



# AYUNTAMIENTO DE ANSOAIN

## REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

### NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

*(Documento para Aprobación Definitiva)*

EQUIPO REDACTOR:

CARMEN LAGUNAS ROZAS, ARQUITECTA

BLAS OTAZU AMATRIAIN, ANA OTAZU VEGA Y AITOR OTAZU VEGA, ABOGADOS

JAIME MARTÍNEZ-LAGE ÁLVAREZ, BIÓLOGO

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento (numerado del 1 al 321, ambos inclusive) del Plan General Municipal de Ansoain, promovido por el Ayuntamiento de dicho municipio, fue aprobado por Orden Foral 121E/2018, de 8 de noviembre, de la Consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, y publicado en el Boletín Oficial de Navarra número 239, de 13 de diciembre de 2018.

Pamplona, 13 de diciembre de 2018

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION CONSOLIDADA: **CV.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

ÁMBITO: El definido gráficamente.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Alineación oficial: se establecen gráficamente.

Alineación interior: se define gráficamente.

Altura máxima: se establece gráficamente.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de dobles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

## OTROS ASPECTOS:

### ORDENANZAS:

En caso de sustitución la forma de la edificación ocupará el mismo espacio, será rotunda (prismática en esencia), con cubierta inclinada de pendientes comprendidas entre el 30 y el 40%, resuelta con alero perimetral (no obligatorio en tramos singulares), cuyo material de cubrición será la teja de color rojizo.

Queda prohibida la instalación de placas solares en la cubierta de los edificios catalogados.

Se permiten balcones, la altura de su cerramiento no excederá de 1,20 m. y será de barrotes verticales. Su paramento exterior será paralelo a fachada.

Solo se permitirán cuerpos volados en forma de miradores, (cuerpos cerrados acristalados, cuando menos, en un 70% de su superficie). Su paramento exterior será paralelo a fachada.

Las fachadas serán blancas o en colores muy claros.

Puede ocuparse, como espacio habitable, el espacio situado bajo cubierta. La iluminación de dicho espacio se resolverá, exclusivamente, en los piñones de las fachadas (cubierta a dos aguas) o mediante ventanas tipo velux. Ese espacio computará aprovechamiento urbanístico, con independencia de la altura libre resultante.

### GESTIÓN:

Se actuará sistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, PARQUE: **PV.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

ÁMBITO: El definido gráficamente.

USO GLOBAL: Destinado a Parque Público.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

GESTIÓN: Se actuará por expropiación. (no adscrito)

La actuación puede llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Ansoain o por el Gobierno de Navarra.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

**EDIFICIOS CATALOGADOS: C1, C2 y C3.**

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS:

Se catalogan los siguientes edificios: Iglesia (antigua) del Casco Antiguo, el Palacio Cabo de Armería y la Ermita de San Miguel.

Pueden realizarse las obras de mantenimiento y restauración que sean necesarias. Se respetarán las fachadas y cubiertas, pudiendo ser alteradas siguiendo la lógica compositiva del propio edificio.

### INFORME PRECEPTIVO DE LA INSTITUCIÓN PRÍNCIPE DE VIANA:

Será obligatorio y deberá ser de sentido favorable. Se solicitará con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras.

Dicho informe deberá ser solicitado por el Ayuntamiento.

### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Se trata de la edificación reflejada gráficamente.

Altura máxima: la actualmente existente.

### GESTIÓN:

En los edificios identificados como C1 y C2 (Palacio Cabo de la Armería e Iglesia del Casco Antiguo) Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Rehabilitación o Restauración precisos.

El edificio identificado como C3 queda integrado en el Sector S.U.R. Ermitapea, y por tanto afecto a las determinaciones que en tal sentido se señalan en su ficha particular.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **V1.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 1.466 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD TOTAL:

Se consolida la edificación residencial existente, estableciendo una ordenación alternativa.

En caso de renovación total o parcial de la edificación, la edificabilidad materializable en el total de la Unidad de Actuación será la misma que la actualmente existente (1.010 m<sup>2</sup> construidos).

NUMERO MÁXIMO DE NUEVAS VIVIENDAS: 2

REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ALTERNATIVA:

Alineación oficial: se establecen gráficamente.

Área ocupable por la edificación: se establece el área ocupable por la edificación. La edificación podrá emplazarse en dicho espacio, con el límite de superficie establecido en el cuadro de datos.

GESTIÓN DE LA UNIDAD:

Sistema de actuación: Actuación asistemática con Proyecto de edificación y Acta de Cesión del espacio para ampliación de vial.

Proyecto de urbanización: No necesario. Las obras de urbanización se definirán en el propio Proyecto de Edificación y se ejecutarán simultáneamente con éste.

Estudio de detalle: Necesario para definir volúmenes, alineaciones y rasantes.

Se cederá para ampliación del viario perimetral, debidamente urbanizado, el espacio definido gráficamente entre el viario actual y el espacio libre privado que rodea la edificación prevista.

#### OTROS ASPECTOS:

#### ORDENANZAS:

La forma de la edificación será rotunda (prismática en esencia), con cubierta inclinada de pendientes comprendidas entre el 30 y el 40%, resuelta con alero perimetral (no obligatorio en tramos singulares), cuyo material de cubrición será la teja de color rojizo.

Las fachadas serán blancas o en colores muy claros.

Puede ocuparse, como espacio habitable, el espacio situado bajo cubierta. La iluminación de dicho espacio se resolverá, exclusivamente, en los piñones de las fachadas (cubierta a dos aguas) o mediante ventanas tipo velux. Ese espacio computará aprovechamiento urbanístico, con independencia de la altura libre resultante.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **V2.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

ÁMBITO: El definido gráficamente.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 416 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD TOTAL:

Se consolida la edificación residencial existente, estableciendo una ordenación alternativa.

En caso de renovación de la edificación, la edificabilidad materializable será la misma que la actualmente existente en el total de la Unidad de Actuación (459 m<sup>2</sup> construidos).

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1

REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ALTERNATIVA:

Alineación oficial: se establecen gráficamente.

Área ocupable por la edificación: se establece el área ocupable por la edificación. La edificación podrá emplazarse en dicho espacio, con el límite de superficie establecido en el cuadro de datos.

GESTIÓN DE LA UNIDAD:

Sistema de actuación: Actuación asistemática con Proyecto de edificación y Acta de Cesión del espacio para ampliación de vial.

Proyecto de urbanización: No necesario. Las obras de urbanización se definirán en el propio Proyecto de Edificación y se ejecutarán simultáneamente con este.

Estudio de detalle: Necesario para definir volúmenes, alineaciones y rasantes.

Se cederá para ampliación del frente de la parcela, debidamente urbanizado, el espacio definido gráficamente entre el viario actual y la edificación prevista.



**OTROS ASPECTOS:****ORDENANZAS:**

La forma de la edificación será rotunda (prismática en esencia), con cubierta inclinada de pendientes comprendidas entre el 30 y el 40%, resuelta con alero perimetral (no obligatorio en tramos singulares), cuyo material de cubrición será la teja de color rojizo.

Las fachadas serán blancas o en colores muy claros.

Puede ocuparse, como espacio habitable, el espacio situado bajo cubierta. La iluminación de dicho espacio se resolverá, exclusivamente, en los piñones de las fachadas (cubierta a dos aguas) o mediante ventanas tipo velux. Ese espacio computará aprovechamiento urbanístico, con independencia de la altura libre resultante.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **V3.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 224 m2.

EDIFICABILIDAD TOTAL:

Se consolida la edificación residencial existente, estableciendo una ordenación alternativa.

En caso de renovación de la edificación, la edificabilidad materializable será la misma que la actualmente existente en el total de la Unidad de Actuación (235 m2 construidos).

REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ALTERNATIVA:

Alineación oficial: se establecen gráficamente.

Área ocupable por la edificación: se establece el área ocupable por la edificación. La edificación podrá emplazarse en dicho espacio, con el límite de superficie establecido en el cuadro de datos.

GESTIÓN DE LA UNIDAD:

Sistema de actuación: Actuación asistemática con Proyecto de edificación y Acta de Cesión del espacio para ampliación de vial.

Proyecto de urbanización: No necesario. Las obras de urbanización se definirán en el propio Proyecto de Edificación y se ejecutarán simultáneamente con este.

Estudio de detalle: Necesario para definir volúmenes, alineaciones y rasantes.

Se cederán para ampliación del viario perimetral, debidamente urbanizados, los espacios definidos gráficamente entre el viario actual y la edificación prevista y entre el viario actual y el espacio libre privado al este de la edificación prevista.

**OTROS ASPECTOS:****ORDENANZAS:**

La forma de la edificación será rotunda (prismática en esencia), con cubierta inclinada de pendientes comprendidas entre el 30 y el 40%, resuelta con alero perimetral (no obligatorio en tramos singulares), cuyo material de cubrición será la teja de color rojizo.

Las fachadas serán blancas o en colores muy claros.

Puede ocuparse, como espacio habitable, el espacio situado bajo cubierta. La iluminación de dicho espacio se resolverá, exclusivamente, en los piñones de las fachadas (cubierta a dos aguas) o mediante ventanas tipo velux. Ese espacio computará aprovechamiento urbanístico, con independencia de la altura libre resultante.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA DE REPARTO: **AR-1**

SECTOR: **S.U.R.** (SECTOR DE SUELO URBANIZABLE) **ERMITAPEA**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE SECTORIZADO.

USOS GLOBALES: RESIDENCIAL

SUPERFICIE DEL SECTOR:

(Incluye aparcamiento SR) 21.844 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 17.224,12 m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

APROVECHAMIENTO TOTAL:	5.616,81 uas
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,3261 uas/m <sup>2</sup>

NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS:	30
--------------------------	----

Número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	21 (70 %)
Viviendas sujetas a régimen de VPO:	15
Viviendas sujetas a régimen de VPT:	6
(vivienda de precio tasado)	

### COEFICIENTES DE HOMOGEMEIZACIÓN DE USO

Vivienda libre:	1,23
Vivienda VPT:	1,08
Vivienda VPO:	1,00
Sótano	0,15
Parcela privada	0,08
Dotacional privado (ermita)	1,00

EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA:	7.922,84 m <sup>2</sup> c
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE:	
(incluida dotación privada)	4.322,84 m <sup>2</sup> C
SUPERFICIE MAXIMA DE PARCELA PRIVADA:	4.368,84 m <sup>2</sup>

TANTO LA EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA COMO EL APROVECHAMIENTO TOTAL NO PRODRAÑ SUPERARSE

ALTURA MAXIMA: B+1

(Se acompaña, como anexo al presente documento de normas particulares, un anexo explicativo y justificativo de los parámetros señalados)

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Las determinaciones gráficas del Plan General Municipal no son vinculantes en cuanto a alineaciones, sí en cuanto a alturas de la edificación: B+1 y adaptación al territorio existente.

La edificación debe desarrollarse con un mínimo de 7 volúmenes independientes, (incluidos los correspondientes al BSF y la dotación privada), que permitan la adaptación al terreno y la permeabilidad del espacio central con respecto al núcleo actual, evitándose el crear una plataforma horizontal con muros de contención, que genere más taludes que los existentes. Se establecerá conexión viaria con el aparcamiento existente.

Se hará un garaje mancomunado con un único acceso.

El Plan Parcial necesario para desarrollar el Sector definirá en detalle las alineaciones, volúmenes y rasantes. A estos efectos, la integración paisajística de este futuro área residencial incluirá los criterios y objetivos de protección del paisaje urbano, indicados en el POT 3, y más concretamente en el Artículo 33 de su normativa (Tit. III, Cap. II, Secc. 2ª), de tal forma que se evite la aparición de elementos que por su escala distorsionen el tamaño y la proporcionalidad del núcleo histórico de Ansoain y el valor paisajístico de la ladera del Monte Ezkaba.

#### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

##### REGULACIÓN DE USOS:

- Usos pormenorizados: Se definen gráficamente. El uso de vivienda unifamiliar puede sustituirse total o parcialmente por el de vivienda colectiva.
- Usos detallados: Se estará a lo dispuesto con carácter general (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

El edificio de la Ermita actualmente existente se consolidará, dado que el mismo resulta protegido en virtud de las determinaciones del planeamiento (edificio catalogado C3).

Su superficie, volumen, edificabilidad y aprovechamiento se computará, dada dicha consolidación a efectos de cómputo del aprovechamiento total y de la equidistribución del mismo en el correspondiente instrumento de gestión, salvo que se plantee, en el Plan Parcial, su cesión gratuita al Ayuntamiento.

La ocupación del espacio privado (parcelas unifamiliares más comercial en Ermita) no podrá superar la superficie ocupada en el Plan Municipal incrementada en un 15%.

Deberá conformarse un espacio central de carácter público. No obstante puede ocuparse el subsuelo de parte del espacio público para resolver la necesidad de aparcamientos (parcela privada de uso público en superficie)

Las alineaciones y volúmenes se definirán en el Plan Parcial que con carácter preceptivo deberá tramitarse y aprobarse para desarrollar el planeamiento.

##### DESARROLLO Y GESTIÓN:

Plan Parcial necesario para definir la ordenación. El Plan Parcial deberá además tener en cuenta, en el diseño y dimensionamiento del viario del Sector, la accesibilidad de los vehículos de recogida y la ubicación de los contenedores.

Sistema de actuación: Cooperación.

Proyecto de Reparcelación: Obligatorio.

Proyecto de Urbanización: Obligatorio, sin perjuicio de las obras de urbanización interior en las parcelas resultantes que serán simultáneas a las de edificación en las mismas.

En dicho Proyecto deberán cumplimentarse las siguientes determinaciones:

- a) El sector costeará la renovación de la tubería de abastecimiento existente de 150 m. de longitud, pasando a tener un diámetro de 150 mm. Estas obras de urbanización comprenderán las conexiones con los servicios existentes.
- b) Se ubicará un nuevo punto de recogida de residuos en la futura área residencial.

Plazo para el cumplimiento de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización:

-Plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento: 4 años.

-Plazo para solicitar licencia de edificación: 4 años.

#### OTRAS DETERMINACIONES:

- El Plan Parcial fijará los módulos de reserva en cuanto a dotaciones y espacios libres, que respetarán los que con carácter mínimo vienen establecidos por la Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En este sentido, y sin perjuicio del resto de estándares mínimos y obligatorios, el Plan Parcial deberá definir una reserva de suelo, con el carácter de dotación supra municipal, con una superficie no inferior a 3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, que tendrá la condición de solar, la cual se calificará para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública.

- El Plan Parcial deberá comprender un análisis y valoración del grado de adecuación de sus previsiones (especialmente en cuanto a la ordenación de alineaciones, volúmenes y alturas de las viviendas) al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación vigente en materia de ruido, a partir de los niveles sonoros obtenidos en el Estudio de Ruido que integra el Estudio de Impacto Ambiental tramitado y aprobado junto con el Plan General Municipal, así como con el plano de zonificación acústica incluido en este y que fue elaborado a partir de dicho Estudio.

En este sentido, en el Documento del Plan Parcial deber definir obligatoriamente una zona de transición acústica entre el área residencial de Ermitapea y la PA-30. Este espacio, integrado en el área urbana queda definido por la isófona de 50 decibelios en el periodo nocturno y es un área sin uso efectivo cuya finalidad es el alejamiento de la fuente de ruido principal, y por lo tanto no deberá estar equipado como una zona de estancia.

Será pues el Plan Parcial el que establezca en su caso las medidas de planificación y correctoras precisas para el cumplimiento de los mencionados objetivos de calidad acústica. En todo caso este instrumento, que realizará el desarrollo pormenorizado del Sector, deberá ser objeto de supervisión e informe favorable por parte del Servicio de Calidad Ambiental del Gobierno de Navarra, como requisito previo y preceptivo para su aprobación.

- El Plan Parcial deberán atenderse las siguientes determinaciones establecidas en la Ley Foral 5/2007, de 23 de Marzo, de carreteras de Navarra:

- a) De conformidad con el artículo 36.1 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, con respecto de la línea exterior de delimitación de la calzada, como mínimo, a 50 metros en la autovía PA-30-3 y a 18 metros en la NA-4244
- b) De construirse cierre de finca, se situarán en la línea de edificación. Solo 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 podrá situar, con respecto a la línea exterior de la explanación a 25 metros de la PA-30-3 y a 8 metros en el resto de carreteras afectadas.
- c) 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.
- d) Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 0,60 metros de altura.
- e) Solo se permite el acceso directo a las carreteras de Interés General, de Interés de la Comunidad Foral y a carreteras Locales, previo estudio detallado de la propuesta de intersección. Los accesos que pudieran plantearse para el resto de carreteras no están permitidos.
- f) Para la definición de los nuevos accesos, por razones de seguridad vial, deberá presentarse un estudio de tráfico al respecto, debiendo contar con una distancia de visibilidad de, como mínimo 150 metros en ambos sentidos.
- g) Los proyectos de nuevos accesos, que deben contemplar la iluminación adecuada de la zona frente a la carretera, deben redactarse por un técnico competente, según lo arriba indicado y de acuerdo a la normativa vigente, incluyendo en los mismos, planos parcelarios y cesión de los terrenos particulares necesarios para la ejecución de los mismos, para registrarlos en el Catastro a nombre de la Comunidad Foral una vez ejecutadas las obras, dado que forman parte de la Red de carreteras. Deben presentarse al igual que los proyectos de urbanización, previamente a su ejecución, para su aprobación, si procede.
- h) Los gastos correspondientes a la redacción de los proyectos de accesos y urbanización, ejecución de las obras y mantenimientos de la iluminación y colectores de recogida de las aguas pluviales de la carretera, serán a cargo del promotor. La ejecución de los accesos será previa a los proyectos de urbanización.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION CONSOLIDADA: **CR.** (CCR, COR2, COR3, CC)

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de parcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.

-Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.

-Alineación interior: se define gráficamente.

-Alineación alternativa: se establece gráficamente.

-Altura máxima: se establece gráficamente.

-Se consolidan los edificios existentes.

-Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.

2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de dobles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.

3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de



adecuación de accesibilidad a las viviendas, de mejora energética, o de dotación de trasteros vinculados a las viviendas en los edificios existentes.

Todo ello de conformidad con las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística General para Suelo Urbano Consolidado del presente Plan (Art. 34), en la Ordenanza de Edificación y en la legislación sectorial aplicable en cada caso; y aun cuando tales actuaciones comporten la ocupación de espacios exteriores al edificio (patios de parcela) para instalación de ascensores y/o la reforma del propio edificio incluida su cubierta.

#### GESTIÓN:

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION CONSOLIDADA: **CT. (COR1, CPL, CPD)**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de parcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Altura máxima: se establece gráficamente.

Se consolidan los edificios existentes.

#### GESTION:

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

#### OTROS ASPECTOS:

El edificio/porche del actual Colegio infantil no queda fuera de ordenación. En el supuesto de que desaparezca el citado uso, se liberará ese espacio para destinarlo a acera peatonal, tal y como se prevé gráficamente.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION ACTUACIÓN: **T1. (UPR1)**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de dobles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **T2. (UPR2)**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de parcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de doubles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **T3.** (UDR1)

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de parcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de doubles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.



## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **T4.** (UDR2)

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de parcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de doubles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **U1. (UDE1)**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de dobles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **U2. (UDE2)**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de doubles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **U34.** (UDE3 y UDE4).

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de dobles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no

vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

#### GESTIÓN:

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.



## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **U5.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de doubles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **U6.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de dobles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no

vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

#### GESTIÓN:

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **SR.** (ÁMBITO EN ANSOAIN DEL PLAN DE CONJUNTO  
EZKABA-CANAL)

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO.

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito.

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación de porche: se define gráficamente. Es obligatorio que la edificación se ciña en planta baja a dicha alineación.

Se consolidan los edificios existentes.

Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:

- 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
- 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de doubles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
- 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de

adecuación de accesibilidad a las viviendas o de mejora energética, siempre que no vaya en detrimento de la ordenanza de edificación (ocupación de parte de patios de parcela, colocación de ascensores en patios, etc.)

#### GESTIÓN:

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **U1 D**

### DETERMONACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

Se configura una nueva Unidad de Actuación, constituida por el espacio ocupado por el antiguo Centro de Salud, estableciéndose las determinaciones aplicables a dicho espacio a partir de la desaparición de uso dotacional público para el mismo, con las siguientes determinaciones urbanísticas:

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 829 m2.

SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 829 m2.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

Estableciéndose las determinaciones relativas a alineaciones, alturas y volúmenes en el documento gráfico del Plano de Usos Pormenorizados, el aprovechamiento lucrativo es el que resulta de dicha ordenación.

REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: dotacional o alternativamente residencial.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Alineación oficial y de fachada: es la que resulta de la regulación gráfica establecida en el Plano de Usos Pormenorizados.

Altura de la edificación:

Se prevé una altura máxima de Planta Baja + 4 altura y ático.

GESTIÓN DE LA UNIDAD:

Actuación directa mediante el correspondiente proyecto edificatorio de carácter dotacional.

Si desapareciera el uso dotacional y se implantara alternativamente el residencial, el mismo se materializará mediante Proyecto edificatorio que integrará la obra de urbanización interior complementaria al mismo en su caso.

OTRAS DETERMINACIONES:

En tanto se mantenga el uso Dotacional Público este será el uso conforme con el planeamiento, permitiéndose cuantas actuaciones edificatorias sean precisas (incluidas las de reforma del edificio actual o incremento de la edificabilidad) para mantener dicho uso.

La ejecución de las actuaciones de reforma edificatoria del actual edificio se harán mediante el correspondiente Proyecto de Obras, previa, en su caso, la tramitación si fuera exigible de la Licencia de Actividad.



## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **CI**. (ECI y CCI)

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de parcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Alineación oficial: se establecen gráficamente.

Altura máxima: la altura en los suelos industriales CI es la misma que la planteada en el sector ST, salvo en las cuatro agrupaciones de naves que lindan con la Calle Hermanos Noain. En estas agrupaciones la altura debe seguir siendo la existente.

Se consolida la edificación existente, salvo lo dispuesto para las edificaciones en el borde de la Carretera de Ansoain nº 21, 23 y 25.

En los edificios existentes en el borde la Carretera de Ansoain nº 21, 23 y 25 si se plantea en los mismos una actuación edificatoria que consista en una demolición de la edificación existente y nueva reedificación o en un cambio de la actividad que actualmente se desarrolla en los edificios existentes para implantar otra distinta o una modificación sustancial (conforme a la definición de modificación sustancial en la vigente en materia de actividades clasificadas) de la actividad actual, la nueva edificación o la reforma de la existente deberá ajustarse a la alineación alternativa señalada en el Plano de ordenación, retranqueándose respecto de la actualmente existente.

En las naves existentes puede edificarse hasta un máximo del 25% de la superficie de la nave con entreplanta.

En los espacios no edificados puede edificarse en total (pb + entpta) una superficie igual a la de la parcela no edificada. En tal caso deberá preverse, en el interior, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**GESTIÓN:**

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACIÓN: **UI.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito.

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

En el caso de la parcela P8B, el régimen de usos es el establecido en la modificación puntual del Plan Municipal para dicha parcela, cuya aprobación definitiva fue publicada en el BON nº 133, de 1 de Noviembre de 2.010, y que se recoge en el cuadro general de regulación de usos del Plan.

#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: Son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas. Dicha alineación no tiene por qué ser continua, siempre que, en cada parcela resultante o en el conjunto de la manzana, el espacio vacío o no conformado por edificación no sea superior al 40% de la longitud total de fachada de la parcela.
- Alineación interior: Se define gráficamente. Los documentos de gestión pueden ajustar dicha alineación con el fin de que los aprovechamientos de proyecto y propiedad coincidan.

Altura de la edificación:

- En parcelas de uso pormenorizado “industrial” la altura de la nave, medida hasta la parte más baja del elemento de cubierta resistente no superará 7,50 m. La altura de coronación máxima no podrá superar los 10,50 m.

- En parcelas de uso pormenorizado “usos terciarios” la altura máxima libre de planta baja será de 4 m. La altura máxima libre de plantas elevadas será de 3,30 m. No se permite uso alguno en la bajo cubierta.

#### GESTIÓN DE LA UNIDAD:

Salvo en el supuesto regulado en el apartado siguiente “NORMA ESPECÍFICA”, se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

#### NORMA ESPECÍFICA

La industria existente “Talleres Aranguren” queda consolidada en su parcela en tanto permanezca la actividad que viene desarrollándose en ella. El documento reparcelatorio tramitado en ejecución de la Unidad UI estableció una parcela lindante a lo consolidado, con el fin de que puedan ampliarse las actuales instalaciones.

Cuando cese la citada actividad, se procederá a ejecutar la ordenación resultante para las Parcelas P.AR-A y P.AR-B del Documento Reparcelatorio aprobado en su día para la Unidad UI ubicando el aprovechamiento en las parcelas edificables resultantes.

La parte de la parcela ocupada por la nave consolidada queda con el aprovechamiento urbanístico que se deduce de la aplicación de los coeficientes de uso a los usos existentes. El resto de la parcela no edificada tendrá como aprovechamiento el medio de la Unidad UI del Plan Municipal de 1.997.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE ORDENACION: **ST** (SECTOR ST DEL PLAN MUNICIPAL DE 1.997).

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO.

ÁMBITO: El definido gráficamente.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

#### EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito.

#### REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

Además de lo anterior y sin perjuicio de ello:

A/- Regulación de usos detallados de la Parcela 4 de la ST (Modificación puntual BON N° 42, 2 de Abril 2.008): conforme a lo señalado en el cuadro general de regulación de usos del Plan.

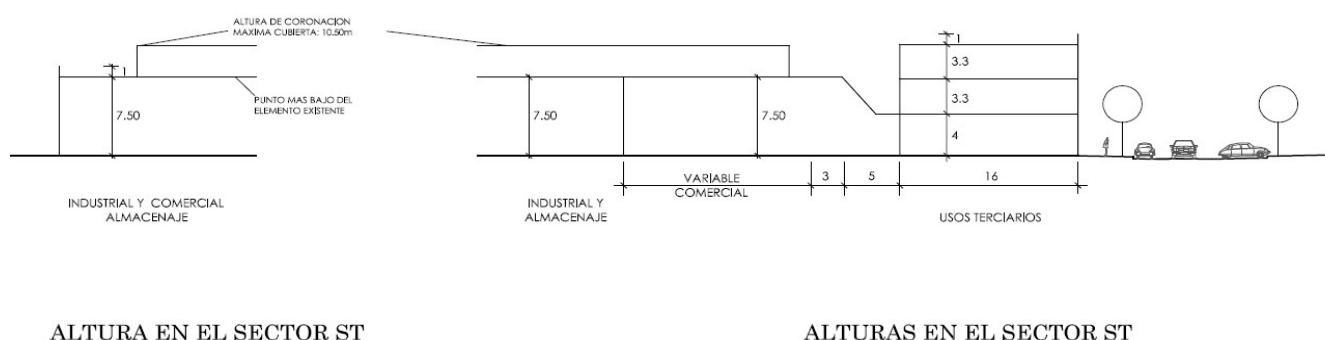
#### REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: Se establece gráficamente en qué parte de la alineación de fachada debe conformarse con edificación. Dicha alineación no tiene por qué ser continua, siempre que, en cada parcela resultante de la Reparcelación, el espacio vacío o no conformado por edificación no sea superior al 30% de la longitud total de fachada de la parcela.

Parcela 4 resultante del Sector: La posibilidad de implantar una actividad de gasolinera conforme a lo establecido en la Modificación puntual publicada en el BON N° 42, 2 de Abril 2.008, podrá llevarse a efecto durante un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan, quedando anulada una vez superado dicho periodo, sin perjuicio de la facultad de prorrogar dicho plazo que podrá acordar, potestativamente, el Ayuntamiento.

- Alineación interior: La fijada en el documento reparcelatorio.

- Ocupación de los espacios previstos para los diferentes usos: Pueden ocuparse en su totalidad, sin perjuicio del cumplimiento del estándar referente al número de plazas de aparcamiento que deben preverse en cada parcela.
- Altura de la edificación: Tanto el número de plantas como la altura de cada una de ellas son datos que se establecen gráficamente.
- Entreplantas: El documento reparcelatorio adjudicará a cada parcela las superficies construibles de los usos correspondientes, no pudiendo superarse en ningún caso el parámetro básico del aprovechamiento tipo. Las entreplantas computarán con el mismo coeficiente que el del uso sobre el que se asienten. No se establece límite a la edificación de entreplantas, salvo el determinado por la condición anterior.



#### GESTIÓN DE LA UNIDAD:

Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

#### OTROS ASPECTOS:

**Aparcamientos:** Se preverá en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de cualquier uso. No obstante, en función del uso detallado de que se trate, el Ayuntamiento podrá admitir el número de plazas previsible que la actividad efectivamente demande en razón de circunstancias tales como el número de trabajadores, la afluencia de visitas o de compradores y otras similares. En este supuesto se presentará por parte del solicitante de licencia de construcción en la parcela, junto con el Proyecto, un estudio acreditativo de la previsión del número de plazas de aparcamiento precisas para la actividad a desarrollar en la parcela y se acreditará en dicho Proyecto la previsión de la mitad de dichas plazas dentro de la parcela. El resto de plazas se suponen resueltas en la vía pública.

**Actuación expropiatoria por incumplimiento del plazo de adquisición del derecho al aprovechamiento:**

En aquellos solares resultantes del desarrollo del Sector ST en los que, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, los particulares propietarios hayan incumplido el deber de

adquisición del derecho al aprovechamiento mediante la solicitud de la correspondiente licencia urbanística de obras dentro del plazo de 4 años fijado por el anterior planeamiento, la administración estará facultada, de conformidad con el Artículo 121.g.6 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a ejercer la potestad expropiatoria sobre dichos solares, con el fin de garantizar la ejecución de la edificación prevista.

Determinaciones establecidas en la Ley Foral 5/2007, de 23 de Marzo, de carreteras de Navarra:

- a. De conformidad con el artículo 36.1 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, con respecto de la línea exterior de delimitación de la calzada, como mínimo, a 50 metros en la autovía PA-30-3 y a 18 metros en la NA-4244
- b. De construirse cierre de finca, se situarán en la línea de edificación. Solo 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 podrá situar, con respecto a la línea exterior de la explanación a 25 metros de la PA-30-3 y a 8 metros en el resto de carreteras afectadas.
- c. 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.
- d. Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 0,60 metros de altura.
- e. Solo se permite el acceso directo a las carreteras de Interés General, de Interés de la Comunidad Foral y a carreteras Locales, previo estudio detallado de la propuesta de intersección. Los accesos que pudieran plantearse para el resto de carreteras no están permitidos.
- f. Para la definición de los nuevos accesos, por razones de seguridad vial, deberá presentarse un estudio de tráfico al respecto, debiendo contar con una distancia de visibilidad de, como mínimo 150 metros en ambos sentidos.
- g. Los proyectos de nuevos accesos, que deben contemplar la iluminación adecuada de la zona frente a la carretera, deben redactarse por un técnico competente, según lo arriba indicado y de acuerdo a la normativa vigente, incluyendo en los mismos, planos parcelarios y cesión de los terrenos particulares necesarios para la ejecución de los mismos, para registrarlos en el Catastro a nombre de la Comunidad Foral una vez ejecutadas las obras, dado que forman parte de la Red de carreteras. Deben presentarse al igual que los proyectos de urbanización, previamente a su ejecución, para su aprobación, si procede.
- h. Los gastos correspondientes a la redacción de los proyectos de accesos y urbanización, ejecución de las obras y mantenimientos de la iluminación y colectores de recogida de las aguas pluviales de la carretera, serán a cargo del promotor. La ejecución de los accesos será previa a los proyectos de urbanización.

## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

**SISTEMA GENERAL NO ADSCRITO DEPORTIVO: S.G.R.D.**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

ÁMBITO: El definido gráficamente. Superficie aproximada del ámbito: 56.153,80 m<sup>2</sup>

USO GLOBAL: Destinado a DEPORTIVO PÚBLICO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Suelo no urbanizable de protección, subcategorías:

- “Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.”
- “Suelo de Valor Paisajístico. SNUPrsP”.
- “Prevención de Riesgos Naturales. SNUPrtPR:ZI”

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

GESTIÓN: Se actuará por expropiación.

La actuación puede llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Ansoain o por el Gobierno de Navarra.

#### Normativa de Ordenación:

Las construcciones que pudieran darse deberán retranquearse de los límites del ámbito, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación.

Deberán respetarse las distancias de servidumbre establecidas en la Ley Foral de Carreteras.

No se establece límite de edificabilidad ni de ocupación.

#### Normativa Transitoria:

En tanto no se desarrolle el Sistema General, la normativa aplicable será la establecida en el Artículo 20 de la Normativa Urbanística General para las categorías de suelo no urbanizable de protección, subcategorías “suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo”, “Suelo de Valor Paisajístico” y “Prevención de Riesgos Naturales”.



## NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

UNIDAD DE PROTECCIÓN CON VALOR CULTURAL: **ZA-1 (YACIMIENTO DE LARRAZKO)**

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

ÁMBITO: El definido gráficamente.

SUPERFICIE APROXIMADA DEL ÁMBITO: 4.250 m<sup>2</sup> (delimitada por las coordenadas U.T.M. que se detallan en el plano P6)

USO GLOBAL: Zona Arqueológica de especial protección en suelo urbano, actualmente destinada en superficie a zona verde pública.

### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS:

Se podrá autorizar cualquier uso, previa redacción de un estudio de alternativas que deberá ser informado por el órgano cultural competente en Navarra (Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Departamento de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana). Para la redacción de dicho estudio se deberá efectuar una investigación arqueológica que determine:

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

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

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

### OTROS ASPECTOS:

Determinaciones establecidas en la Ley Foral 5/2007, de 23 de Marzo, de carreteras de Navarra:

- a. De conformidad con el artículo 36.1 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, con respecto de la línea exterior de delimitación de la calzada, como mínimo, a 50 metros en la autoría PA-30-3 y a 18 metros en la NA-4244.

- b. De construirse cierre de finca, se situarán en la línea de edificación. Solo 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 podrá situar, con respecto a la línea exterior de la explanación a 25 metros de la PA-30-3 y a 8 metros en el resto de carreteras afectadas.
- c. 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.
- d. Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 0,60 metros de altura.
- e. Solo se permite el acceso directo a las carreteras de Interés General, de Interés de la Comunidad Foral y a carreteras Locales, previo estudio detallado de la propuesta de intersección. Los accesos que pudieran plantearse para el resto de carreteras no están permitidos.
- f. Para la definición de los nuevos accesos, por razones de seguridad vial, deberá presentarse un estudio de tráfico al respecto, debiendo contar con una distancia de visibilidad de, como mínimo 150 metros en ambos sentidos.
- g. Los proyectos de nuevos accesos, que deben contemplar la iluminación adecuada de la zona frente a la carretera, deben redactarse por un técnico competente, según lo arriba indicado y de acuerdo a la normativa vigente, incluyendo en los mismos, planos parcelarios y cesión de los terrenos particulares necesarios para la ejecución de los mismos, para registrarlos en el Catastro a nombre de la Comunidad Foral una vez ejecutadas las obras, dado que forman parte de la Red de carreteras. Deben presentarse al igual que los proyectos de urbanización, previamente a su ejecución, para su aprobación, si procede.
- h. Los gastos correspondientes a la redacción de los proyectos de accesos y urbanización, ejecución de las obras y mantenimientos de la iluminación y colectores de recogida de las aguas pluviales de la carretera, serán a cargo del promotor. La ejecución de los accesos será previa a los proyectos de urbanización.

Ansoain, Mayo de 2018.

En representación del Equipo Redactor:



Aitor Otazu Vega  
Abogado



Carmen Lagunas Rozas  
Arquitecta

**ANEXO I:**

**CUADRO JUSTIFICATIVO DE LOS PARÁMETROS SOBRE EDIFICABILIDAD  
Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR S.U.R. ERMITAPEA**

## REVISIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ANSOAIN

### ANEXO: AREA DE REPARTO: AR-1

### SECTOR: S.U.R. (SECTOR DE SUELO URBANIZABLE) ERMITAPEA

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: **21.844 m<sup>2</sup>**  
(incluye aparcamiento SR)

SUPERFICIE CON DERECHO  
A APROVECHAMIENTO: **17.224,12 m<sup>2</sup>**

SUPERFICIES PARCELAS PRIVADAS					
	PARCELA m <sup>2</sup>	P. SOTANO m <sup>2</sup>	P. BAJA m <sup>2</sup>	P. PRIMERA m <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS
M1	889,17	721,62	487,27	487,27	6
M2	895,07	736,22	491,94	491,94	6
M3	895,07	737,20	491,99	491,99	6
M4	723,53	593,60	390,18	390,18	5
M5	966,00	675,00	504,00	504,00	7
<b>TOTAL</b>	<b>4.368,84</b>	<b>3.463,64</b>	<b>2.365,38</b>	<b>2.365,38</b>	<b>30</b>
C3 (Ermita)	190,42		190,42	190,42	

SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES		
L1	5.506,98 m <sup>2</sup>	
L2	683,63 m <sup>2</sup>	
L3	1.375,13 m <sup>2</sup>	
L4	351,80 m <sup>2</sup>	
L5	404,70 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>8.322,24 m<sup>2</sup></b>	
BSF	<b>414,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3 VIV</b>
<b>VIALES</b>	<b>8.548,91 m<sup>2</sup></b>	

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:				
	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	ABROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
PARCELA		4.368,84	0,08	349,51 uas
SOTANO		30 x 120	0,15	540,00 uas
VIVIENDA VPO	15	15 x (90 x 1,2)	1,00	1.620,00 uas
VIVIENDA TASADA	6	6 x (120 x 1,2)	1,08	933,12 uas
VIVIENDA LIBRE	9	9 x (135 x 1,2)	1,23	1.793,34 uas
ERMITA		380,84	1,00	380,84 uas
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>30</b>		<b>TOTAL UAS</b>	<b>5.616,81 uas</b>
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA</b>		<b>7.922,84 m<sup>2</sup></b>		
<b>EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE</b> (incluida dotación privada, excluido sótano)		<b>4.322,84 m<sup>2</sup></b>		
		<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		<b>0,3261 uas/m<sup>2</sup></b>
		<b>DENSIDAD:</b>		<b>13,7 viv/ha</b>