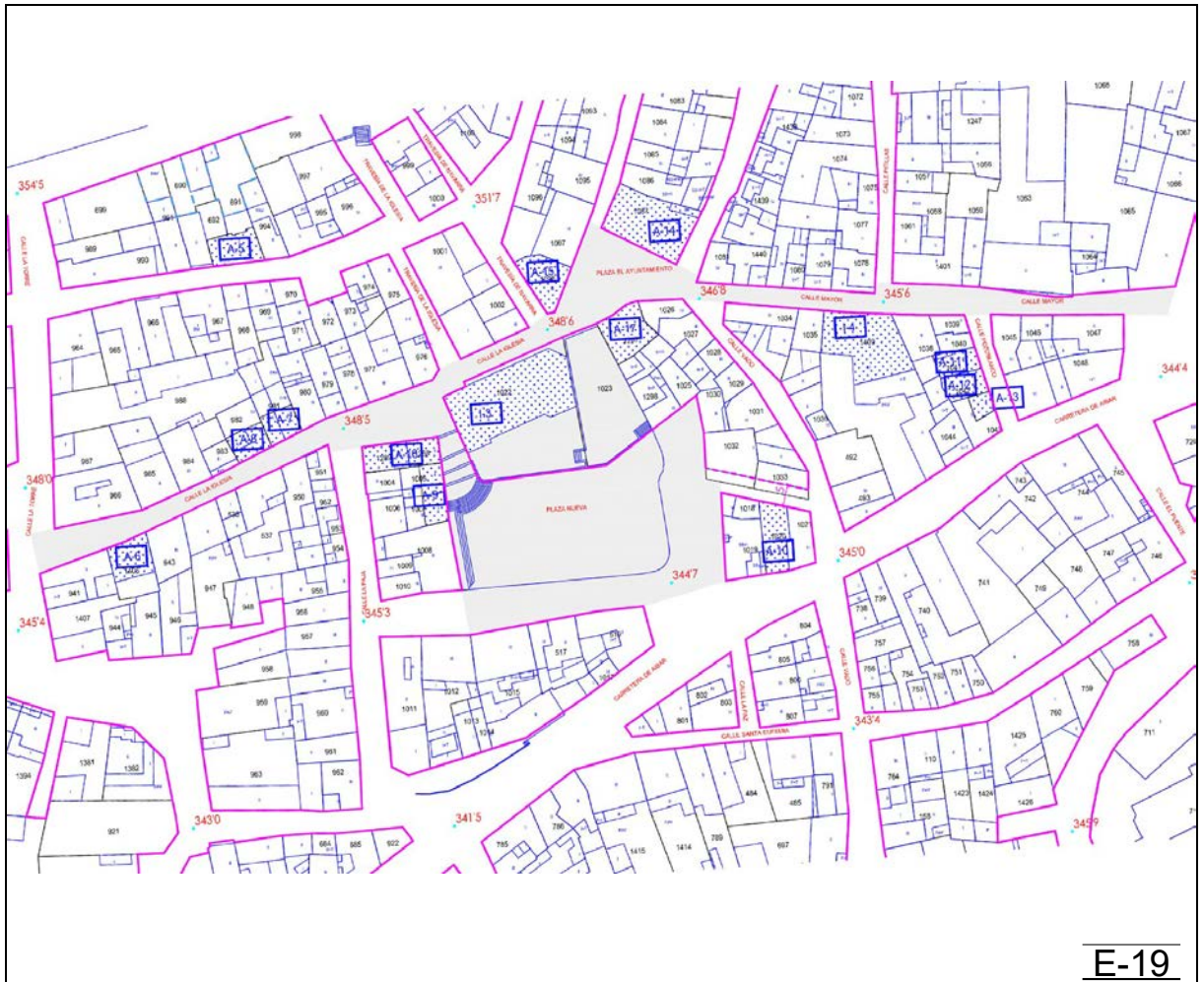
Ostenta la condición de Bien de Interés Cultural (BIC) en virtud de la Disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Por Resolución 177/2023, de 31 de julio, del Director General de Cultura - Institución Príncipe de Viana, se delimitó provisionalmente su entorno de protección.

ELEMENTOS DISCORDANTES:

OBRAS NECESARIAS:

Mantenimiento



EDIFICIO: Espacio urbano definido por las calles La Iglesia y Mayor, zona que circunda a la iglesia parroquial y la plaza Nueva

REF. CATASTRAL: Vario **DIRECCIÓN:**

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Elementos Singulares

ELEMENTOS DE INTERÉS: Protección ambiental del espacio urbano de interés

ELEMENTOS DISCORDANTES:

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Objeto - Ámbito _____	Pág. 3
Art. 2. Vigencia _____	Pág. 3
Art. 3. Interpretación _____	Pág. 3
Art. 4. Normas de aplicación directa _____	Pág. 3

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA EDIFICACIÓN

Art. 5. Altura de la edificación _____	Pág. 4
Art. 6. Cuerpos volados _____	Pág. 4
Art. 7. Elementos salientes _____	Pág. 4
Art. 8. Construcciones por encima de la altura _____	Pág. 6

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCIÓN 1ª.- VIVIENDA

Art. 9. Condiciones generales _____	Pág. 7
Art. 10. Condiciones higiénicas generales _____	Pág. 7
Art. 11. Garajes _____	Pág. 7
Art. 12. Ventilación _____	Pág. 7

SECCIÓN 2ª.- LOCALES COMERCIALES Y OTROS USOS

Art. 13. Condiciones generales _____	Pág. 8
Art. 14. Ventilación _____	Pág. 8

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN

Art. 15. Obligatoriedad de conservación _____	Pág. 9
Art. 16. Obras de ornato _____	Pág. 9
Art. 17. Cerramientos plantas bajas _____	Pág. 9
Art. 18. Obras de salubridad _____	Pág. 9

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 19. Condiciones de solidez _____	Pág. 10
Art. 20. Vallas de precaución _____	Pág. 10
Art. 21. Precauciones durante la ejecución de obras _____	Pág. 10
Art. 22. Aparatos elevadores _____	Pág. 10
Art. 23. Grúas-torre _____	Pág. 11
Art. 24. Pararrayos _____	Pág. 11
Art. 25. Líneas de alta tensión _____	Pág. 11
Art. 26. Obras que afecten a la estructura _____	Pág. 11
Art. 27. Obligación de apeo de edificios ruinosos _____	Pág. 11
Art. 28. Cimientos _____	Pág. 12
Art. 29. Derribos, desmontes y rellenos _____	Pág. 12
Art. 30. Zanjas _____	Pág. 12
Art. 31. Zócalos _____	Pág. 13
Art. 32. Estructuras _____	Pág. 13
Art. 33. Muros y cerramientos exteriores _____	Pág. 13
Art. 34. Carpinterías exteriores _____	Pág. 13
Art. 35. Chimeneas y hogares _____	Pág. 13

Art. 36. Conductos de ventilación _____	Pág. 14
Art. 37. Bombonas de gas _____	Pág. 14

CAPÍTULO VI. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES

Art. 38. Criterios generales _____	Pág. 15
Art. 39. Cierres de fincas _____	Pág. 15
Art. 40. Medianerías _____	Pág. 16
Art. 41. Tratamiento de edificio en plantas bajas _____	Pág. 17
Art. 42. Áreas privadas libres de edificación en suelo urbano y urbanizable _____	Pág. 17
Art. 43. Cubiertas _____	Pág. 17
Art. 44. Fachadas _____	Pág. 18
Art. 45. Carpinterías _____	Pág. 19

CAPÍTULO VII. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS PARTICULARES

Art. 46. Edificios catalogados _____	Pág. 20
--------------------------------------	---------

CAPÍTULO VIII. COMPATIBILIDAD DE USOS - ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE AUTORIZACIÓN

Art. 47. Definición de superficies _____	Pág. 21
Art. 48. Definición de potencia _____	Pág. 21
Art. 49. Limitaciones según situación _____	Pág. 21
Art. 50. Instalaciones pecuarias _____	Pág. 21
Art. 51. Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable _____	Pág. 22
Art. 52. Polígono Industrial _____	Pág. 22
Art. 53. Pabellones industriales en zonas no residenciales _____	Pág. 23
Art. 54. Actividades ubicadas en plantas bajas de edificios de viviendas o en edificios exclusivos para dichas en zonas residenciales _____	Pág. 24
Art. 55. Actividades ubicadas en sótanos de viviendas _____	Pág. 25
Art. 56. Plantas elevadas en edificios no industriales o zonas residenciales _____	Pág. 26
Art. 57. Autorizaciones especiales _____	Pág. 26

CAPÍTULO IX. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

Art. 58. Ámbito pormenorizado de aplicación _____	Pág. 27
Art. 59. Orientación y ventilación de la edificación según criterios bioclimáticos _____	Pág. 27
Art. 60. Tratamiento de la envolvente del edificio _____	Pág. 28
Art. 61. Rendimiento de las instalaciones térmicas _____	Pág. 28
Art. 62. Eficiencia energética en las instalaciones de iluminación _____	Pág. 29
Art. 63. Aporte de energías renovables _____	Pág. 30
Art. 64. Gestión y ahorro de agua en los edificios _____	Pág. 30
Art. 65. Materiales de construcción _____	Pág. 31
Art. 66. Gestión de residuos de construcción y demolición _____	Pág. 32

CAPÍTULO X. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

Art. 67. Licencias de obras y actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa _____	Pág. 33
Art. 68. Licencias de primera utilización _____	Pág. 34
Art. 69. Licencias de actividad y de apertura _____	Pág. 35
Art. 70. Órdenes de ejecución _____	Pág. 35
Art. 71. Expedientes de ruina _____	Pág. 35

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. OBJETO - ÁMBITO

Constituye el objeto de estas Ordenanzas la regulación de cuantos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios afectan a la edificación. Se establece como ámbito de aplicación obligatoria de estas Ordenanzas todo el término municipal de Santacara. Cuantas ampliaciones o nuevas ordenaciones urbanísticas puedan producirse en el futuro se regirán por estas Ordenanzas, de modo que sus ordenanzas particulares en ningún caso podrán oponerse o contradecirlas.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA

Estas Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan Urbanístico Municipal. Su aprobación definitiva implica la derogación de cualquier otra ordenanza de edificación existente hasta la fecha.

ARTÍCULO 3. INTERPRETACIÓN

La interpretación de estas Ordenanzas se hará en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y atendiendo fundamentalmente al espíritu y objetivos del Plan Urbanístico Municipal.

La presente ordenanza se aplicará estrictamente en las nuevas edificaciones. En los casos en que los edificios o proyectos existentes con licencia de obra concedida en el momento de entrar en vigor estas ordenanzas no cumplieren alguna de sus determinaciones, se considerará que no están obligados a adecuarse a las mismas cuando las obras necesarias no sean técnicamente factibles o sean desproporcionadas a los objetivos de la actuación. En el momento en que se sustituya esa edificación o se haga una reforma en la misma, que haga técnicamente factible o proporcionada su adecuación a estas ordenanzas, deberán cumplirlas íntegramente.

A todos los efectos, los propietarios se someterán a lo dispuesto en la Legislación Foral Navarra y en el Código Civil en cuanto a distancias y servidumbres con respecto a fincas y edificios colindantes.

ARTÍCULO 4. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Todos los usos del suelo y las construcciones habrán de adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas. A tal efecto se establecen las siguientes normas de aplicación directa:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras, vías pecuarias y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura, composición, color, materiales de los edificios, muros y cierres, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Las instalaciones deberán preferentemente emplazarse de forma que no produzcan ningún impacto visual, implantando soluciones de mimetización condicionadas a su viabilidad técnica y económica.
- c) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- d) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte susceptible de padecer tales riesgos.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de las edificaciones, tanto obligatorias como máximas o mínimas, quedan reguladas en planos y Normas Urbanísticas.

Cuando existan edificaciones de mayor o menor altura que la prevista en la normativa, se considera consolidada la edificación con su altura actual; en caso de obras de renovación del edificio, se aplicará la normativa general.

ARTÍCULO 6. CUERPOS VOLADOS

Se entiende por cuerpos volados aquellos que sobresalen del plano que define la alineación de fachada y tienen el carácter de habitables y ocupables. Se definen los siguientes cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados. Aquellos que encierran el volumen habitable. Pueden ser miradores, si su cerramiento exterior está realizado completamente con carpintería, o cuerpos volados cerrados parcialmente con obra de fábrica.
- Cuerpos volados abiertos o balcones. Aquellos que no encierran el volumen habitable.

En fachadas recayentes directamente a vía pública, únicamente se consideran permitidos los cuerpos volados abiertos o balcones y los miradores, estando prohibidos el resto (cuerpos volados cerrados parcialmente con obra de fábrica). En el resto de fachadas no recayentes directamente a vía pública, se admiten también, además de los anteriores, los cuerpos volados cerrados excepto en el suelo urbano consolidado. En los edificios catalogados, dada su protección, no se autorizará la construcción de ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera miradores.

Los cuerpos volados recayentes a calle se consienten a partir de la planta baja y siempre por encima de la altura mínima de 3 metros, y sin sobresalir de la línea vertical de la acera a la que dé frente en su caso. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud de 0'90 m como mínimo, salvo cuando exista acuerdo con los colindantes.

La dimensión máxima de cuerpos volados será, en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

calle $\geq$ 6 m	80 cm
calle $\geq$ 4 m	40 cm
calle < 4 m	quedan prohibidos los cuerpos volados

La forma en planta de los cuerpos volados será en todo caso regular (rectangulares, trapecios, sectores circulares) y perpendiculares a fachada, evitando picos y esquinas, triángulos y otras formas compuestas irregulares o dentados.

Los barrotes y antepechos de las barandillas no podrán sobresalir del plano vertical definido por el cuerpo volado. Las barandillas deberán ser metálicas o de madera, constituidas fundamentalmente por barrotes verticales.

ARTÍCULO 7. ELEMENTOS SALIENTES

Se entiende por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, toldos, marquesinas, molduras, etc.

- Zócalos

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en plantas bajas, de las alineaciones de fachada con

ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

Únicamente podrán autorizarse molduras o relieves que sobresalgan 5 cm como máximo de la alineación de fachada.

- Aleros

La dimensión máxima de los aleros será en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

calle $\geq$ 6 m	80 cm
calle $\geq$ 4 m	60 cm
calle < 4 m	30 cm

Los aleros situados a una altura menor de 5 metros con respecto a la rasante de la acera, en edificaciones recayentes a calle, se asimilan en cuanto a dimensiones a cuerpos volados.

- Toldos

Los toldos de establecimientos no podrán salir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 0'20 m del bordillo, respetando en todo caso el arbolado y el alumbrado público existentes. Su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes, será como mínimo de 2'50 m con respecto a la rasante de la acera. Queda prohibida su instalación en las zonas donde no existan aceras.

Se prohíben los apoyos en calzadas o aceras.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse.

En los huecos de ventanas y balcones se permitirá también la instalación de toldos, siempre que sean enrollables o plegables, y su vuelo a contar de la fachada de la casa no exceda el correspondiente a balcones.

- Marquesinas

La instalación de marquesinas ha de ser proyectada sin soportes verticales y sus condiciones de vuelo máximo y de altura mínima son las definidas en el apartado correspondiente para cuerpos volados.

- Impostas y cornisas

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

En fachadas, se permiten molduras y alféizares con un saliente máximo de 10 cm por encima de una altura mínima de 3 m y de 5 cm sólo en alféizares de ventanas por debajo de dicha altura.

- Faroles y rótulos perpendiculares a la calle

El saliente máximo será igual al permitido en cuerpos volados, siempre que queden a una altura mínima de 2'50 m sobre la rasante de la acera.

La superficie máxima de los rótulos será de 1 m². Se realizarán en colores sobrios y diseño de calidad. Se ubicarán en zonas respetuosas con la ordenación general de fachada.

- Rótulos paralelos a fachadas

El máximo vuelo permitido será de 15 cm medido desde el plano del edificio en que se sitúe. El extremo inferior se hallará a una altura mínima de 2'50 m sobre la rasante de la acera.

Se prohíbe su instalación en cuerpos volados, jabalcones, tornapuntas, miradores o balcones. Se realizarán en colores sobrios y diseño de calidad. Se ubicarán en zonas respetuosas con la ordenación general de fachada.

- Puertas abatibles

Se prohíbe el giro hacia afuera de las puertas y ventanas en la planta baja, excepto aquellas que girando hacia afuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la acera.

- Puertas basculantes

Las puertas basculantes recayentes a calle o espacio público se permitirán siempre que se ajusten, estando abiertas, a las condiciones del saliente y altura señalados para los cuerpos volados.

- Bajantes

La posibilidad de adosar las bajantes en fachadas recayentes a calle, deberá ser expresamente permitido por el Ayuntamiento, en cuyo caso los tubos estarán protegidos contra su posible rotura con material adecuado, en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

- Conductos de ventilación o evacuación de humos

Se deberán resolver por el interior del edificio o parcela, y en ningún caso adosados a fachadas recayentes a calles.

- Instalaciones comunitarias

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas y fachadas de edificios, señales, farolas, soportes y cualquier otro elemento destinado al servicio de la Comunidad. Los propietarios vendrán obligados a consentirlo y el Ayuntamiento a avisar a los propietarios afectados con la mayor antelación posible.

ARTÍCULO 8. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

No se autorizan construcciones por encima de la altura máxima establecida para los planos de cubierta, a excepción de las instalaciones que forzosamente deban superar estos planos (chimeneas, casetón de ascensores, etc.). Se autorizan instalaciones siempre que no se puedan resolver por el interior de la edificación o parcela.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCIÓN 1ª. VIVIENDA

ARTÍCULO 9. CONDICIONES GENERALES

Las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa de rango superior vigente en cada momento.

Las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso correspondientes a los edificios de vivienda colectiva deberán cumplir las condiciones de accesibilidad señaladas en las disposiciones legales vigentes, especialmente la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

ARTÍCULO 10. CONDICIONES HIGIÉNICAS GENERALES

Toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá dos de sus piezas vivideras (al menos una de ellas de uso común) con apertura al espacio exterior (calle o plaza) y su frente a dicho espacio no será inferior a 5 m de anchura. Podrán ser objeto de tratamiento singular aquellos casos en que, por circunstancias inherentes a la trama o parcelario en que se produzca una sustitución o sean de construcción anterior a esta ordenanza, resulte imposible cumplimentar esta última condición, lo cual se justificará razonadamente. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

En obras de rehabilitación de edificios consolidados o en edificaciones de nueva planta, es obligatorio instalar una red de pluviales que esté separada de la instalación de la red de saneamiento.

ARTÍCULO 11. GARAJES

Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas cuyo acceso estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas desaconsejen su instalación.

En edificaciones de viviendas colectivas, la superficie útil mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio libre configurado por un mínimo de 2'30 x 4'70 m. La anchura mínima de los accesos, rampas y pasillos interiores será de 3 metros. La pendiente máxima de la rampa será del 20%. En los 4 metros de profundidad inmediata a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4% cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

Las rampas se construirán necesariamente por el interior del edificio, de ninguna manera ocupando parte de la calle, salvo casos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico pormenorizado.

ARTÍCULO 12. VENTILACIÓN

En edificios de viviendas con locales comerciales en planta baja, deberán preverse las ventilaciones interiores independientes adecuadas al uso comercial previsto.

Se prohíbe lanzar humos y gases al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta una altura superior sobre la cubierta exterior del edificio según la normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe la expulsión de aire de aparatos de climatización o ventilación directamente hacia espacios públicos en una altura mínima de 3 metros.

SECCIÓN 2ª. LOCALES COMERCIALES Y OTROS USOS

ARTÍCULO 13. CONDICIONES GENERALES

Los locales cumplirán las características señaladas en la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente (actualmente, Orden de 9 de marzo de 1971) y dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la citada Ordenanza.

La superficie construída mínima de local comercial será de 20 m².

Los locales que se establezcan en sótanos o semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior.

Las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso correspondientes a los edificios y locales de uso o concurrencia públicos, ya sean de titularidad o dominio público o privado, enumerados en el artículo 2 de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, modificada por la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, deberán cumplir las condiciones de accesibilidad señaladas en las disposiciones legales vigentes, especialmente la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

ARTÍCULO 14. VENTILACIÓN

Todo local contará con sistemas de ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de 5 renovaciones/hora de aire.

Se prohíbe lanzar humos y gases al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta una altura superior sobre la cubierta exterior del edificio según la normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe la expulsión de aire de aparatos de climatización o ventilación directamente hacia espacios públicos en una altura mínima de 3 metros.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 15. OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de cualquier tipo de edificio dentro del término municipal están obligados a conservarlo en todas sus partes en perfectas condiciones de solidez, salubridad, higiene y ornato.

Las fachadas y medianeras, así como los patios de luces, aunque no fueran visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado, limpios, revocados o blanqueados.

El Ayuntamiento está facultado para ordenar a los propietarios de los edificios que no cumplieren estos requisitos a ejecutar cuantas medidas estime convenientes para la perfecta conservación del edificio, sin que esto represente obligación y responsabilidad alguna para él.

ARTÍCULO 16. OBRAS DE ORNATO

El Ayuntamiento podrá ordenar por razones de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que tuviesen que estar previamente incluidas en plan alguno.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se encontrasen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordenare si lo rebasasen para obtener mejoras de interés general.

ARTÍCULO 17. CERRAMIENTOS PLANTAS BAJAS

Los propietarios o promotores de locales comerciales en plantas bajas estarán obligados a proceder a su cerramiento desde el momento de la construcción con levantes ciegos de fábrica revestida y pintada, a una altura mínima de 2'50 metros.

Se permite la instalación de una puerta con dimensiones máximas de hoja de 0'82 x 2'05 m.

En locales que estén en uso, la obligatoriedad se amplía al mantenimiento de los cerramientos en las debidas condiciones de limpieza y ornato, empleando materiales acordes con el edificio y con la zona de su emplazamiento. Cualquier deficiencia a este respecto puede ser suplida por el Ayuntamiento con gastos a cargo de la Propiedad.

ARTÍCULO 18. OBRAS DE SALUBRIDAD

La Autoridad municipal podrá ordenar la práctica de obras de mejora de las condiciones de higiene o salubridad de un inmueble atendiéndose a las disposiciones de estas Ordenanzas.

El Ayuntamiento podrá realizar estas obras con cargo a la propiedad en caso de no ser atendido el requerimiento.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 19. CONDICIONES DE SOLIDEZ

Toda construcción habrá de reunir las condiciones de solidez que requiera la estática, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que represente obligación ni responsabilidad de ningún género para él.

ARTÍCULO 20. VALLAS DE PRECAUCIÓN

Los frentes de los edificios o solares donde se practiquen obras de construcción o derribo se cerrarán con vallas de precaución de 2 metros de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, como ladrillos, tablas o paneles prefabricados.

Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento del edificio y los trabajos a ejecutar no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

Cuando la anchura escasa de la vía pública lo exigiese y en todo caso cuando los trabajos comporten peligro para los transeúntes, se realizará una protección adecuada de la calzada mediante plataformas o redes adecuadas.

La instalación de vallas tiene carácter provisional y en tanto duren las obras. Por tanto, cuando transcurriese un mes sin dar comienzo las mismas o éstas se interrumpiesen durante un período igual, deberá suprimirse la valla y dejar libre el tránsito, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de protección.

ARTÍCULO 21. PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Durante la construcción o reparación de un edificio que ofreciese peligro o dificultad al tránsito, se tomarán las medidas precautorias en la forma que indique la Dirección de la obra y, en su caso, la Autoridad municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra. Si esto no fuese posible, la colocación y preparación se realizará en el lugar que la Autoridad municipal designe.

Los andamios y demás elementos auxiliares para la construcción se montarán, utilizarán y desmontarán con sujeción a las instrucciones de la Dirección Facultativa de la obra. Se apoyará en base sólida, resistente para soportar las cargas máximas a las cuales será sometido, y nivelada, de forma que quede garantizada la estabilidad del conjunto.

Los andamios cumplirán las determinaciones de la normativa de seguridad y salud vigente, tendrán una anchura mínima de 75 cm y contarán con protección perimetral mediante barandillas completas de 95 cm de altura, formadas por pasamanos, barra o listón intermedio y rodapié.

ARTÍCULO 22. APARATOS ELEVADORES

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública y sí en el interior del edificio o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y previa autorización municipal.

Su instalación y uso, así como el de todos los elementos mecánicos a utilizar en las obras, se harán de acuerdo con la Normativa vigente y los Reglamentos específicos en vigor.

ARTÍCULO 23. GRÚAS-TORRE

La instalación de grúas se realizará en idóneas condiciones de seguridad y funcionamiento. Todos sus elementos estarán en perfecto estado de conservación.

La utilización de la grúa se hará dentro de las cargas máximas y en las condiciones que ofrezcan la máxima seguridad a juicio del técnico responsable.

Se cubrirán con pólizas de seguro de responsabilidad civil los daños de cualquier género que se pudieran generar por el uso la grúa y su estancia en la obra.

ARTÍCULO 24. PARARRAYOS

La instalación de pararrayos en un edificio se hará en condiciones idóneas de anclaje y conducción, con sujeción a lo previsto en las disposiciones vigentes al respecto.

ARTÍCULO 25. LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

La construcción en zonas afectadas por líneas de alta tensión se someterá a lo dispuesto en el Reglamento de líneas aéreas de alta tensión vigente.

ARTÍCULO 26. OBRAS QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA

Cuando se proyecten obras de reforma de un edificio que afecten a la estructura de éste, en el proyecto redactado por Facultativo competente se desarrollarán las condiciones de carga de la estructura existente antes y después de las obras a realizar y los apeos necesarios para su ejecución.

Igualmente se indicará si el edificio está o no ocupado. Los ocupantes podrán examinar por sí mismos o mediante persona delegada, los aludidos documentos y formular las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes.

ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE APEO DE EDIFICIOS RUINOSOS

Cuando un edificio, construcción, instalación o parte de los mismos se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya amenaza constante a la seguridad de los moradores o de los transeúntes, previo proyecto de facultativo competente y nombramiento de director de obra responsable, solicitud y concesión de licencia.

La necesidad de apeo, en caso de no ser manifestado espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento.

Todo propietario, ocupante o responsable de una vivienda o local, deberá permitir la colocación en el mismo de aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites regulados en los artículos precedentes. Y todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales.

Si los propietarios no se sometieran al cumplimiento de los acuerdos municipales, originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlas a efecto, y reintegrándose de los gastos que se originen por la vía de la ejecución sustitutoria y, en su caso, por la vía de apremio, incluyendo el cargo de los honorarios oficiales de los facultativos intervinientes o los realmente devengados.

Las obligaciones que se desprenden de los artículos anteriores no son obstáculo para que sea solicitada la licencia de apeo en cada caso.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos u otras medidas de seguridad, podrá ordenar que se ejecute inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades Municipales, solicitando después la licencia y abonando los derechos correspondientes.

Asimismo en casos de reconocida urgencia, tales como inundaciones por atascamientos de saneamiento, rotura de tuberías de aguas, averías en líneas eléctricas o de telecomunicaciones, desprendimiento de cornisas o roturas de cualquier tipo que ofrezcan peligro para la seguridad de la vía pública, podrán iniciarse las obras inmediatamente, sin perjuicio de solicitar inmediatamente la licencia y abonar los derechos correspondientes, pero dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento para el control de ejecución, previo a toda clase de obra.

Si al solicitar un derribo o durante el curso de las obras surge la necesidad de apear las fincas contiguas, se comunicará a las autoridades municipales, acompañando los planos y memoria de los apeos correspondientes, suscritos por el director de los trabajos, que en todo caso será el responsable de los perjuicios ocasionados en el establecimiento de los apeos. Cuando estos apeos ocupen la vía pública, será necesaria la obtención del permiso al efecto.

ARTÍCULO 28. CIMIENTOS

Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentaciones calculadas en función de la carga que el terreno sea capaz de resistir.

Se permite toda clase de sistemas constructivos, pero el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir justificación del cálculo de los diversos elementos que componen el edificio.

En todo caso se garantizará la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, colocándose drenajes en caso de que el nivel freático estuviese por encima del suelo del recinto.

ARTÍCULO 29. DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENOS

Las obras señaladas se llevarán a cabo con lo dispuesto en los vigentes Reglamentos de seguridad y salud y según las indicaciones de la Dirección de la obra.

El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas para asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública puede ser desmontado a condición de garantizar la seguridad de los transeúntes de acordonar el perímetro de las obras y de evitar la producción de polvo o molestias.

Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto. En ningún caso se depositarán tierras o escombros en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

Se prohíbe la utilización de explosivos salvo casos especiales que necesitarán autorización expresa.

Todo sobrante de escombros, tierras o cualquier otro material procedente de las obras se transportarán a vertedero autorizado, en vehículos convenientemente cerrados, para evitar la caída del escombro en el trayecto y el desprendimiento de polvo. Queda prohibido su vertido incontrolado.

ARTÍCULO 30. ZANJAS

La anchura de excavación será la adecuada para permitir los trabajos en presencia de la entibación requerida. Cuando la excavación alcanzase la profundidad de 1,50 metros se revestirán las paredes

laterales con tablero de 4 metros aproximadamente de longitud y 0,20 metros de ancho, entibándose con codales, tacos o gatos, en número y disposición suficientes para garantizar una resistencia suficiente. Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarán los muros.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos que garanticen la seguridad de los transeúntes así como tablas, que sobresalgan un mínimo de 30 cm. con respecto al nivel del terreno.

No se acumularán tierras junto a la zanja a una distancia inferior a 60 cm del borde de ésta, ni en cantidad o peso excesivo para su estabilidad.

En todo caso el técnico director de los trabajos responderá de la adecuada realización de las zanjas y seguridad de las mismas, así como de los bienes colindantes y transeúntes.

ARTÍCULO 31. ZÓCALOS

Se preverá en los proyectos la solución constructiva en zócalos que garanticen la estanqueidad del edificio.

ARTÍCULO 32. ESTRUCTURAS

Se adoptarán soluciones constructivas que garanticen la rigidez y estabilidad de la estructura así como su protección de la agresión ambiental y otros materiales no compatibles.

En edificios cuya planta baja se destine a vivienda se creará una separación mínima de 30 cm entre el forjado de ésta y el terreno formando una cámara ventilada, o bien con soleras ventiladas impermeables.

ARTÍCULO 33. MUROS Y CERRAMIENTOS EXTERIORES

Su diseño y solución constructiva garantizarán su resistencia e idoneidad frente a los agentes atmosféricos y un adecuado comportamiento acústico e higrotérmico, así como una adecuada incombustibilidad, todo ello según lo dispuesto en el vigente Código Técnico de Edificación.

Los muros medianeros tendrán una altura no inferior a la de cubierta en todos sus puntos, garantizando la independencia de la estructura y cerramientos de las edificaciones contiguas.

ARTÍCULO 34. CARPINTERÍAS EXTERIORES

Su diseño y construcción garantizará la estanqueidad e indeformabilidad, así como el cumplimiento de las determinaciones que regulan el comportamiento higrotérmico y acústico en la edificación.

ARTÍCULO 35. CHIMENEAS Y HOGARES

En este artículo se regulan las emisiones de humos y gases de las instalaciones de uso doméstico y calefacciones individuales, con independencia de que deben además cumplir lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género si no son llevados por conductos apropiados por encima de la cubierta exterior del edificio en ese punto, de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

Toda chimenea se aislará convenientemente de cualquier elemento combustible con sustancias incombustibles.

ARTÍCULO 36. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

Todo conducto de ventilación tendrá una sección mínima de 400 cm² para instalaciones colectivas y 150 cm² para instalaciones individuales. Estos sólo ventilarán un local.

Se adoptará una solución constructiva idónea para garantizar el funcionamiento continuo de la ventilación.

ARTÍCULO 37. BOMBONAS DE GAS

Se prohíbe la colocación de bombonas o depósitos de combustibles, líquidos o licuados, en antepechos de ventanas o estantes anclados a fachadas de viviendas.

Su instalación se realizará según lo dispuesto en las Normas Básicas de Instalación de Gas en edificios habitados y demás reglamentos.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES

ARTÍCULO 38. CRITERIOS GENERALES

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente urbano del área donde se sitúen, armonizando en composición, características constructivas y materiales con los edificios del entorno de forma que se integren armónicamente con lo preexistente.

En caso especiales, justificados por motivos bioclimáticos, se admiten soluciones constructivas singulares, con autorización municipal previa tramitación de Estudio de Detalle.

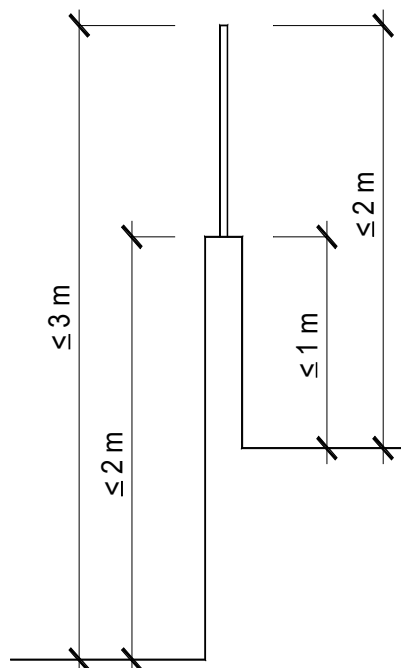
Toda obra de reforma o consolidación en la edificación respetará en su situación original todos aquellos elementos arquitectónicos, constructivos o históricos singulares auténticos: escudos de piedra, blasones, aleros, arcos, dinteles, recercados, labras de piedra, etc. y en general, los que supongan un testimonio histórico o artístico de la edificación de Santacara.

Se consideran elementos impropios aquellas partes de edificaciones y materiales discordantes con el entorno, en general todos aquellos elementos constructivos no permitidos en las ordenanzas y en las normas urbanísticas. Estos elementos impropios tenderán a suprimirse en obras de reforma importantes o de rehabilitación.

ARTÍCULO 39. CIERRES DE FINCAS

Cualquier cierre que se pretenda realizar deberá ajustarse al perímetro máximo establecido por la alineación oficial de la finca, no pudiéndose cercar aquellas partes de las parcelas calificadas en los planos como Propiedad Pública Resultante de la Ordenación.

Los cierres de las fincas no podrá sobrepasar la altura de 2 m de altura respecto de la rasante de la acera, excepto en el caso de que la parcela a cercar esté a una rasante superior o inferior con respecto a la calle; en este caso, se podrá alcanzar una altura mayor, de acuerdo con las dimensiones del esquema adjunto:



Idéntico criterio se adoptará para los cierres interiores entre parcelas y para muros de contención interiores, con la singularidad de que si se pretende ejecutar un cierre mayor de 2 metros rellenando o

excavando, deberá contar con autorización expresa del propietario de la parcela contigua.

Si se pretenden hacer muros escalonados, deberá existir una separación mínima entre ellos del doble de la altura del muro mayor. El terreno de separación deberá tener una pendiente estable (máx. V/H de 1/2).

Los materiales de los cierres en suelo urbano y urbanizable podrán ser:

- a) cierre vegetal, procurando utilizar especies autóctonas, cuya plantación se realizará como mínimo a 1 m de la alineación oficial
- b) cierre de verja o malla metálica, suplementado con cierre vegetal
- c) cierre de obra, cuya parte opaca, ejecutada en el mismo material que la fachada principal (mampostería, bloque de hormigón caravista color blanco o arena, aplacado de piedra regular o con terminación enfoscado lucido y pintado, ladrillo caravista tradicional) no sobrepasará 1 m, mientras que el resto se realizará con verja transparente (en su proyección vertical no podrá ocultar más del 50% de la superficie), o cierre vegetal.

En suelo urbano y urbanizable, los cierres de fincas que limiten con calle o con espacio público deberán ser de los descritos en los apartados a) o c) y deberán tener un tratamiento estético homogéneo con el entorno y con la edificación que contiene.

En unidades homogéneas o parcelas de 3 ó más viviendas, el cierre deberá ser idéntico en cuanto a materiales. Las características del cierre unitario a adoptar se definirán en el Plan Parcial, o en un Estudio de Detalle, o en el Proyecto de Urbanización de la unidad correspondiente.

En suelo no urbanizable, únicamente se permite el cierre vegetal, el cierre rural tradicional de altura máxima de 1'2 metros, compuesto por postes de madera a una distancia mínima entre sí de 2 metros, unidos con líneas de alambres y el cierre constituido por una malla metálica tipo autopista o rural (malla con alambre fino de cuadrícula libre de 20/30 cm.)

No obstante, para aquellos usos o actividades constructivas autorizables en suelo no urbanizable de acuerdo con la reglamentación foral vigente (actualmente texto refundido LFOTU), podrá ser autorizado también el cierre de verja o malla metálica, suplementado con cierre vegetal, de 2 m de altura. Se exceptúan las casetas de aperos, que no se considera edificación suficiente a efectos de vallado.

En contención de tierras se admiten también, con las alturas máximas indicadas en las condiciones generales, las escolleras siempre que el relleno se realice con tierra vegetal y no con hormigón. Únicamente se admiten escolleras o muros de contención de mayor altura en obras públicas o infraestructuras generales que los precisen.

Los cierres previstos en la zona de afección de carreteras de titularidad del Gobierno de Navarra deberán ajustarse a los criterios dictados por la Dirección General de Obras Públicas:

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

Si el cierre propuesto fuese del tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimiento de obra de fábrica, de altura máxima 2 metros y malla, se podrán situar en la zona de Servidumbre, es decir, a partir de 3 metros de la línea exterior de la explanación.

- b) Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 0'60 m de altura.

Los cierres que se sitúen junto a caminos públicos no ocuparán la zona de servidumbre establecida de 3 metros desde el borde exterior de dichos caminos.

ARTÍCULO 40. MEDIANERÍAS

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

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

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

Se prohíben las fachadas laterales ciegas, siempre que no lo impida el derecho de servidumbre de luces y vistas.

ARTÍCULO 41. TRATAMIENTO DE EDIFICIO EN PLANTAS BAJAS

Las plantas bajas se dejarán acabadas con el mismo tratamiento de composición estética y de materiales de sus diferentes elementos que el resto de la fachada.

Al menos el 30% de la longitud de la planta baja y en toda su altura se cerrará, en el proyecto de viviendas, con el mismo material de fachada. El edificio acaba y comienza en la rasante de planta baja y con esta ordenanza se pretende evitar esa imagen tan habitual y expresada gráficamente en los siguientes croquis:

ARTÍCULO 42. ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

1. Anexos. Las construcciones para almacenaje o accesorios propios de trabajos de huerta o jardín, deberán situarse dentro de las alineaciones de edificación definidas en la normativa urbanística.

Se prohíbe la edificación en los jardines privados delanteros, definidos como el espacio privado existente entre la fachada principal del edificio y la alineación oficial en el frente de la calle.

2. Frontones y piscinas. Quedan prohibidos los frontones y piscinas cubiertas fuera de las alineaciones de fachada definidas en los planos. Deberán ser de los mismos materiales permitidos para los edificios principales.

En las áreas privadas libres de edificación se podrán autorizar las piscinas al aire libre si hay disponibilidad de suministro de agua suficiente y con las siguientes condiciones:

- Que cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes
- Que el volumen de construcción no sobresalga del nivel del terreno

3. Mobiliario de jardín. En las áreas privadas libres de edificación quedan autorizadas las pérgolas abiertas y sin cubrir y los elementos habituales de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, pavimentos..

4. Invernaderos. En las parcelas con huerta, se admite un invernadero siempre que sea desmontable (no fijo), de superficie máxima 20 m², de altura máxima 2'5 m en la cumbre y retranqueado de los linderos de la parcela como mínimo 2 m.

5. Parcelas no residenciales (uso industrial, terciario, almacenaje). En las áreas privadas libres de edificación no se permitirán almacenajes, desechos, chamizos, etc. Únicamente se permitirán cubiertos o marquesinas para los aparcamientos de vehículos que utilicen la instalación y para instalaciones o infraestructuras que por sus condiciones de uso deben emplazarse en el exterior de las edificaciones: depósitos de combustible, centros de transformación, silos y los relacionados con suministros de energías, así como aquellos almacenes de productos acabados que por sus características deban emplazarse necesariamente en dicho espacio.

ARTÍCULO 43. CUBIERTAS

La cubierta de las edificaciones deberá resolverse inclinada, básicamente a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 40%. Se admite que la cubierta de una construcción tenga un agua siempre que

se trate de edificaciones auxiliares o, en edificaciones principales, siempre que el conjunto presente un volumen con varias aguas. La cubierta dispondrá de alero o de algún elemento similar al tradicional que, compositivamente, remate el volumen proyectado.

El material de la cubierta inclinada será:

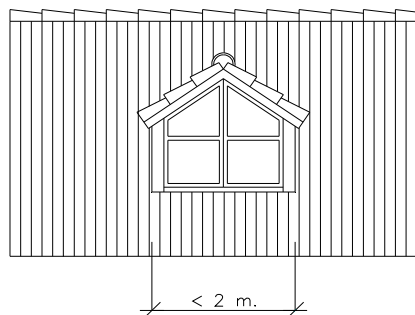
- Edificaciones en suelo urbano o urbanizable: teja curva o mixta cerámica color rojo o arena.
En edificaciones de uso industrial o almacenaje de superficie mayor de 100 m², se admite además la chapa metálica color rojo, blanco o crema con tonalidad mate.
En edificaciones dotacionales y singulares, el diseño es libre.
- Construcciones en suelo no urbanizable de superficie < 30 m²: teja curva o mixta cerámica de color rojo o arena.
- Construcciones en suelo no urbanizable de superficie > 30 m²: teja cerámica o de hormigón de color rojo o arena o chapa metálica color rojo o verde con tonalidad mate.

Se permiten cubiertas planas en suelo urbano o urbanizable con las siguientes condiciones:

- En plantas bajas, con una superficie máxima del 40% del total de la planta
- En plantas superiores y cubierta, con una superficie máxima del 20% del total de la planta
- En el área AO1 Casco Histórico no se permitirán las terrazas integradas en cubiertas

Asimismo, sobre la cubierta inclinada se permiten las "mansardas" excepto en el área AO1 Casco Histórico, con las siguientes condiciones:

- La longitud de la parte de la cubierta inclinada por debajo de la mansarda o por encima no será menor de 2 m
- Anchura máxima exterior: 2 m
- Situación centrada en la cubierta (1 mansarda por faldón de cubierta)
- Cubrición a dos aguas, con el mismo material que el resto
- Laterales tratados con el mismo material que la fachada
- Esquema:



Se permiten paneles solares en la cubierta de los edificios. Deberán colocarse o bien empotrados en el faldón de la cubierta o bien sobre la cubierta, formando un plano paralelo a la pendiente de la misma, o sobre las cubiertas planas. Los faldones en los que se ubiquen no serán visibles desde zonas que dañen el carácter urbano. La superficie ocupada no podrá ser superior al 20% del total de la cubierta, debiendo separarse como mínimo 0,50 metros de los bordes de los aleros, medianerías, limatesas, limahoyas y cumbreras (sin embargo, se podrán colocar sobre las cumbreras cuando la disposición de los paneles pretenda simular un lucernario tradicional).

ARTÍCULO 44. FACHADAS

El tratamiento de la totalidad de la fachada, incluida la planta baja, tendrá un carácter unitario, salvo que se pretenda conferir a dicha planta baja el carácter de zócalo, en cuyo caso se admiten soluciones constructivas singulares.

En las fachadas con dos plantas elevadas, se realizará una gradación compositiva entre los huecos de

dichas plantas.

Los cerramientos de todo edificio se realizarán en su totalidad desde la rasante del pavimento de la calle o calzada. No se permite la existencia de plantas bajas con la estructura portante a la vista, excepto los porches.

Se permiten los siguientes materiales como vistos en fachadas:

- Mampostería de piedra o aplacados de piedra de forma regular
- Enfoscado de mortero continuo y liso, sin dibujos y pintado en colores claros (ocres o blancos)
- Revestimiento con mortero monocapa o con materiales de acabado similar, en colores claros (ocres o blancos)
- Bloque de hormigón caravista en color blanco o tostado, no gris (no se permitirá en el área AO1 Casco Histórico)
- Ladrillo caravista color claro tradicional

Además de éstos, y únicamente en parcelas de uso industrial - almacenaje, se permiten los paneles de hormigón prefabricado visto y el bloque de hormigón caravista. También se admite el revestimiento de chapa metálica como prolongación de la cubierta, siempre que se respete un zócalo mínimo de 2 m de altura, ejecutado con los materiales permitidos descritos anteriormente.

Podrán admitirse otros materiales siempre que tengan un acabado exterior similar a los anteriormente descritos. En este caso, el material concreto será previamente aprobado por el Ayuntamiento. En edificaciones dotacionales, el diseño será libre.

En suelo no urbanizable, además de los materiales antes reseñados se permite la madera como vista en fachadas. En suelo urbano, la madera en fachadas se admite únicamente en elementos singulares de la fachada como composición de huecos.

Se prohíben el resto de materiales, y expresamente el aplacado de piedra irregular en imitación a mampostería cuando se utiliza la piedra irregular de loseta de pavimento fina, lisa y con junta gruesa, y la fábrica de ladrillo hueco o bloque de cerramiento gris sin enfoscar y pintar.

ARTÍCULO 45. CARPINTERÍAS

Las carpinterías de puertas y ventanas en suelo urbano o urbanizable, así como los elementos de oscurecimiento, serán de madera pintada o barnizada, aluminio lacado en colores tradicionales, PVC o poliuretano en colores tradicionales.

En puertas de garajes o locales de planta baja se permite también la chapa prelacada en colores sobrios.

Se permiten en ventanas de planta baja las verjas de hierro con formas simples tradicionales colocadas en el interior de las mochetas.

En general, se prohíbe la carpintería de aluminio anodizado en su color y puertas de planta baja en chapa galvanizada vista.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS PARTICULARES

ARTÍCULO 46. EDIFICIOS CATALOGADOS

El Plan General Municipal incluye un Catálogo que comprende de los edificios o elementos históricos, culturales o ambientales que deben mantenerse.

En dicho Catálogo se determinan las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Por tanto, las actuaciones a realizar en todos los edificios o elementos incluidos en dicho inventario, señalado en los planos de ordenación, deberán cumplir las condiciones señaladas en el Catálogo.

En el entorno de tales edificaciones, espacios y elementos, se prohíbe la realización de construcciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana. Las instalaciones deberán preferentemente emplazarse de forma que no produzcan ningún impacto visual, implantando soluciones de mimetización condicionadas a su viabilidad técnica y económica.

CAPÍTULO VIII. COMPATIBILIDAD DE USOS - ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE AUTORIZACIÓN

ARTÍCULO 47. DEFINICIÓN DE SUPERFICIES

Se entiende por superficie, a los efectos de las limitaciones que se señalan, la que corresponde en forma directa a la actividad principal, con exclusión de la correspondiente a locales de servicio para el personal propio, sus servicios higiénicos, e incluso la zona de almacén u oficinas auxiliares, siempre que ésta se halle separada e independiente en forma absoluta y permanente y no sea el almacenamiento la finalidad principal de la actividad. Ello no excluye el sometimiento de tales almacenes a las medidas correctoras y limitaciones que procedan como parte integrante de la actividad total.

ARTÍCULO 48. DEFINICIÓN DE POTENCIA

Se entiende por potencia total instalada en una actividad, a los efectos de las limitaciones que se señalan, a la suma de CV de todas sus máquinas fijas que tienen elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas, como extractores o acondicionadores de aire, cuya función es ajena a la finalidad propia de la actividad y sirva para el mejor acondicionamiento humano del personal propio o del público. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación total.

ARTÍCULO 49. LIMITACIONES SEGÚN SITUACIÓN

Las actividades o instalaciones especificadas se ubicarán en uno de los tipos de emplazamiento o situaciones siguientes:

- 1) Instalaciones pecuarias
- 2) Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable
- 3) Polígono industrial
- 4) Pabellones industriales en zonas no residenciales
- 5) Plantas bajas de edificios de viviendas o edificios exclusivos en zonas residenciales
- 6) Sótanos de viviendas
- 7) Plantas elevadas en edificios no industriales o en zonas residenciales

Las actividades permitidas en un emplazamiento determinado se entienden también permitidas en situaciones de número menor excepto en el emplazamiento 1 y 2. La distancia a viviendas se entiende a las existentes o a las que pudieran construirse de acuerdo con los planes de ordenación vigentes.

ARTÍCULO 50. INSTALACIONES PECUARIAS

Se regulará conforme a lo dispuesto en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra (modificado parcialmente por el DF 76/2006, de 6 de noviembre), el Decreto Foral 31/2019 y la Ley Foral 17/2020.

En suelo urbano, se permiten las instalaciones ganaderas domésticas inocuas con las limitaciones indicadas en el siguiente cuadro. Los corrales domésticos existentes se consolidan pero no se permite su ampliación, deberán adaptarse a la presente normativa.

CAPACIDAD MÁXIMA INSTALACIÓN GANADERA DOMÉSTICA		
	UGM (Ud.)	Nº MÁXIMO ANIMALES
GALLINAS PONEDORAS Y REPRODUCTORAS	0'005	30
POLLOS	0'003	60
PATOS	0'006	15
CODORNIZ	0'0009	15
PERDIZ	0'002	15
PALOMA	0'002	50
FAISÁN	0'006	15
AVESTRUZ	0'33	0
PORCINO	0'25	2
VACUNO	1	2
OVINO-CAPRINO	0'10	5
CONEJOS	0'015	12
EQUINO	0'8	2
APÍCOLA	0'10	0
MIXTA VARIAS ESPECIES		3 UGM

ARTÍCULO 51. INSTALACIONES INDUSTRIALES AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Su regulación viene desarrollada en el Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril.

ARTÍCULO 52. POLÍGONO INDUSTRIAL

En principio se consideran permitidos todo tipo de industrias y usos industriales sin limitación de potencia ni superficie. No se permitirá la instalación de industrias calificadas como insalubres o peligrosas, salvo que las medidas correctoras y prevenciones adoptadas ofrezcan garantías suficientes para suprimir las causas que determinan su calificación.

Condiciones específicas de seguridad en establecimientos industriales

Para dificultar la propagación de un hipotético incendio entre diferentes establecimientos industriales, se establecen las siguientes determinaciones:

- Todo edificio o local destinado a uso industrial, de almacenaje o de taller, cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, O.M.T. de 9 de Marzo de 1971 y sus reglamentos y ordenanzas específicas para cada tipo de actividad, así como con el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 2.267/2004, de 3 de diciembre).
- Respecto a este último Reglamento, se cumplirá que los establecimientos TIPO C deberán estar a una distancia mayor de tres metros del edificio más próximo de otros establecimientos. Dicha distancia deberá ubicarse dentro de su propia parcela. Si esto no fuera posible, se podrá admitir para garantizar dicha separación mínima alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) alineaciones establecidas por la normativa urbanística;
 - b) agregación de parcelas colindantes;
 - c) servidumbres de construcción o
 - d) cargas registrales.
- En suelos de uso actividad económica destinados a establecimientos industriales, no se autorizarán segregaciones que originen parcelas cuyos nuevos límites estén a una distancia igual o inferior a tres metros de un establecimiento TIPO C según el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 2.267/2004, de 3 de diciembre).

- En suelos de uso actividad económica destinados a establecimientos industriales, no se autorizarán modificaciones de alineaciones que permitan edificar a una distancia igual o inferior a tres metros de un establecimiento TIPO C según el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 2.267/2004, de 3 de diciembre).

ARTÍCULO 53. PABELLONES INDUSTRIALES EN ZONAS NO RESIDENCIALES

En este tipo de emplazamiento podrán ubicarse las actividades siguientes sin limitación de potencia ni superficie, excepto aquéllas que por producción de polvos, gases, ruidos y olores perturben el área en que se instalan, en cuyo caso deberán situarse a 100 m o más de las viviendas.

- Industrias auxiliares de construcción

- . Industrias de la piedra y el mármol
- . Fabricación de vigas y elementos de la construcción
- . Industrias del vidrio
- . Similares

- Industrias electro-mecánicas

- . Talleres mecánicos en general
- . Talleres eléctricos
- . Forja, chapistería y similares

Quedan excluidas de este grupo las fundiciones

- Industria de la madera

- . Talleres de carpintería mecánica

- Industrias químicas

- . Laboratorios fotográficos
- . Laboratorios químicos
- . Laboratorios farmacéuticos y de perfumería
- . Fabricación de colorantes y de pintura
- . Fabricación de lejías y jabones

Quedan excluidas de este grupo las actividades en las que se lleve a cabo fusión de grasas

- Industrias de la alimentación

- . Preparación de productos de alimentación para el hombre y ganado sin matanza ni utilización de subproductos de matadero
- . Preparación de bebidas y licores
- . Obrador de panadería
- . Obrador de pastelería y heladerías
- . Obrador de embutidos
- . Secadores de jamones y embutidos
- . Tostaderos de café

- Industrias de transporte y comunicación

- . Garajes para autobuses y camiones
- . Talleres de reparación de vehículos

- Tanatorios

- Almacenes industriales y agrícolas

ARTÍCULO 54. ACTIVIDADES UBICADAS EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS O EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS PARA DICHAS ACTIVIDADES EN ZONAS RESIDENCIALES

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Industrias auxiliares de la construcción

Exclusivamente talleres de vidrio, fontanería, hojalatería, talleres de pintura y decoración.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia máxima: 30 CV

- Industrias electromecánicas

- . Talleres de cerrajería, ferretería y juguetería
- . Construcción y reparación electro-mecánica
- . Metalistería de aluminio, bronce, etc.
- . Talleres de mecanización de piezas y moldes, etc.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industrias de la madera

- . Talleres de carpintería, ebanistería y tapicería.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industrias químicas

- . Laboratorios fotográficos y análisis químicos
- . Tintorerías y lavanderías de tipo familiar y no de carácter industrial.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industrias de la alimentación

Se permiten únicamente pequeñas actividades artesanales de uso familiar, con las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia máxima: 30 CV

- Industria textil

- . Industria de confección, vestido y adorno.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Artes gráficas

- . Talleres de artes gráficas, incluida encuadernación y reproducción.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industria del transporte y comunicación

- . Talleres de reparación de vehículos (excluida la actividad de chapistas y pintura).

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Establecimientos de ocio y diversión

- . Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías y similares, etc.
- . Clubes, pubs y similares, etc.
- . Pastelerías, chocolaterías, churrerías y similares, etc.
- . Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.

- Salas de Fiestas

- . Salas de baile
- . Discotecas
- . Disco-bar y similares
- . Cafés cantantes o con espectáculo

- Salas de juegos

- . Máquinas tragaperras, automáticas, billares, etc.
- . Bingos, casinos y similares, etc.

- Establecimientos de educación física y artes marciales

- . Gimnasios, saunas y similares.

- Almacenes agrícolas

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

En casos singulares justificados adecuadamente, y con tramitación de un Estudio de Detalle, se podrá conceder autorización para actividades de superficie mayor de 150 m² en los casos indicados anteriormente con esa limitación, pero que en ningún caso superará los 200 m².

ARTÍCULO 55. ACTIVIDADES UBICADAS EN SÓTANOS DE VIVIENDAS

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Calderas de calefacción domésticas

- . Calderas de calefacción y agua caliente sanitaria.

- Garajes de estancias para turismos

Sin límites de superficie pero prohibida la estancia de camiones y autobuses.

- Almacenes industriales (ligados a actividad de planta baja)

Deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . Superficie máxima: 300 m²
- . Potencia mecánica máxima: sin elementos mecánicos fijos

ARTÍCULO 56. PLANTAS ELEVADAS EN EDIFICIOS NO INDUSTRIALES O EN ZONAS RESIDENCIALES

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Establecimientos de ocio y diversión (ligados a actividad de planta baja)
 - . Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías y similares, etc.
 - . Clubs, pubs y similares, etc.
 - . Pastelerías, chocolaterías, churrerías y similares, etc.
 - . Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . Superficie máxima: 200 m² útiles de superficie de zona con acceso al público.
- Actividades comerciales con despacho al público y oficinas en general
- Almacenes auxiliares de las actividades anteriores (ligados a actividad de planta baja)

ARTÍCULO 57. AUTORIZACIONES ESPECIALES

A criterio de la Alcaldía, podrían concederse autorizaciones especiales para fiestas, conciertos, actos culturales, folclóricos, etc.

En todo caso, para la celebración de espectáculos y actividades recreativas, así como los locales destinados a ello, se tendrá en cuenta la legislación vigente en la materia:

- Ley Foral 2/1989, de 13 de marzo, reguladora de espectáculos públicos y actividades recreativas de Navarra, modificada por Ley Foral 2/1989, de 13 de marzo.
- Decreto Foral 201/2002, de 23 de septiembre, por el que se regula el horario general de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Decreto Foral 202/2002, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas y se regulan los registros de empresas y locales.
- Decreto Foral 37/2013, de 5 de junio, por el que se adoptan diversas medidas en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

CAPÍTULO IX. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 58. ÁMBITO PORMENORIZADO DE APLICACIÓN

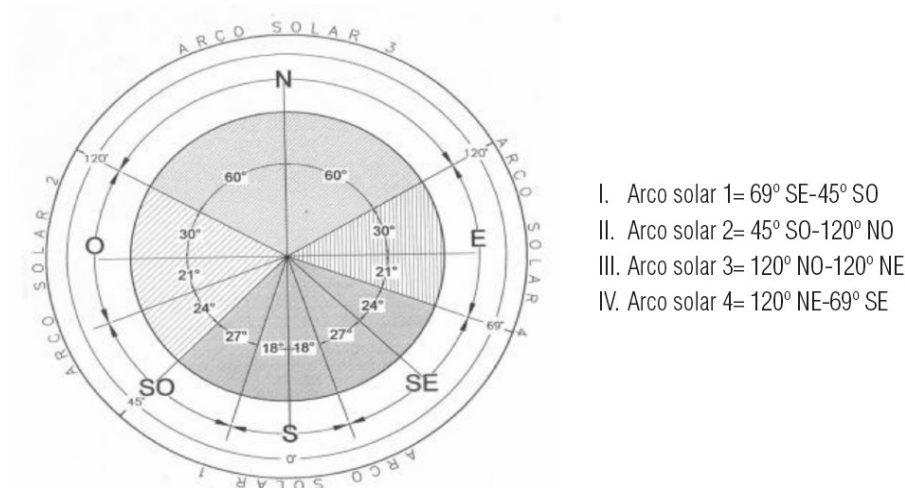
Las determinaciones recogidas en este capítulo son criterios de actuación que serán de aplicación en lo posible a los edificios de nueva construcción, rehabilitaciones integrales o reformas parciales en lo que afecte a la instalación respectiva, en suelos calificados por el planeamiento con usos residencial, terciario, productivo y dotacional comunitario.

ARTÍCULO 59. ORIENTACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CRITERIOS BIOCLIMÁTICOS

Condiciones de orientación de las fachadas

Salvo que la ordenación pormenorizada lo impida por su emplazamiento singular, al menos el 80% de los edificios de cada parcela y promoción inmobiliaria deberán tener como mínimo el 25% del conjunto de las superficies de fachadas exteriores e interiores orientadas dentro del arco solar 1 (69°SE-45°SO).

Para garantizar el soleamiento de estas fachadas del arco solar 1, la relación entre la distancia entre planos de fachada (D) y la "altura de sombra" de la edificación (H) debe cumplir en cada parcela $D = 1'5H$ (en caso de edificio que recibe sombra sin uso residencial en planta baja) o $D = 1'75H$ (en caso de edificio que recibe sombra con uso residencial en planta baja).



Fuente: Ordenanza municipal de urbanización y edificación bioclimática del Ayuntamiento de Tres Cantos, Madrid.

La proporción de huecos será superior en las fachadas orientadas en el arco solar 1 que las fachadas orientadas en el resto de arcos solares.

Se utilizarán elementos de captación solar pasiva para el ahorro energético, como elementos salientes horizontales (arco solar 1) o elementos salientes verticales (arco solar 2).

Las salas de estar se orientarán preferentemente en el arco solar 1.

Criterios de ventilación

Serán de obligado cumplimiento los parámetros establecidos en el Código Técnico de la Edificación (en lo sucesivo, CTE) relativo a la sección HS3 sobre Calidad del Aire Interior, del Documento Básico HS-Salubridad, que define el correcto aireamiento de las diferentes estancias.

Para asegurar una ventilación adecuada, se posibilitará la existencia de ventilación cruzada (la corriente de aire se da entre fachadas opuestas) y se deberá hacer un análisis de los vientos predominantes que será determinante a la hora de decidir los aislamientos y orientación del edificio.

ARTÍCULO 60. TRATAMIENTO DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO

Las construcciones y edificaciones dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Los coeficientes de transmitancia térmica máxima de la envolvente, la permeabilidad al aire de los huecos o carpinterías de los cerramientos y condensaciones cumplirán lo estipulado en el CTE.

ARTÍCULO 61. RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS

Es de obligado cumplimiento lo establecido por el CTE en su Documento Básico HE-2 sobre Rendimiento de las Instalaciones Térmicas, que se desarrolla en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) o norma posterior que lo sustituya.

Conforme al apartado anterior, las instalaciones térmicas deben diseñarse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se reduzca el consumo de energía convencional y, como consecuencia, la emisión de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos mediante la utilización de sistemas energéticamente eficientes o que permitan la recuperación de energía y la utilización de energías residuales y renovables.

Rendimiento de los equipos de generación de calor y frío

Los equipos de generación de calor y frío, así como los destinados al movimiento y transporte de fluidos, se seleccionarán en orden a conseguir que sus prestaciones, en cualquier condición de funcionamiento, estén lo mas cercanas posibles a su régimen de rendimiento máximo.

Los generadores de calor que utilicen combustibles líquidos o gaseosos tendrán los rendimientos mínimos que se especifican en el Real Decreto 275/1995, del 27 de marzo, que desarrolla las disposiciones de aplicación de las Directivas 92/42/CEE y 93/68/CEE, sobre los rendimientos de las nuevas calderas de agua caliente alimentadas con combustibles líquidos o gaseosos. Quedan excluidos de cumplir los requisitos mínimos de rendimiento recogidos en el párrafo anterior los generadores de agua caliente alimentados por combustibles cuya naturaleza corresponda a recuperaciones de efluentes, subproductos, residuos, biomasa o gases residuales y cuya combustión no se vea afectada por limitaciones relativas al impacto ambiental.

Los generadores de calor que utilicen combustibles sólidos (biomasa) tendrán un rendimiento instantáneo mínimo, funcionando a plena carga, que en ningún caso será inferior al 75%.

Las máquinas y aparatos de aire acondicionado que se instalen en los edificios afectados por la presente Ordenanza y que consuman principalmente energía eléctrica, tanto de tipo central como individual, deberán tener unos rendimientos no inferiores a los valores fijados por el Real Decreto 142/2003, de 7 de febrero, por el que se regula el etiquetado energético de los acondicionadores de aire de uso doméstico, o normativa que lo sustituya.

Distribución de calor y frío

Los equipos y las conducciones de las instalaciones térmicas deben quedar aislados térmicamente para conseguir que los fluidos portadores lleguen a las unidades terminales con temperaturas próximas a las de salida de los equipos de generación.

Todas las tuberías, conductos y accesorios, así como equipos, aparatos y depósitos de las instalaciones térmicas, dispondrán de un aislamiento térmico cuando contengan fluidos con temperatura inferior a la

temperatura ambiente o temperatura mayor de 40°C cuando están instalados en locales no calefactados.

Cuando las tuberías, conductos o los equipos estén instalados en el exterior del edificio, la terminación final del aislamiento deberá poseer la protección suficiente contra la intemperie.

Los componentes que vengan aislados de fábrica tendrán el nivel de aislamiento indicado por la respectiva normativa o determinado por el fabricante.

En toda instalación térmica por la que circulen fluidos no sujetos a cambio de estado dispondrán de un aislamiento térmico suficiente para que las pérdidas térmicas globales por el conjunto de conducciones no superen el 4% de la potencia máxima que transporta.

Regulación y control

Las instalaciones estarán dotadas de los sistemas de regulación y control necesarios para que se puedan mantener las condiciones de diseño previstas en los locales climatizados, ajustando, al mismo tiempo, los consumos de energía a las variaciones de la demanda térmica.

Recuperación de energía

Las instalaciones térmicas incorporarán subsistemas que permitan el ahorro y la recuperación de energía, así como el aprovechamiento de energías residuales.

Los subsistemas de climatización del tipo todo aire, de potencia térmica nominal mayor de 70 kW en régimen de refrigeración, dispondrán de un subsistema de enfriamiento gratuito por aire exterior. En los sistemas de climatización tipo mixto agua-aire el enfriamiento gratuito se obtendrá mediante agua procedente de torres de refrigeración.

En los sistemas de climatización de los edificios en los que el caudal de aire expulsado al exterior sea superior a 0'5 m³/s, se recuperará la energía del aire expulsado.

Limitación de la utilización de energía convencional

La utilización de energía eléctrica "efecto Joule" para la producción de calefacción en instalaciones centralizadas solo estará permitida en los siguientes casos:

- Las instalaciones con bomba de calor cuando la relación entre la potencia eléctrica en resistencias de apoyo y la potencia eléctrica en bornes del motor del compresor sea igual o inferior a 1,2.
- Los locales servidos por instalaciones que, usando fuentes de energía renovable o energía residual, empleen la energía eléctrica como fuente auxiliar.
- Los locales servidos con instalaciones de generación de calor mediante sistemas de acumulación térmica, siempre que la capacidad de acumulación sea suficiente para captar y retener, durante las horas de suministro eléctrico tipo "valle", la demanda térmica total diaria prevista en proyecto.

Los locales no habitables no deben climatizarse.

Queda prohibida la utilización de combustibles sólidos de origen fósil en las instalaciones térmicas de los edificios.

ARTÍCULO 62. EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación que sean simultáneamente adecuadas a las necesidades de los usuarios y energéticamente eficientes, disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural en las zonas que reúnan determinadas condiciones.

Se verificará el Valor de Eficiencia Energética de la Instalación (VEEI), que cumplirá los valores límite indicados en el CTE DB-HE3. Para alcanzar el valor de eficiencia energética de la instalación, resultará

obligatorio la sustitución en casi todos los casos de las lámparas incandescentes por lámparas de alto rendimiento.

Sistemas de control y regulación

Toda zona dispondrá de un sistema de encendido y apagado manual, no aceptándose los sistemas de encendido y apagado en cuadros eléctricos como único sistema de control.

Las zonas de uso esporádico dispondrán de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia o sistema temporizador.

Se instalarán sistemas de aprovechamiento de la luz natural que regulen el nivel de iluminación en función del aporte de luz natural, en los casos que recoge el CTE DB-HE3.

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y resto de dispositivos cumplirán lo dispuesto en la normativa específica para cada tipo de material.

Las lámparas utilizadas en la instalación de iluminación de cada zona tendrán limitada las pérdidas de sus equipos auxiliares.

ARTÍCULO 63. APOORTE DE ENERGÍAS RENOVABLES

En los casos indicados por el CTE, las construcciones o usos a los que sea aplicable dispondrán de instalación de sistema de aprovechamiento de la energía solar o las soluciones alternativas ambientalmente equivalentes, con el aporte mínimo requerido en función de la demanda de agua caliente sanitaria.

Las instalaciones de energía solar térmica y fotovoltaica en edificaciones y construcciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Cubiertas inclinadas. Podrán situarse paneles de captación de energía solar y paneles fotovoltaicos en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, salvo en edificios catalogados, en cuyo caso se estará a lo que dicte favorablemente el órgano competente en aplicación de la normativa urbanística de protección.
- b) Cubiertas planas. Los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45 ° desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 375 cm. de altura.
- c) Fachadas. Podrán situarse paneles de captación de energía solar en las fachadas, con la misma inclinación de éstas y sin salirse de su plano, armonizándolos con la composición de la fachada y del resto del edificio, quedando supeditados a las condiciones estéticas indicadas en la normativa urbanística y, en su caso, en las ordenanzas de protección del paisaje vigentes.
- d) Las instalaciones de energía solar térmica y fotovoltaica en edificaciones y construcciones situados en lugares y condiciones singulares no podrán resultar antiestéticas, por lo que el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que incumpla lo establecido en la normativa del PUM y/o la presente Ordenanza, así como otra normativa urbanística vigente.

ARTÍCULO 64. GESTIÓN Y AHORRO DE AGUA EN LOS EDIFICIOS

Los edificios dispondrán de medios adecuados para suministrar agua apta para el consumo del equipamiento higiénico previsto de forma sostenible, incorporando medios que permitan el ahorro, la reutilización y control del consumo de agua.

Mecanismos de ahorro de agua

Se establecen los siguientes mecanismos de ahorro de agua:

- Contadores individuales. Todas las construcciones y edificaciones a los que sea aplicable este capítulo deberán incluir obligatoriamente contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (incluyendo piscinas y zonas verdes). En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.
- Reguladores de presión de entrada de agua. Al objeto de evitar sobrepresiones, en cada altura o nivel topográfico de entrada de agua a alguna de las construcciones y edificaciones a los que sea aplicable el capítulo, se instalará un regulador de presión.
- Mecanismos reductores de caudal en grifos y duchas. En las construcciones y edificaciones a las que este capítulo sea de aplicación se deberán instalar mecanismos que permitan regular y reducir el caudal de agua, como aireadores, economizadores o equipamientos similares.
- Temporizadores en grifos. Todos los grifos de uso público que se encuentren en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza deberán disponer de temporizadores, o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático, que limiten el consumo de agua.
- Mecanismos para cisternas de urinarios e inodoros. Las cisternas de inodoros y urinarios que se encuentren en los edificios y construcciones a los que es de aplicación la presente Ordenanza deberán disponer de un mecanismo que dosifique el consumo de agua limitando las descargas. En las cisternas de los inodoros de edificios de uso público ya equipados con estos mecanismos deberá colocarse un rótulo que informe que las cisternas disponen de un mecanismo que permite detener la descarga o de un sistema de doble descarga, con el objetivo de fomentar el uso de los mismos.

Medidas de ahorro de agua

- Aprovechamiento y utilización del agua de lluvia. Todas las construcciones y edificaciones que cuenten con zonas verdes o comunes a los que sea aplicable este capítulo deberán almacenar, a través de un depósito, las aguas pluviales recogidas en la cubierta. En particular, se recogerán las aguas pluviales de tejados y terrazas del propio edificio y otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

Los usos aplicables del agua de lluvia serán: riego de parques y jardines, limpieza de interiores y exteriores, cisternas de inodoros y cualquier otro uso adecuado a sus características.

- Reutilización del agua sobrante de piscinas. En aquellas piscinas existentes en las construcciones y edificaciones a los que sea aplicable este capítulo, y cuya superficie de lámina de agua sea superior a los treinta metros cuadrados (30 m²), se deberá recoger el agua sobrante de la misma mediante una instalación que garantice su almacenamiento y posterior uso en las mejores condiciones higiénico-sanitarias sin tratamiento químico.

Los usos aplicables del agua sobrante de piscinas, previamente filtrada, serán cualesquiera, exceptuando el consumo humano. Preferentemente, se utilizará para llenar las cisternas de los inodoros, en cuyo supuesto no será necesario que sea declarada.

ARTÍCULO 65. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Además de las características exigibles a los materiales de construcción de cada una de las disposiciones de esta Ordenanza (propiedades higrotérmicas, aislantes, etc.), en la elección de los mismos y desde un punto de vista medioambiental, se tendrán en cuenta los siguientes criterios, encaminados a la utilización de materiales "sanos":

- Se optará por materiales de carácter natural como fábricas cerámicas, aislantes ecológicos, pinturas de silicatos, morteros bastardos y piedra natural.
- Se debe justificar que la procedencia de los materiales y elementos de construcción es la más cercana al ámbito regional donde se desarrolla la obra, de forma que se reduzca al máximo posible el transporte de los mismos.
- Debe priorizarse la utilización de materiales que requieran para su procesado una menor intensidad energética frente a otras alternativas existentes, siempre que sean técnicamente equivalentes para cubrir las necesidades de la edificación y justificando este hecho.

- Se empleará madera obtenida a través de prácticas de gestión forestal sostenible. Adicionalmente a lo anterior, al menos una de las familias de materiales y productos utilizados en la obra debe tener garantía, certificado de calidad o etiqueta ecológica que garanticen una mejora energética o ambiental respecto de los materiales de construcción tradicionales.
- Se deberá evaluar las emisiones de gases tóxicos que pueden desprender, en caso de incendio o al llegar al final de su vida útil, en al menos uno de los materiales de construcción (preferiblemente el más usado) y justificar con el resultado su uso frente a otras alternativas.
- Para las cubiertas se deberá usar teja recuperada/reutilizada o, en su defecto, tejas cerámicas y de hormigón. Si se opta por otra alternativa ambientalmente menos viable se deberá justificar su uso con la adopción de medidas más restrictivas en otros aspectos.
- Para los pavimentos interiores se utilizarán adhesivos de bajo impacto, como los naturales.
- En construcciones de saneamiento o instalaciones eléctricas o carpinterías exteriores se valorará utilizar alternativas al PVC. Se recomienda la utilización de tubos corrugados de polietileno o polipropileno en conducciones de saneamiento y electricidad.

ARTÍCULO 66. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

En aquellas obras en las que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, la obtención de la licencia de obras estará supeditada a la inclusión en el proyecto de un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, de acuerdo con el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y con el Decreto Foral 23/2011 que lo desarrolla y adapta.

La concesión de la licencia obligará al promotor a depositar una fianza o aval bancario por la cuantía estipulada en el artículo 6º del DF 23/2011 o alternativamente contratar para la realización de las obras a un constructor-poseedor que esté inscrito en el Registro de Constructores-Poseedores de RCDs, que a estos efectos mantendrá el Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente de acuerdo con el punto 3 del artículo 6.

Durante la ejecución de los proyectos de edificación, los RCDs generados en la obra deberán ser puestos a disposición de un gestor autorizado. Para la devolución de la fianza depositada, se presentará la relación completa de certificaciones de gestión de RCDs.

Para la gestión de los RCDs en obras con licencia no sujetas a proyecto, el Ayuntamiento, a través de la correspondiente ordenanza fiscal, exigirá de los promotores o propietarios de la obra que requiera transporte o gestión del escombros producido (sacos, contenedores o cualquier otro medio), la tasa correspondiente que asegure la garantía del correcto vertido a punto limpio o gestor autorizado.

CAPÍTULO X. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 67. LICENCIAS DE OBRAS Y ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA

Es de aplicación con carácter general lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre licencias urbanísticas y actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa (artículos 190 y siguientes). Además, para el caso de usos y obra en suelo no urbanizable, el procedimiento de autorización es el regulado en el artículo 117 y siguientes del citado texto refundido de la LFOTU. Se exceptúan de la obligación de obtención de licencia municipal las reguladas en la legislación correspondiente, entre las cuales se cita expresamente la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (artículo 49), la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico, en correspondencia con la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Las licencias de obras se solicitarán por escrito mediante instancia dirigida al Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento. Deberán estar suscritas por el interesado o su mandatario, en cuyo caso tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellido y domicilio de aquél. Junto con la solicitud, se presentarán cuatro ejemplares de la siguiente documentación:

- Proyecto técnico suscrito por profesional competente legalmente y visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la entidad de las obras lo requiera.

No es suficiente para de licencia de obras la presentación del "Proyecto Básico", sino que es requisito indispensable la presentación del "Proyecto de Ejecución" previamente a la concesión de licencia.

En rehabilitaciones de edificaciones existentes, se adjuntarán además dos fotografías del estado actual del edificio.

- Para "obras menores" (es decir, aquéllas que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato, o cerramiento, y de presupuesto reducido, y no afectan a la estructura de la edificación ni al aspecto exterior de la misma), aunque no sea precisa la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente, deberá presentarse documentación que describa suficientemente las obras a realizar. Como mínimo, se deberá adjuntar a la solicitud la documentación siguiente:
 - Memoria descriptiva de todas las obras a realizar y de los materiales a emplear
 - Plano de situación
 - Plano de estado actual y de estado reformado
 - Presupuesto detallado de las obras

Toda licencia de construcción lleva consigo la obligación por parte del concesionario de abonar cuantos gastos se originen por desperfectos causados en la vía pública, aceras, empedrados, pavimentación, cañerías, alumbrado, plantaciones y demás servicios públicos, en garantía de lo cual se podrá exigir la presentación de un aval bancario.

No se dará comienzo a obra alguna sin que se hayan comprobado en el terreno por el responsable nombrado por el Ayuntamiento las alineaciones y rasantes.

Las licencias de obra o actividades se considerarán automáticamente caducadas, sin necesidad de notificación escrita:

- Por el transcurso de 1 año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras o ejercido la actividad.
- Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Pasado el plazo que se fije en la concesión sin reanudar las

obras caducará definitivamente la licencia.

- Por el transcurso de tres años desde la fecha de la concesión de licencia sin haber finalizado las obras.

Con independencia de la licencia de obras por parte del Ayuntamiento, el promotor deberá obtener los permisos y autorizaciones que le sean exigibles en base a otras legislaciones sectoriales aplicables. Especialmente, se recuerda que según la Ley de Aguas los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, para lo cual los proyectos deberán someterse a informe previo del Organismo de cuenca. Igualmente, las actuaciones a realizar en la zona de protección o de afección de las carreteras de titularidad del Gobierno de Navarra precisan de autorización previa del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones de acuerdo con la legislación foral de carreteras.

ARTÍCULO 68. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Para el otorgamiento de las licencias de primera utilización u ocupación, previamente al uso y ocupación de viviendas de nueva construcción o que hayan sido objeto de reformas importantes, se observarán las siguientes reglas:

- Esta licencia será solicitada por escrito acompañado del certificado final de la dirección de obra suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, de los planos final de obra, de la certificación final de las obras y de 4 fotografías del estado final de las obras.
- Será requisito de su concesión la comprobación municipal o certificación del técnico director de las obras de que la construcción o reforma se ajusta, en sus condiciones urbanísticas básicas y comprobables externamente, al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y que se han cumplido las obligaciones de ordenanzas y de ejecución de urbanización en su caso.

En lo que respecta a las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, con la finalidad de dotar a las edificaciones incluídas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios, y la normativa que la desarrolla, entre la que cabe citar:

- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluídos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado en la sede electrónica del Ministerio, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera utilización. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construídos.

- Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo y Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

ARTÍCULO 69. LICENCIAS DE ACTIVIDAD Y DE APERTURA

La tramitación de las actividades clasificadas queda definida en la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental.

Los traspasos y transmisiones de la actividad y del local que supongan modificaciones de la instalación para la que se concedió licencia de actividad, requerirán una nueva tramitación del expediente.

Los traslados de actividades a distintos emplazamientos requerirán la misma tramitación que si se tratase de una nueva instalación.

La ampliación de instalaciones ya autorizadas, requerirá licencia municipal en condiciones similares a las de nueva autorización.

Teniendo en cuenta que las licencias para actividades clasificadas se otorgan basadas y condicionadas al proyecto presentado y realizado, toda modificación física del local o instalaciones deberá ser objeto de comunicación, a fin de que se determine si la entidad de la modificación requiere nueva tramitación completa o puede darse por válida la licencia otorgada.

Si las modificaciones pretendidas son sustanciales o se presume que modifican los supuestos de la licencia, se exigirá la tramitación de nuevo expediente, bien limitado a la parte modificada, bien relativo a la totalidad de la instalación resultante, si no se aprecia posibilidad de separación.

ARTÍCULO 70. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Aplicación del artículo 198 del texto refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento o en su caso los demás Organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

ARTICULO 71. EXPEDIENTES DE RUINA

Los expedientes de ruina se tramitarán de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con lo regulado en el artículo 199 del texto refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, la Alcaldía acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

Si la ruina o riesgo de un edificio, construcción o instalación es parcial, podrán adoptarse igualmente las medidas adecuadas y urgentes.

Santacara, mayo de 2025

ORDENANZA DE URBANIZACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Objeto - Ámbito _____	Pág. 2
Art. 2. Vigencia _____	Pág. 2
Art. 3. Interpretación _____	Pág. 2

CAPÍTULO II. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 4. Pavimentos _____	Pág. 3
Art. 5. Jardinería _____	Pág. 4
Art. 6. Accesibilidad _____	Pág. 4
Art. 7. Condiciones de abastecimiento y distribución de agua potable _____	Pág. 4
Art. 8. Condiciones de la evacuación de aguas y saneamiento _____	Pág. 5
Art. 9. Condiciones del alumbrado público _____	Pág. 5
Art. 10. Condiciones de la red de energía eléctrica _____	Pág. 9
Art. 11. Condiciones de las redes de telecomunicaciones _____	Pág. 10
Art. 12. Acometidas a red de abastecimiento y saneamiento _____	Pág. 10

CAPÍTULO III. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

Art. 13. Ámbito pormenorizado de aplicación _____	Pág. 11
Art. 14. Actuaciones sobre el viario _____	Pág. 11
Art. 15. Actuaciones sobre espacios libres y zonas verdes _____	Pág. 12

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

Art. 16. Proyectos de urbanización _____	Pág. 15
Art. 17. Proyectos de alumbrado público _____	Pág. 15
Art. 18. Urbanización en la zona de protección de carreteras _____	Pág. 16
Art. 19. Otras autorizaciones _____	Pág. 16

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. OBJETO - ÁMBITO

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización. Se extienden a obras municipales o de iniciativa particular, siempre que afecten al espacio de uso público, e interesan tanto a obras de nueva urbanización como a obras de renovación o sustitución de la urbanización existente. Se establece como ámbito de aplicación de esta Ordenanza todo el término municipal de Santacara.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA

Esta Ordenanza comenzará a regir el mismo día que lo haga el Plan General Municipal.

ARTÍCULO 3. INTERPRETACIÓN

La interpretación de esta Ordenanza se hará en relación con el contexto. En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios.

CAPÍTULO II. OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 4. PAVIMENTOS

En los planos de ordenación se define un diseño de la urbanización que se considera orientativo, pues deberá concretarse en los proyectos y obras de urbanización, los cuales garantizarán el módulo de aparcamientos previstos en cumplimiento de la normativa vigente.

Se tenderá en viales estrechos de coexistencia peatón-vehículo y de escaso tráfico a diseñar viales sin bordillo de separación entre calzadas y aceras, diferenciándolos con diferentes texturas o materiales.

Se fomentará el uso de pavimentos ecológicos que contribuyan activamente a la eliminación de contaminantes de la atmósfera, tanto en las nuevas urbanizaciones como en la reposición de pavimentos existentes, y el uso de pavimentos permeables como elemento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

Características de los materiales permitidos:

1. Por elementos

Se utilizarán en aceras o espacios públicos y deberán estar apoyados en una solera de hormigón de un espesor mínimo de 10 cm (aceras) y 18 cm (calzadas o espacios accesibles a vehículos).

En caso de diseñarse aceras elevadas respecto a la calzada, deberá utilizarse bordillo prefabricado de hormigón y piezas especiales para vados.

Debe quedar garantizado su carácter antideslizante y su resistencia a heladas.

- Pavimentos de piedras naturales
 - . de losas de piedra: espesor mínimo 5 cm
 - . adoquín
- Pavimentos prefabricados de hormigón
 - . adoquín: grosor 6 a 12 cm, modelos similares a los naturales
 - . baldosas hidráulicas de pasta, de terrazo o terrazos lavados, espesor mínimo 4 cm

2. Superficies flexibles

Se utilizarán en general en las travesías y en calzadas de calles con aceras elevadas.

- Mezcla bituminosa en caliente
 - Espesor mínimo 9 cm. Se compondrán constructivamente de riego de imprimación ECR-0, aglomerado asfáltico en caliente tipo G-12 árido calizo (5 cm), riego de adherencia ECR-1, y aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 árido ofítico (4 cm).

3. Pavimentos rígidos

Podrán utilizarse tanto en aceras como en calzadas.

- Hormigón in situ
 - Hormigón en masa HP-40 (resistencia a flexotracción 40 kg/cm²). Espesor mínimo de 20 cm en viales y 15 cm en aceras. Se realizarán juntas de retracción de 4'5 cm de profundidad selladas con resina de polisulfuro, a una distancia entre ellas no mayor de 4 x 4 m.

4. Base de pavimentación

Los firmes se realizarán con base y subbase granular, debiéndose justificar en cada caso el cumplimiento de las Instrucciones de carreteras: Norma 6.1 IC - "Firmes Flexibles" y Norma 6.2 IC - "Firmes Rígidos".

En áreas peatonales, la base será como mínimo de 15 cm de zahorra artificial, considerando un terreno seleccionado de base.

ARTÍCULO 5. JARDINERÍA

Los Proyectos de Urbanización contendrán, entre su documentación, las previsiones descriptivas, gráficas y económicas necesarias para materializar la plantación de césped y arbolado en las zonas que a tal efecto reserve el plan. Las zonas verdes dispondrán de riego por aspersión automático programable. Las zonas verdes de borde podrán mantener un carácter de "seminaturalidad", es decir, con una intervención mínima de la urbanización a definir por el Ayuntamiento.

Condiciones del arbolado en situación urbana o urbanizable:

- Distancia de plantación entre árboles: Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 3'5 m en alineamientos, con especies de porte piramidal y 8 m para árboles de gran porte.
- Distancia entre árbol y fachada: No deberá hacerse a una distancia inferior a 2'5 m.
- Distancia a las redes de servicios: No deberá ser inferior a 1'5 m.
- Alcorque: La superficie mínima sin pavimentar será de 1 m². La rasante de la capa de tierra vegetal será la misma que la de la acera donde exista el alcorque.

ARTÍCULO 6. ACCESIBILIDAD

Las calles tendrán con carácter general una pendiente transversal del 2%. La pendiente longitudinal, siempre que fuera posible, no superará el 8%; la pendiente mínima longitudinal será del 0'5%. Siempre que fuera posible, las aceras tendrán una anchura mínima de 1'5 m.

En las nuevas urbanizaciones se cumplirá lo señalado en las disposiciones legales vigentes:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU).
- Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.
- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

ARTÍCULO 7. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

- El abastecimiento de todas las edificaciones residenciales debe hacerse a través de la red de distribución municipal.
- La red de abastecimiento de agua se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables según un trazado regular, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.
- Se dispondrán bocas de riego en las aceras de calles para acoplamiento de mangueras. En cualquier caso, las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red, de forma que los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. En las zonas verdes, será obligatoria la instalación de riego por aspersión con programador automático incorporado, excepto en zonas verdes de escasa dimensión cuya instalación podrá exceptuarse por el Ayuntamiento si se justifica adecuadamente.
- Se colocarán los hidrantes previstos según la normativa vigente. Las urbanizaciones y edificaciones para uso industrial deberán disponer de una red perimetral de hidrantes según normativa específica o, al menos, con las siguientes características:

Diámetro de la conducción: 100 mm
Caudal de 17 l/s
Presión mínima de 1 bar

Para garantizar una atención adecuada por parte de los bomberos ante un hipotético incendio en suelo urbano o urbanizable, los hidrantes serán compatibles con los equipos del Servicio de Bomberos del Gobierno de Navarra (con racor modelo "Barcelona" de aluminio de 70 mm de diámetro).

- En cuanto a diámetros, materiales y detalles constructivos, se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Ayuntamiento o Mancomunidad de Mairaga en su caso).

ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE LA EVACUACIÓN DE AGUAS Y SANEAMIENTO

- El saneamiento de todas las edificaciones en suelo urbano y urbanizable debe hacerse a través de la red de colectores municipales o concejiles en su caso, con red separativa de fecales y pluviales. Las nuevas urbanizaciones dispondrán de red de pluviales con vertido a cauce público. No se permite la incorporación a la red de fecales de agua limpia de cualquier origen y, en caso de necesidad, se renovará parte de la red unitaria, si existiese, para convertirla en separativa.

- Se diseñará siguiendo el viario o por zonas públicas no edificables.

- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 250 mm para fecales y 300 mm para pluviales.

- Los materiales y detalles constructivos permitidos para las tuberías son PVC y hormigón vibro-centrifugado, con junta de enchufe-campana homologados.

- Se colocarán pozos de registro en cada cambio de dirección. Se realizarán con hormigón prefabricado con juntas de goma estancas, pates de acceso de materiales homologados resistentes a la corrosión y tapas de fundición nodular de 60 cm. de diámetro y resistentes 40 Tn.

- Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo, determinación de los caudales de aguas negras y cálculo completo de toda la red.

- Se realizarán canalizaciones de pluviales independientes de los de aguas negras. Dichas redes se dimensionarán para el caso más desfavorable de un período de retorno de 10 años.

- La profundidad mínima de las canalizaciones medida en la parte superior del tubo será de 1 m.

- En cuanto a materiales y detalles constructivos, se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Ayuntamiento, Mancomunidad de Mairaga o NILSA en su caso).

ARTÍCULO 9. CONDICIONES DEL ALUMBRADO PÚBLICO

Toda nueva urbanización, ampliación o reforma de otra existente deberá contar con instalación de alumbrado público de las características que se indican a continuación.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno (Decreto Foral 199/2007, de 17 de septiembre).

1- Niveles de iluminación y coeficientes de uniformidad

Los valores de iluminancia, luminancia, uniformidades y deslumbramientos que se tomarán como referencia, según la clasificación de la vía, serán los indicados en las tablas 1 a 18 de la ITC-EA-02 del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

Estos niveles medios de referencia están basados en las normas de la serie UNE-EN 13201 "Iluminación de carreteras", y no tendrán la consideración de valores mínimos obligatorios, aunque sus valores máximos no podrán superar el 20% del valor indicado en dichas tablas.

2- Materiales, tipos y calidades

2.1. Luminarias

En urbanizaciones que supongan pequeñas ampliaciones de la instalación ya existente en casco urbano, las luminarias serán similares a las utilizadas en el resto de la localidad en que se ubica la urbanización. En urbanizaciones que supongan un conjunto de entidad independiente del resto del casco urbano de la localidad, podrán ser de diseño diferente a las existentes en el casco urbano, pero deberán definirse en el proyecto las luminarias propuestas para su aprobación por el Ayuntamiento, preferentemente con lámparas de alto rendimiento energético.

Cumplirá la normativa vigente en cuanto a contaminación lumínica, protección del medio nocturno y ahorro energético. Se prohíben las luminarias con un flujo de hemisferio superior que supere el 20% del emitido, salvo en iluminaciones de un interés especial. Las lámparas a utilizar en los alumbrados exteriores, de acuerdo con criterios de ahorro energético, serán de LED, que han de sustituir a las lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP), de baja presión (VSBP) y de vapor de mercurio en los procesos de renovación de alumbrado público, que han de tender a la reducción de la potencia instalada.

En todo caso, deberán cumplir las características señaladas en la ITC-EA-04 del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, en lo referente a rendimiento (η) y factor de utilización (f_u). En lo referente al factor de mantenimiento (f_m) y al flujo hemisférico superior instalado (FHSINST), cumplirán con lo dispuesto en las ITC-EA-06 y la ITC-EA-03 respectivamente.

2.2. Centro de mando

Será un armario de hormigón armado con puerta de poliéster reforzado con fibra de vidrio y prensado en molde a alta temperatura. Será de tipo monobloque, para contener tanto el equipo de medida como el cuadro de mando y protección. Las dimensiones mínimas serán 1180x1060x320 mm. Se anclarán mediante zócalo y arqueta. Se instalará en el interior de cada cuadro un punto de luz mediante lámpara de 40 W. Se identificarán mediante letreros los diferentes elementos del cuadro.

2.3. Conductores

Serán de cobre de las secciones precisas en cada caso, cumpliendo el R.E.B.T. y sus Instrucciones Complementarias, con aislamiento de PRC y designación UNE RV. En las cubiertas exteriores de todos los cables irán grabadas la marca, designación (RV), número de conductores y sección nominal de los mismos. En sus conexiones irán recubiertos por cinta especial tapaporos.

2.4. Soportes

Cumplirán constructivamente el coeficiente de seguridad de 3'50 exigido por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Podrán ser mediante báculos o columnas o mediante brazos murales. Preferentemente se colocarán los primeros, homologados y resistentes al impacto. Su base se colocará enterrada, sin ningún elemento de cimentación (placas de anclaje, tornillos, rellenos...) que sobresalgan del diámetro de la base de la columna. Cuando la anchura de la acera no permita su instalación, se admitirán los brazos murales, mediante aceptación expresa del Ayuntamiento. Las características de los diversos soportes son las siguientes:

- Columnas para faroles: serán construídas en una pieza en hierro fundido o con una primera base en hierro fundido y fuste en tubo de chapa de acero. Serán mecanizadas mediante portezuela desde donde se accede al fusible y toma de tierra. El cierre de esta se realizará mediante tornillo de acero inoxidable. En el interior de la base se dispondrá de una pletina soldada a él con un taladro, accesible desde la portezuela, para colocación de puerta a tierra. La totalidad de la columna se pintará con dos manos de imprimación antioxidante y dos manos de esmalte poliuretano de color

negro.

- Báculos y columnas para luminarias: serán construídas con chapa de acero al carbono ST-32-2 de espesor indicado, de una sola pieza, soldada a tope a lo largo de la generatriz mediante proceso automático en atmósfera de gas activo según normas DIN 1910 y DIN 8559.

El fuste terminará en su parte inferior en una placa de asiento y amarre de 8, 10 ó 20 mm, conformada por embutición y con unión a fuste mediante soldadura a tope interior y exterior, provista de cuatro agujeros troquelados adecuados a los pernos de sujeción que se instalen.

La resistencia mecánica será tal que tras colocar la luminaria proyectada soporten los esfuerzos indicados en el REBT con un coeficiente de seguridad de 3'5, lo cual se demostrará mediante el correspondiente Certificado Oficial. Los accesorios de fijación y accionamiento de la puerta serán de acero inoxidable.

En el interior del fuste y accesible desde el registro se instalará la toma de tierra reglamentaria debiendo estar dotada la columna de la correspondiente pletina para su conexión.

Toda la pieza irá galvanizada mediante inmersión en baño de zinc de acuerdo con UNE 37501, con espesor de 520 gr/mm², de tal forma que una vez galvanizada no se someterán a ninguna operación de conformación o repaso mecánico que deteriore el recubrimiento. El acabado será mediante pintura oxirom color a determinar en dos manos previa imprimación especial sobre galvanizado correspondiente.

Podrán ser de forma troncocónica o de forma cilíndrica, con las dimensiones indicadas a continuación. Estarán dotadas de un manguito de 60 mm de diámetro y 70 mm de longitud para acoplamiento a la luminaria.

Columna de forma troncocónica

LONGITUD	DIÁMETRO COGOLLA	CONICIDAD	PLACA BASE	ESPESOR CHAPA FUSTE
3-3'5 m	60 mm	20:1000	250x250x8	3 mm
6 m	60 mm	13:1000	400x400x10	3 mm
8 m	60 mm	13:1000	400x400x10	3 mm
9 m	60 mm	13:1000	400x400x10	4 mm
10 m	60-76 mm	13:1000	400x400x20	4 mm
12 m	76-89-102 mm	13:1000	400x400x20	4 mm

Columna de forma cilíndrica

LONGITUD	DIÁMETRO COGOLLA	CONICIDAD	PLACA BASE	ESPESOR CHAPA FUSTE
3-3'5 m	113'5 mm	0:1000	250x250x8	4'25 mm
4 m	113'5 mm	0:1000	250x250x8	4'25 mm

- Brazos para sujeción de faroles: podrán ser mediante tubo de acero (galvanizados tras su mecanizado) con refuerzo en fundición de hierro o aluminio, de dimensiones apropiadas, o de una sola pieza totalmente en fundición de aluminio. Tendrán pintura mediante dos manos de imprimación y dos de pintura en poliuretano color negro.
- Brazos para luminarias: estarán conformados a base de tubo de acero y placa de anclaje con tres o cuatro taladros, de dimensiones suficientes en función del peso y dimensiones de las luminarias a soportar. El brazo recibirá un tratamiento similar al descrito para las columnas.
El anclaje de brazos a fachadas se realizará mediante pernos Ø16, recibidos de obra y de una longitud de 15 cm de empotramiento, o mediante tacos químicos adecuados.

2.5. Equipo de encendido

Se alojará en el interior de la luminaria, será homologado cumpliendo normas UNE y CE y apropiado para la lámpara a arrancar. El ahorro de energía podrá realizarse por uno de los dos sistemas que se indican:

- Mediante equipo centralizado para toda la instalación
- Punto a punto mediante equipos adecuados

Los equipos doble nivel (para reducción de flujo y ahorro energético punto a punto) estarán compuestos por 4 elementos diferenciados y desmontables: una reactancia e inductancia auxiliar; arrancador electrónico; dos condensadores; un relé de doble conmutación (para realizar automáticamente la conmutación flujo total - mitad de flujo). El factor de potencia será en cualquier caso entre 0'9 y 1.

Los equipos centralizados (para reducción de flujo, estabilización de tensión y ahorro energético) serán regulador estabilizado estático del flujo luminoso. Aportará una variación máxima de la tensión de salida de $\pm 1'1\%$ para variaciones de la tensión de entrada de entre 200 y 253 V. Debe aportar 8 niveles de reducción de flujo con doble rampa ascendente y descendente a voluntad.

La potencia eléctrica máxima consumida por el conjunto del equipo auxiliar y lámpara de descarga no superará los valores de la tabla 2 descrita en el Punto 4 de la ITC-EA-04 del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

La potencia eléctrica máxima consumida del conjunto equipo auxiliar y lámpara fluorescente se ajustarán a los valores admitidos por el Real Decreto 838/2002, de 2 de agosto, por el que se establecen los requisitos de eficiencia energética de los balastos de lámparas fluorescentes.

2.6. Tomas de tierra

De acuerdo con lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias, se dotará a las columnas de una toma de tierra. Esta toma de tierra será una toma de tierra general distribuida, constituida por una serie de picas de acero cobrizado las cuales estarán interconectadas, en el fondo de toda la zanja de canalización y cubierta ligeramente por tierra vegetal, por medio de un conductor de cobre desnudo de 35 mm² de sección. En el cuadro general de mando y protección existirán los preceptivos interruptores automáticos diferenciales, capaces de detectar los defectos a tierra y realizar la correspondiente protección contra contactos indirectos.

La máxima resistencia de tierra será tal que, a lo largo de la vida de la instalación y en cualquier época del año, no se puedan producir tensiones de contacto mayores de 24 V en las partes metálicas accesibles de la instalación (soportes, cuadros metálicos, etc.). En general, será menor de 10 Ω . Todas las columnas, luminarias y demás elementos accesibles estarán conectados a tierra.

3. Características de la instalación

3.1. Instalación eléctrica

Se realizará cumpliendo el REBT e instrucciones técnicas complementarias.

3.2. Sistema de instalación

La instalación se realizará de forma subterránea. Los conductores serán unipolares y se colocarán en el interior de tubos previamente instalados según los siguientes criterios:

- Se introducirán a mano o utilizando maquinaria específica que garantice que no se someten los conductores a esfuerzos de tracción excesivos.
- Se utilizarán rodillos en las aristas de arquetas para evitar dañar los conductores.
- Se instalarán entranos lo más largos posibles no menores de 180 m sin cortar (siempre que existan tramos de esas longitudes sin cambio de sección).
- Se realizará en cada arqueta un bucle con todos los conductores que por ella pasen de forma que se facilite el mantenimiento.
- En todas las conexiones que se realicen en el interior de las arquetas se tendrá en cuenta la perfecta continuidad de los conductores y el perfecto aislamiento de las conexiones. Para ello se utilizarán cintas de elastómeros, que una vez aplicadas se fundan entre sí en una masa uniforme, formando un aislamiento reconstituido (las cintas utilizadas serán del tipo tapaporos de gran grosor y elasticidad).

En los casos en que las luminarias se apoyen en fachadas, las derivaciones aéreas a las luminarias se realizarán según los siguientes criterios:

- El primer tramo de conductor en fachada se protegerá mediante tubo de acero de calibre adecuado.
- Los conductores serán unipolares en ese primer tramo y de características ya señaladas.

3.3. Canalizaciones

Se compone de 2 ó más tubos de PVC protegidos por dado de hormigón, de dimensiones tales que sobrepasen la generatriz exterior de los tubos como mínimo en 10 cm por encima y 5 cm por debajo o por los laterales. La canalización en cada tramos e compondrá como mínimo de un tubo por línea y uno más de reserva. La profundidad de la instalación será como mínimo a 50 cm medidos a la parte superior del dado. Se instalará una banda de señalización por encima del dado de hormigón.

Los tubos podrán ser rígidos (ø110 mm espesor 2'2 mm ó ø160 mm espesor 3'2 mm) o flexibles, de doble capa, con pared exterior corrugada y pared interior lisa, de ø110 mm. Se instalarán en tramos continuos entre arquetas o unidos con elementos especiales que garanticen su perfecta continuidad. Serán de máxima resistencia al aplastamiento.

3.4. Arquetas de derivación

Todas las derivaciones se realizarán utilizando arquetas. Se instalará una arqueta próxima a cada punto de luz. Las dimensiones interiores serán 35x35 cm y 75 cm de profundidad. Las tapas y marco serán de fundición dúctil, en el que estará grabado por su cara exterior el anagrama "ALUMBRADO PÚBLICO". Será de superficie antideslizante y protegidas por una capa de alquitrán. Su carga de rotura será en función de su situación: 12'5 Tm en aceras ó 40 Tm en calzadas o pavimentos accesibles a vehículos. Cumplirán normas UNE 36-118-73, UNE 41-300-87 y EN 124.

3.5. Suministro de energía

Toda instalación de alumbrado público se conectará a la instalación de alumbrado público existente en la localidad cumpliendo las siguientes condiciones:

- La potencia de la nueva instalación (potencia instalada) es inferior a 6 kW
- El centro de mando y protección de la instalación existente tiene capacidad para soportar esta ampliación
- La línea a la que se conecta tiene capacidad (cumpliendo todos los requisitos de caída de tensión, etc.) para soportar la nueva instalación
- Con los elementos de protección existentes o nuevos instalados en el centro de mando existente, se garantiza el cumplimiento de las medidas de seguridad exigidas por el REBT y por esta ordenanza en toda la nueva instalación proyectada
- En el proyecto de alumbrado público de la nueva instalación se contemplan y justifican todos estos puntos

Cuando no se cumplan los puntos anteriores o cuando por distancia no sea económicamente rentable conectar la nueva instalación de alumbrado público con una existente, será preciso realizar una nueva contratación de energía con la empresa suministradora. En este caso se deberá instalar un nuevo centro de mando con las características indicadas en esta ordenanza.

3.6. Sistema de protección

Cada una de las líneas de la instalación eléctrica deberá quedar protegida contra sobrecargas, sobretensiones y cortocircuitos, mediante los interruptores magnetotérmicos o fusibles cortocircuitos de calibre adecuado y poder de corte suficiente, cumpliendo lo prescrito al respecto en el REBT. Además, cada uno de los circuitos o línea de distribución que partan del centro de mando quedará protegida por sendos interruptores diferenciales de intensidad de defecto regulable entre 0'03 y 1 amperios.

ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- El proyecto de distribución de energía eléctrica, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.

- Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares.

Los centros de transformación situados en suelo urbano deberán integrarse estéticamente en el conjunto urbano que los rodea, preferentemente subterráneos.

Los centros de transformación comarcales o urbanos, así como los tendidos correspondientes, deberán ubicarse fuera de los polígonos residenciales y de los entornos de núcleo de población.

- La distribución de alta y baja tensión en áreas urbanas y urbanizables se efectuará mediante tendido subterráneo en las nuevas urbanizaciones, excepto en las zonas del casco urbano que actualmente tienen tendido aéreo en baja tensión.

- En el diseño de la red, materiales, detalles constructivos, etc. se tendrá en cuenta la normativa de la compañía suministradora correspondiente.

ARTÍCULO 11. CONDICIONES DE LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES

- Se diseñarán preferentemente siguiendo el viario o zonas públicas no edificables, condicionado a la viabilidad técnica y la adecuada calidad del servicio de telecomunicaciones a los usuarios.

- El tendido de las redes en áreas urbanas y urbanizables se realizará mediante tendido subterráneo en las nuevas urbanizaciones, excepto en las zonas del casco urbano que actualmente tienen tendido aéreo de redes públicas de telecomunicaciones.

- En el diseño de la red, materiales, detalles constructivos, etc. se tendrá en cuenta la normativa de la referencia establecida por organismos de normalización oficiales.

ARTÍCULO 12. ACOMETIDAS A RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

Las obras de acometida a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, se harán inexcusablemente por personal municipal (o de Mancomunidad en su caso), o bajo su inspección.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y hasta que el mismo haya dado su aprobación.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 13. ÁMBITO PORMENORIZADO DE APLICACIÓN

Las determinaciones recogidas en este capítulo son criterios de actuación que serán de aplicación en lo posible en los suelos calificados como red viaria, espacios libres públicos y zonas verdes públicas.

ARTÍCULO 14. ACTUACIONES SOBRE EL VIARIO

Criterio de diseño para viario local

Los viales pertenecientes a la red local en las zonas residenciales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h. A tal fin, los siguientes elementos podrán incorporarse en la vía siempre que estén admitidos por la normativa vigente: badenes, elevaciones y estrechamientos de la calzada, cambios de alineación, franjas transversales de alerta y obstáculos en intersecciones.

Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red local que presenten un ancho menor de 6 m se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal según los siguientes criterios de diseño:

- Pavimento a cota uniforme, sin distinción entre acera y calzada, o con leves desniveles.
- Utilización en la pavimentación de materiales y texturas que favorezcan la distinción de funciones.
- Sistemática disposición de elementos de disuasión del tráfico rodado, incluyendo la adecuada señalización en los tramos de coexistencia.
- Protección de áreas estanciales y entradas a edificios y garajes mediante bolardos o elementos de disuasión.
- Empleo del ajardinamiento como elemento de definición de áreas peatonales y de disuasión del tráfico rodado y del aparcamiento.

Los acabados superficiales de los pavimentos serán en general de colores claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores, de menor coeficiente de absortividad solar de la superficie.

Se fomentará el uso de pavimentos ecológicos que contribuyan activamente a la eliminación de contaminantes de la atmósfera.

Sobre los ámbitos sobre los que se prevea, deberá diseñarse una red ciclista que interconecte los equipamientos y dotaciones tanto locales como generales incluidos en ese ámbito.

En toda nueva urbanización deberán maximizarse las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, de forma que se minimice la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable.

Diseño de playas de aparcamiento

El espacio de aparcamiento como espacio independiente, debe diseñarse de modo que al menos el 50% de la superficie total de aparcamiento será permeable al agua de lluvia. Se podrán utilizar pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

Los aparcamientos que se sitúen en superficie se acondicionarán con árboles, 1 árbol por cada 15 m en aparcamientos lineales o en batería (en calles con aceras de más de 1'50 m) ó 1 árbol por cada 100 m² en aparcamientos en superficie.

Diseño del arbolado sobre el viario

En las vías principales con ancho entre alineaciones superior a los 20 metros, se dispondrán árboles de porte medio (con una altura superior a los 6 metros). Se eximen del cumplimiento de este apartado

aquellas vías que dispongan infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones propuestas. En las calles de ancho < 20 metros, se utilizarán especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a los 6 metros).

En lo referente a la ejecución de alcorques, éstos se localizarán en la parte exterior de las aceras más cercana a la calzada, de forma que los árboles disten un mínimo de un metro de la zona de rodadura de la calzada.

En el arco solar 69° SE - 120° NO las especies de árboles de porte medio o superior que se utilicen en la vía pública y que se localicen a menos de 10 m de las edificaciones, serán de hoja caduca.

Diseño de servicios públicos

Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.

Se valorará por parte del Ayuntamiento el servicio de riego con aguas depuradas para evitar el baldeo de calles a través de bocas de riego de agua potable.

Iluminación

El sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como de las zonas comunes o mancomunadas privadas, deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo, y sensores de intensidad luminosa, que controlen apagado y encendido. Independientemente de los reductores, cada luminaria deberá producir un nivel de iluminación mínima de 15 luxes en el sistema público de iluminación, y de 5 luxes en el privado.

En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

Medio acústico

Los viales de nueva ejecución se pavimentarán con materiales que reduzcan el impacto acústico.

ARTÍCULO 15. ACTUACIONES SOBRE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Criterio de selección de elementos vegetales

Para la selección de los elementos vegetales en zonas verdes y espacios libres, se adoptará el criterio de eficiencia hídrica, escogiendo en lo posible zonas ajardinadas con bajas necesidades hídricas.

En las zonas verdes y espacios libres de nueva creación de gran superficie, se valorará la incorporación de un sistema de recogida y almacenamiento de agua de lluvia, salvo que la ausencia de pendiente del terreno no lo haga factible.

Diseño sistema recogida de aguas pluviales

Para la correcta gestión de aguas de lluvia, se adoptarán algunos de los siguientes sistemas ecológicos de filtración, drenaje y canalización de agua: caces permeables vegetados, pavimentos permeables y adoquinados drenantes en paseos y caminos, celdas drenantes, tuberías filtrantes, depósitos ecológicos, geotextiles permeables e impermeables, estanques y humedales artificiales de acumulación y depósitos de Tormenta.

Diseño de la red de riego

El uso de aguas de lluvia recogidas y almacenadas y de las aportadas desde el depósito de tormenta, en

su caso, se complementará con agua potable en la proporción necesaria para garantizar la dotación necesaria de las áreas vegetadas.

La totalidad de los ajardinamientos de superficies de más de 5.000 m², sea pública o privada, deberá contar con un sistema de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo programadores, sensores de humedad del suelo y sensores de viento para aspersores de largo alcance, y sistemas de control y alarma de fugas.

El Proyecto de Urbanización podrá sustituir estos sistemas y tipos de riego por otros que justifique como de mayor o similar eficacia para el ahorro de agua.

Se asignan las siguientes tipologías de riego según el tipo de planta a regar:

- Riego por goteo: arbustos, árboles y matas
- Microdifusores: macizos, plantas de flor y matas
- Microaspersores: tapizantes y rocallas
- Inundadores: macetas y jardineras
- Aspersores: praderas y céspedes
- Mangueras: riegos de apoyo y de arraigo posteriores a la plantación

La limitación del caudal máximo de riego para las zonas verdes (de uso público o privado) de nueva construcción o reformadas se proyectará y ejecutará de modo que las dosis de riego referidas a su superficie total sean las siguientes:

Diaria: inferior a 1'8 l/ m²

Anual: inferior a 2.500 m³/ha

Los horarios de riego durante los meses de junio a septiembre, ambos inclusive, deberán ser de 20:00 a 10:00 horas. Para las zonas verdes de titularidad municipal el órgano competente en materia de medio ambiente podrá autorizar el riego en horarios distintos al aquí establecido por razones técnicas u operativas justificadas.

En situaciones declaradas de sequía o en períodos de escasez de recursos hídricos, el Ayuntamiento podrá imponer restricciones de riego en zonas verdes.

Iluminación en zonas verdes

El proyecto de urbanización de cualquier zona verde superior a 3 Ha incorporará un Anexo de cálculo de iluminación.

Conservación del suelo

Los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes de la urbanización cumplirán los siguientes requisitos:

- Buscar el equilibrio del relleno con la excavación (compensación de tierras) dentro del ámbito considerado.
- Para la ejecución del drenaje superficial en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán, en caso de que sean técnicamente aplicables, sistemas ecológicos para la gestión del agua.
- En caso de ejecutar un terraplén por bancadas sucesivas, las tongadas a compactar tendrán un espesor máximo de 20 cm.
- Las operaciones vinculadas a la remodelación de zonas verdes utilizará técnicas tales como aplicación de geotextiles y geomallas, ejecución de muros ecológicos y de contención, así como el dimensionamiento de muros de gaviones.
- En la retirada y manejo de los materiales edáficos, se evitará su deterioro por compactación, lo que se traduciría en una pérdida de la estructura del suelo y aumento de la erosión hídrica y eólica.
- Se aplicarán técnicas para conservación del Agua del Suelo como práctica del acolchado o utilización de retenedores de agua.
- Para la correcta ejecución de las obras en las zonas verdes, se limitará el ancho de los accesos de maquinaria al ancho de los vehículos a utilizar, más un sobreancho de 1'5 m a cada lado del límite

impuesto por aquellos.

Conservación de la diversidad biológica

Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.

En los suelos urbanizables, los árboles existentes en la red de zonas verdes deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera necesario. Con este fin, el Proyecto de Urbanización incluirá un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva.

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El procedimiento para la aprobación de los proyectos de urbanización será el establecido por la normativa legal aplicable.

Se presentarán cuatro ejemplares del Proyecto visado por el Colegio Profesional del Técnico firmante, con el fin de que se pueda proceder a la tramitación de la solicitud en el plazo reglamentario, siempre que el proyecto esté completo e incluya justificación del cumplimiento de la normativa vigente.

La ejecución de las obras será bajo supervisión de Dirección Técnica legalmente facultada para ello. El Ayuntamiento se reserva la potestad de inspección de las obras, sus condiciones técnicas y plazos, cuando lo estime oportuno.

El titular de las obras está obligado a subsanar o afrontar económicamente los gastos de cuantos desperfectos se ocasionen en la vía pública e instalaciones urbanas, durante la ejecución de las obras.

A la finalización de las obras, se solicitará la recepción de la urbanización, adjuntando la siguiente documentación:

- Certificado final de la dirección de la obra, suscrito por técnico redactor del proyecto y visado por su colegio profesional correspondiente.
- Certificación final de la obra, desglosada por partidas.
- Planos definitivos de obra, tanto de pavimentación como de las instalaciones.
- Escritos de las compañías suministradoras en el que se señale la aprobación de la obra finalizada, especificando si la obra ha sido ejecutada conforme a sus normativas específicas y que no existe ningún inconveniente ni pago pendiente para poder realizar los suministros correspondientes a las parcelas de la unidad de referencia.
- En cuanto a la red de alumbrado público, se detalla en el artículo siguiente, apartado 3.
- En cuanto a firmes y pavimentación, presentación de ensayos efectuados en la obra referidos a compactación, próctor, resistencia de hormigones, mezclas bituminosas, etc. y justificación con facturas de las toneladas extendidas de los distintos materiales.

ARTÍCULO 17. PROYECTOS DE ALUMBRADO PÚBLICO

1. Legalización de la instalación de alumbrado público

Toda nueva instalación o ampliación de una existente de alumbrado público deberá ser legalizada ante el departamento de Industria u organismo de control competente, debiendo para ello el promotor aportar ante dicho organismo la documentación necesaria: Proyecto de Instalación eléctrica, Dirección de Obra de Instalación eléctrica, Bolefín de Instalación, etc. de forma que previamente a la recepción de la urbanización la instalación quede legalizada.

2. Proyecto de instalación de alumbrado público

Deberá presentarse ante el Ayuntamiento un proyecto de instalación de alumbrado público de la urbanización a ejecutar, bien formando una separata del Proyecto de Urbanización o bien siendo un proyecto independiente, suscrito por el mismo o diferente técnico que el autor del Proyecto de Urbanización. En cualquier caso deberá contener la siguiente documentación mínima, precisa para definir con claridad las obras e instalaciones a realizar:

- Anejos de cálculos de iluminación (niveles de iluminancia y uniformidades) y de instalación eléctrica
- Presupuesto detallado por partidas
- Planos de planta, con canalizaciones y distribución de conductores; Detalles de cada uno de los elementos de obra civil (canalizaciones, arquetas, bases de cimentaciones); Esquema unifilar

- Definición de los materiales en cumplimiento de lo dispuesto en esta ordenanza (bien como documento independiente o incluido en los documentos anteriores, estando perfectamente definido)

3. Recepción de las obras

Junto con la solicitud ante el Ayuntamiento para la recepción provisional de la instalación de alumbrado público, el promotor deberá aportar la siguiente documentación:

- Planos definitivos de la instalación
- Boleín de Instalaciones Eléctricas, ya tramitado y sellado por el Departamento de Industria u Organismo de Control autorizado, justificante de la tramitación ante dicho organismo de los documentos necesarios para autorizar la instalación de alumbrado público.
- Certificación emitida por técnico titulado, en el que se indican los resultados de las siguientes mediciones:
 - . Resistencia de tierra (cada uno de los tramos independientes si los hubiera)
 - . Resistencia de aislamiento (entre fases, entre fases y tierra, entre fases y neutro)
 - . Caída de tensión en el punto más desfavorable

Con esta documentación y tras realizar las correspondientes comprobaciones, si éstas son favorables, el Ayuntamiento recibirá provisionalmente la instalación. Durante un año el mantenimiento de la instalación correrá a cargo del promotor. Transcurrido este primer año y con la instalación en condiciones de ser recibida, el Ayuntamiento recibirá definitivamente la instalación de alumbrado público, quedando entonces totalmente a su cargo el mantenimiento.

ARTÍCULO 18. URBANIZACIÓN EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

Las obras de urbanización que se programen en la zona de afección de las carreteras de titularidad del Gobierno de Navarra cumplirán las siguientes determinaciones particulares:

- Las canalizaciones de todo tipo y arquetas, de conformidad con la Ley Foral de Carreteras de Navarra, se situarán por la zona de servidumbre, es decir, como mínimo, a 3 metros de la arista exterior de la explanación.
- El acceso a toda construcción debe disponer de una visibilidad mínima en ambos sentidos de 200 metros. El mismo se proyectará de acuerdo al tráfico que va a soportar, debiendo incluir su pavimentación con hormigón o aglomerado y las obras necesarias que impidan la aportación de agua o barro a la calzada. Asimismo, deberán disponer de una pendiente mínima del 4% en los 10 primeros metros, e iluminarse adecuadamente.
- Por razones de seguridad vial, en los núcleos urbanos o próximos a él, se dispondrá de una acera de 1'50 metros de anchura mínima, debidamente iluminada, incluyendo en la misma, colector de recogida de las aguas pluviales de la carretera.
- Los proyectos de urbanización se presentarán previo a su ejecución en el Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones del Gobierno de Navarra para su aprobación, si procede.

ARTÍCULO 19. OTRAS AUTORIZACIONES

Según se recoge en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa del Organismo de cuenca (CHE).

Santacara, enero de 2025