

PLAN GENERAL MUNICIPAL

BURLADA

SEPTIEMBRE 2019

Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio

Memoria

Normativa

Catálogo de Protección del Patrimonio

Programa de Desarrollo y Ejecución del Plan

Memoria de Sostenibilidad Económica

Estudio Económico y Financiero

Estudio de Incidencia Ambiental

Planos

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

- Artº 1. Naturaleza del Plan.
- Artº 2. Objeto.
- Artº 3. Ámbito territorial de aplicación.
- Artº 4. Vigencia.
- Artº 5. Modificación del Plan.
- Artº 6. Documentación.
- Artº 7. Carácter normativo del Plan Municipal.
- Artº 8. Determinaciones gráficas.
- Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado.
- Artº 10. Remisiones legales.
- Artº 11. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación.

CAPÍTULO 2. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES.

- Artº 12. Determinaciones de carácter general y particular.
- Artº 13. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano y urbanizable.
- Artº 14. Sectores.
- Artº 15. Sub-sectores.
- Artº 16. Sistema General.
- Artº 17. Sistema Local.
- Artº 18. Parcela.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Artº 19. Clasificación del suelo.
- Artº 20. Categorías en el suelo urbano.
- Artº 21. Solar.
- Artº 22. Necesidad de obras accesorias.
- Artº 23. Necesidad de Estudio de Detalle.
- Artº 24. Categorías del suelo no urbanizable.
- Artº 25. Suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- Artº 26. Usos del suelo.

Sección 1. TIPOS DE USOS POR SU ASIGNACIÓN.

- Artº 27. Globales.
- Artº 28. Característico.
- Artº 29. Pormenorizados.
- Artº 30. Determinación de usos.

Sección 2. TIPOS DE USOS POR SU COMPATIBILIDAD.

- Artº 31. Previsto y permitido.
- Artº 32. Compatible.
- Artº 33. Prohibido.
- Artº 34. Uso consolidado.

Sección 3. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD

- Artº 35. Usos públicos y privados.

Sección 4. TIPOS DE USOS POR SU DESTINO.

- Artº 36. Sistema de espacios libres.
- Artº 37. Viarios y aparcamientos.
- Artº 38. Equipamiento.
- Artº 39. Garajes públicos.

Artº 40. Instalaciones urbanas.

Sección 5. USOS RESIDENCIALES Y ASIMILADOS

Artº 41. Residencial.

Artº 42. Residencial público.

Artº 43. Residencial comunitario

Sección 6. USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artº 44. Usos de actividades económicas.

Artº 45. Usos industriales: definición y clases.

a) Industria.

b) Almacenaje y comercio mayorista.

c) Talleres.

Artº 46. Usos terciarios. Definición y clases.

Artº 47. Comercial.

Artº 48. Administrativo.

Artº 49. Establecimientos públicos.

Artº 50. Otros usos.

Artº 51. Actividades clasificadas.

Sección 7. COMPATIBILIDADES DE USO

Artº 52. Compatibilidad de usos

CAPÍTULO 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL.

Sección 1. OPERATIVIDAD DEL PLAN.

Artº 53. Alcance de las determinaciones el Plan.

Artº 54. Necesidad de informe o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Artº 55. Aprobación de documentos de gestión.

Artº 56. Aprovechamiento urbanístico.

Artº 57. Instrumentos de ejecución.

Artº 58. Actuaciones de dotación. Criterios generales

Artº 59. Instrumentos de urbanización y edificación.

Artº 60. Proyecto de urbanización.

Artº 61. Proyecto de obras ordinarias.

Artº 62. Obtención del suelo necesario para los sistemas generales y locales.

Sección 2. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artº 63. Derecho a edificar.

Artº 64. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artº 65. Deber de ampliación de infraestructuras en obras de sustitución con incremento de aprovechamiento

Artº 66. Plazo para el ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artº 67. Parcela mínima edificable

Artº 68. Segregación de parcelas de uso residencial.

Artº 69. Segregación y agregación de parcelas en los polígonos de actividad

Artº 70. Segregaciones o división de viviendas y locales

Artº 71. Derecho al uso de la edificación y licencia de primera ocupación.

Sección 3. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artº 72. Adquisición del derecho a urbanizar.

Artº 73. Aprobación de documentos de gestión.

Artº 74. Establecimiento de la Unidad de Ejecución.

Artº 75. Sistema de actuación.

Artº 76. Aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado.

- Artº 77. Proyecto de reparcelación y cesión de suelo público.
Artº 78. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias.
Artº 79. Disminución de suelo público.
Artº 80. Proyecto de urbanización y cargas urbanizadoras.
Artº 81. Ampliación y refuerzo de las redes generales de servicios
Artº 82. Ejercicio del derecho a urbanizar y adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
Artº 83. Transformación de las parcelas en solares.
Artº 84. Ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico y adquisición del derecho a edificar.
Artº 85. Fases en el cumplimiento del deber de urbanizar.
Artº 86. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente.

Sección 4. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANIZABLE.

- Artº 87. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente.
Artº 88. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.
Artº 89. Delimitación de Áreas de reparto.

Sección 5. RÉGIMENES URBANÍSTICOS.

- Artº 90. Asignación de régimen urbanístico.
Artº 91. Fuera de ordenación.
Artº 92. Ordenación de sustitución.
Artº 93. Edificación consolidada.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1. TIPO DE OBRAS.

- Artº 94. Denominación de las distintas obras
Artº 95. Obras de conservación.
Artº 96. Obras de acondicionamiento.
Artº 97. Obras de reestructuración.
Artº 98. Obras de ampliación.
Artº 99. Obras de sustitución.
Artº 100. Obras de nueva planta.
Artº 101. Proyecto de edificación.
Artº 102. Proyectos de derribo.

Sección 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES.

- Artº 103. Volumen exterior.
Artº 104. Cuerpo de edificación.
Artº 105. Alineaciones.
Artº 106. Retranqueos.
Artº 107. Cuerpos volados.
Artº 108. Condiciones generales de dimensión de vuelos.
Artº 109. Altura de la edificación y fijación de rasantes.
Artº 110. Línea de cornisa y coronación de un edificio.
Artº 111. Altura de cada una de las plantas.
Artº 112. Número de plantas.
Artº 113. Planta baja de un edificio.
Artº 114. Sótanos.
Artº 115. Bajocubierta.
Artº 116. Ático.
Artº 117. Cubierta.
Artº 118. Buhardillas.

- Artº 119. Construcciones sobre la cubierta.
- Artº 120. Ventilación, chimeneas y hogares
- Artº 121. Terrazas.
- Artº 122. Porches.
- Artº 123. Fachadas.
- Artº 124. Hastiales.
- Artº 125. Ventanas.
- Artº 126. Cierres de parcela.
- Artº 127. Ausencia de cierre.
- Artº 128. Patios.

Sección 3. PARÁMETROS NORMATIVOS QUE DETERMINAN LA EDIFICABILIDAD.

- Artº 129. Superficie construida máxima.
- Artº 130. Criterios para computar la superficie construida.
- Artº 131. Superficie ocupada por la edificación.

TÍTULO II. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- Artº 132. Determinaciones de carácter estructurante.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Sección 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE SECTORES.

- Artº 133. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo.
- Artº 134. Delimitación y categorías del suelo urbanizable.
- Artº 135. División del núcleo urbano en sectores y subsectores.

Sección 2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

- Artº 136. Coeficientes en el suelo urbano no consolidado.
- Artº 137. Aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
- Artº 138. Áreas de reparto y coeficientes homogeneizadores en suelo urbanizable.

Sección 3. DESARROLLO DE LOS SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.

- Artº 139. Determinaciones estructurantes de cada uno de los Sectores.
- Artº 140. Alcance de la determinación relativa al número de viviendas de protección previstas.
- Artº 141. Sistemas generales.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Artº 142. Delimitación y categorías del Suelo No Urbanizable.
- Artº 143. Sistema General Viario
- Artº 144. Otras determinaciones estructurantes.

TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. SISTEMÁTICA DE LA NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO.

- Artº 145. Contenido de la Normativa Particular.
- Artº 146. Determinaciones de la Ficha Urbanística de las ordenaciones de sustitución
- Artº 147. Determinaciones de la Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución.
- Artº 148. Ordenanzas de los distintos tipos de edificios.
- Artº 149. Normativa gráfica.
- Artº 150. Reflejo del número de plantas en los planos de la serie ORD-1. Forma.

CAPÍTULO 2. AMPLIACIONES EN LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

- Artº 151. Ampliaciones de edificación previstas en suelo urbano consolidado.
- Artº 152. Ampliaciones necesarias para permitir la accesibilidad universal a todas las viviendas de un edificio.
- Artº 153. Ampliación o construcción de entreplanta en la planta baja de un edificio.
- Artº 154. Otras ampliaciones permitidas en suelo urbano consolidado.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE VIVIENDA COLECTIVA.

- Artº 155. Alineaciones.
- Artº 156. Edificabilidad.
- Artº 157. Altura de la edificación y número de plantas.
- Artº 158. Altura de la línea de cornisa y coronación del edificio.
- Artº 159. Cubiertas.
- Artº 160. Composición de fachada.
- Artº 161. Cuerpos volados.
- Artº 162. Retranqueos.
- Artº 163. Condiciones de uso.
- Artº 164. Actuaciones en el Camino de Santiago a su paso por el Municipio de Burlada.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DEL CASCO HISTÓRICO**Sección 1. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.**

- Artº 165. Parcela mínima edificable.
- Artº 166. Agregación de parcelas.
- Artº 167. Condiciones de la edificación.
- Artº 168. Mantenimiento de elementos singulares.

Sección 2. CONDICIONES DE FORMA, USO Y EDIFICABILIDAD.

- Artº 169. Edificabilidad máxima.
- Artº 170. Condiciones de uso.
- Artº 171. Altura de la edificación.
- Artº 172. Posibilidades de sótano.
- Artº 173. Cubierta.
- Artº 174. Prohibición de cubiertas planas.
- Artº 175. Vuelos sobre las fachadas.
- Artº 176. Balcones.
- Artº 177. Miradores y vuelos cerrados.
- Artº 178. Cierre de parcela.

Sección 3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Artº 179. Composición de la fachada.
- Artº 180. Material de fachada.
- Artº 181. Colores autorizados para la fachada.
- Artº 182. Material de cubierta.
- Artº 183. Obligatoriedad y condiciones del alero.
- Artº 184. Condiciones de las carpinterías exteriores.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR.

- Artº 185. Edificaciones a las que se aplica esta Ordenanza.
- Artº 186. Condiciones de forma.
- Artº 187. Condiciones estéticas y constructivas.
- Artº 188. Condiciones de uso.
- Artº 189. Barriada Auzolán
- Artº 190. Condiciones de ocupación del suelo libre privado.

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS EN LOS POLÍGONOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Artº 191. Condiciones de parcelación.
- Artº 192. Condiciones de uso.
- Artº 193. Edificabilidad y ocupación de parcela destinada a actividad económica.
- Artº 194. Otras condiciones

CAPÍTULO 7. ORDENANZA APLICABLE A LOS EQUIPAMIENTOS.

- Artº 195. Condiciones de forma y volumen.
- Artº 196. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

- Artº 197. Condiciones de accesibilidad.
- Artº 198. Pavimentación del viario rodado y peatonal.
- Artº 199. Pavimentación del viario de coexistencia.
- Artº 200. Pavimentación de espacios peatonales de estancia
- Artº 201. Mobiliario urbano y elementos de protección.

TÍTULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artº 202. Delimitación y categorías del suelo no urbanizable.
- Artº 203. Subcategorías del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS.

- Artº 204. Tipos de actividades y usos.
- Artº 205. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES.

- Artº 206. Regulación de usos.
- Artº 207. Licencia Municipal.
- Artº 208. Autorización del Gobierno Foral.
- Artº 209. Prohibiciones con carácter general.
- Artº 210. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.
- Artº 211. Edificaciones existentes en el suelo no urbanizable.
- Artº 212. Régimen de casetas junto a la barriada Santa Bárbara
- Artº 213. Elementos de carácter provisional.

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

- Artº 214. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable.
- Artº 215. Cierres de finca.
- Artº 216. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía.
- Artº 217. Almacenes agrícolas.
- Artº 218. Otras edificaciones.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**Sección 1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA**

- Artº 219. Localización de la Servidumbre Aeronáutica
- Artº 220. Informes previos en los suelos en los que es aplicable el procedimiento abreviado

Sección 2. AFECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

- Artº 221. Zona de policía

Sección 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

- Artº 222. Régimen general del suelo protegido.
- Artº 223. Suelo de protección de valor ambiental.
- Artº 224. Suelo de protección por riesgos naturales. Zona inundable.
- Artº 225. Suelo de protección de valor cultural.
- Artº 226. Suelo de protección destinado a infraestructuras.
- Artº 227. Suelo de protección con subcategoría subyacente de valor para su explotación natural.

Sección 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.

- Artº 228. Régimen general del suelo preservado.
- Artº 229. Suelo de preservación de valor ambiental. Elementos de interés ambiental municipal.

Artº 230. Suelo de preservación de valor para su explotación natural.

Artº 231. Suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo.

ANEXO I FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES.

**ANEXO II PARCELAS SOMETIDAS A ORDENACIÓN DE SUSTITUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES
DE DOTACIÓN**

ANEXO III FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

TÍTULO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.****Artº 1. Naturaleza del Plan.**

1. El presente Plan tiene la naturaleza de un Plan General Municipal, con el contenido, alcance y efectos previstos en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante LFOTU) y, en la medida en que le sea de aplicación, en el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 19/1994, aprobado por Decreto Foral 85/1995, y modificado por Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre.
2. En concreto, el Plan General Municipal se adecua a lo previsto en el Artº 70 de la citada ley para los municipios de más de 1.000 habitantes y supone una revisión integral del Plan General de Ordenación Urbana de Burlada, hasta ahora vigentes.
3. Por otra parte, al establecer los derechos y deberes de los propietarios del suelo, el Plan responde a lo establecido al respecto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artº 2. Objeto.

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 55 de la LFOTU este Plan tiene por objeto definir la estrategia y modelo de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal.
2. La citada estrategia y modelo de ocupación del territorio queda definida en el correspondiente documento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Burlada y concertada con el Departamento de Fomento y Vivienda el 30 de marzo de 2012.
3. El Plan Urbanístico Municipal que, de acuerdo con lo previsto en el Artº 70 de la citada ley, forma parte del Plan General Municipal, establece la ordenación estructurante de todo el término municipal.
4. No obstante, atendiendo a lo previsto en el Artº 46 de la LFOTU el Plan remite, por lo que se refiere al suelo del término municipal de Burlada incluido en el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) de Erripagaña, a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de la Revisión del citado PSIS aprobada por Acuerdo del Gobierno de Navarra de 28 de junio de 2004, y de sus posteriores modificaciones.

Artº 3. Ámbito territorial de aplicación.

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

Artº 4. Vigencia.

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

Artº 5. Modificación del Plan.

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

Artº 6. Documentación.

1. A los efectos de aplicación del Plan General Municipal, se definen el contenido y alcance de los siguientes documentos que lo integran:
2. La Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio queda formada por la memoria correspondiente, y dos planos identificados como EMOT 1.0 y EMOT 2.0.
3. El Plan Urbanístico Municipal, está formado por los siguientes documentos.
 - a) La Memoria, presenta los objetivos del Plan, las conclusiones relevantes de la información recogida, la justificación del modelo urbano propuesto y de las determinaciones estructurantes, el estudio de las necesidades y las propuestas en relación con la vivienda, el espacio para actividades económicas, las actuaciones y

equipamientos, el transporte y las vías urbanas y las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías. Sin embargo, las valoraciones de impacto ambiental y territorial, se incluyen en el Estudio de Incidencia Ambiental, que constituye un documento aparte de la memoria.

- b) El Programa de desarrollo y ejecución del Plan establece los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo de todo el término municipal de Burlada. Incluye además las previsiones referentes a la realización de los Sistemas.
 - c) El Estudio Económico y Financiero relativo a las inversiones públicas que ha de realizar el Ayuntamiento para la ejecución del Plan.
 - d) La Memoria de Sostenibilidad Económica, en la que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, 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 del suelo destinado a usos productivos.
 - e) Los Planos de Información (identificados por la clave INF, seguida de un número), reflejan la realidad topográfica y catastral del espacio incluido en el ámbito de incidencia del Plan, con expresión de usos actuales del suelo.
 - f) Los Planos de Ordenación y Normativa (identificados por la clave ORD, seguida de un número), contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en cuanto a los elementos de nueva ordenación previstos, la clasificación del suelo y sus usos así como los de la edificación. Por tanto, estos planos constituyen la Normativa Gráfica del Plan, tienen carácter de Normativa particular y son parte integrante y necesaria de la normativa urbanística que el propio Plan establece.
 - g) La Normativa Urbanística General y Particular, delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, y regula las condiciones y determinaciones de las actuaciones urbanísticas en todo el ámbito de incidencia del Plan, ya sean de planeamiento, ya sean de gestión o ejecución de éste, ya sean de edificación o de implantación de actividades o usos. De acuerdo con lo previsto en el Artº 56.5.d) de la LFOTU la Normativa distingue entre las determinaciones de carácter estructurantes y de carácter pormenorizado. Dentro de estas últimas la Normativa Urbanística Particular incluye las Ordenanzas Particulares aplicables a cada tipología edificatoria. Forman también parte de la Normativa las Fichas Urbanísticas referidas a determinadas delimitaciones espaciales, en las que se recogen, distinguiendo unas de otras, las determinaciones estructurantes y pormenorizadas aplicables a cada una de esas delimitaciones.
 - h) La Normativa de Protección del Patrimonio, establece las condiciones y determinaciones urbanísticas que garantizan la conservación y utilización del patrimonio histórico cultural del Municipio; incluye para ello además el Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales que deben ser protegidos.
 - i) El Estudio de Incidencia Ambiental, identifica y valora la incidencia sobre el medio ambiente de las actuaciones que se puedan realizar en el desarrollo y en la ejecución del Plan. Proporciona así el estudio sobre el que el Departamento del Gobierno de Navarra competente en materia del medio ambiente realizará la evaluación ambiental estratégica prevista en el Artº 31.1 de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental.
4. Se incluye además, como anexo al Plan General Municipal, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, aprobado por el Ayuntamiento, el 31 de mayo de 2012, que sirve de soporte a las propuestas del PGM.
5. De acuerdo con lo indica en los párrafos 1.b) y c), la documentación del Plan Urbanístico Municipal incluye dos colecciones de planos, una de ellas recoge la información urbanística del municipio en el momento de la aprobación inicial del nuevo Plan; la otra colección de planos componen la normativa gráfica que, junto con la normativa escrita establece la ordenación urbanística de Burlada.

	Plano	Contenido	Escala
Planos de Información	INF 0	Clasificación y calificación global del PGOU	1:5.000
	Serie INF 1	Forma	1:1.000
	Serie INF 2	Usos del suelo y de la edificación	1:1.000
	Serie INF 2	Transformabilidad, ejecución y desarrollo del planeamiento vigente	1:1.000
Planos de Ordenación	ORD 0.1	Clasificación y categorización del suelo	1:5.000
	ORD 0.2	Sectores, calificación global y sistemas generales	1:5.000
	ORD 0.31	Categorías y subcategorías en suelo no urbanizable	1:5.000
	ORD 0.31A	Categorías y subcategorías en suelo no urbanizable (desde el Arga hacia el norte)	1:2.500
	ORD 0.32	Servidumbres aeronáuticas	
	ORD 0.4	Infraestructuras: abastecimiento de agua	1:5.000
	ORD 0.4A	Infraestructuras: abastecimiento de agua	1:1.000
	ORD 0.5	Infraestructuras: saneamiento	1:5.000
	ORD 0.5A	Infraestructuras: saneamiento	1:1.000
	ORD 0.6	Infraestructuras: electricidad	1:5.000
	ORD 0.6A	Infraestructuras: electricidad	1:1.000
	ORD 0.7	Infraestructuras: gas	1:5.000
	ORD 0.7A	Infraestructuras: gas	1:1.000
	ORD 0.8	Accesibilidad. Itinerarios peatonales y ciclables	1:5.000
	Serie ORD 1 incluye	Forma	1:1.000
		ORD-1.1, ORD-1.2, ORD-1.3, ORD-1.4, ORD-1.5, ORD-1.6, ORD-1.7 y ORD-1.8, ORD-1.9 y ORD-1.10	
	Serie ORD 2 incluye	Usos del suelo y de la edificación	1:1.000
		ORD-2.1, ORD-2.2, ORD-2.3, ORD-2.4, ORD-2.5, ORD-2.6, ORD-2.7, ORD-2.8, ORD-2.9 y ORD-2.10	
	Serie ORD 3 incluye	Gestión	
		ORD-3.0 Localización de ámbitos de actuación	1:5.000
		ORD-3.1, ORD-3.2, ORD-3.3, ORD-3.4, ORD-3.5, ORD-3.6, ORD-3.7, ORD-3.8, ORD-3.9 y ORD-3.10	1:1.000

6. La carátula de todos los planos incluye un esquema que indica la posición relativa de cada los encuadres utilizados en las series de planos ORD-1, ORD-2 y ORD-3.

Artº 7. Carácter normativo del Plan Municipal.

1. El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas determinaciones adquieren con la aprobación del Plan fuerza reglamentaria.
2. En este sentido los Planos de Ordenación, especialmente los denominados de Ordenación y Normativa, han de tener la consideración de Normativa Gráfica, excepto en los que expresamente se indique lo contrario.
3. Por otra parte, el documento denominado Normativa Urbanística, incluida la denominada Normativa de Protección, y las Ordenanzas Generales suponen la normativa escrita del Plan.

Artº 8. Determinaciones gráficas.

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

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

Artº 9. Determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado.

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

Artº 10. Remisiones legales.

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

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

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

1. Las contradicciones o discrepancias entre las determinaciones de los documentos que constituyen el Plan Urbanístico Municipal se resolverán con los siguientes criterios.
2. Si la duda se produce por aparente contradicción entre los distintos documentos, se ha de tener en cuenta que:
 - a) Las determinaciones de carácter particular prevalecen frente a las determinaciones de carácter general.
 - b) En este mismo sentido, los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a cuestiones de uso y aprovechamiento.
 - c) Las determinaciones establecidas a través de las fichas de las Unidades de Ejecución y Actuaciones de Dotaciones prevalecen respecto a las contenidas en las Ordenanzas de la edificación a la que remiten, y respecto a las que puedan extraerse de la documentación gráfica.
 - d) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando la interpretación que sostengan no entre en contradicción con ninguna determinación general o particular de la Normativa, escrita o gráfica.
3. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguientes criterios:
 - a) En lo referente a aprovechamientos, cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se efectuará la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y la más restrictiva para los aprovechamientos lucrativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan, a criterio del Ayuntamiento, aconsejen lo contrario.

- b) Las dudas o posible contradicción referente a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento sobre la base de criterios y consideraciones de interés social, de valoración histórico-cultural, estética y funcional, de condiciones higiénico-sanitarias, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y servicios o cualesquiera otros de similar naturaleza.
- 4. En la aplicación de las ordenanzas que se incluyen en los artículos 155 a 196 se debe tener en cuenta que las condiciones que se establecen en esos artículos no se plantean como un ideal de la actividad constructiva en los aspectos que regula, sino garantizar unos mínimos aceptables. Por tanto cabe la posibilidad de que, en determinados aspectos, no regulados por legislación de rango superior, pudiera 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.

CAPÍTULO 2. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES.

Artº 12. Determinaciones de carácter general y particular.

El Plan Urbanístico Municipal ordena sistemáticamente sus determinaciones como:

1. Determinaciones de carácter general. Son las que se especifican en las Normativas Urbanísticas Generales y en los Planos de Ordenación. Definen la estructura general y orgánica del territorio y su ordenación; los usos globales y pormenorizados, y su régimen de compatibilidad; los sistemas generales de comunicación, espacios libres y equipamiento comunitario. Así mismo, definen la delimitación espacial en relación con la gestión del Plan.
2. Determinaciones de carácter particular. Son las que se especifican en las Normas Urbanísticas Particulares, en la Normativa de Protección y en los Planos de Ordenación. Establecen el régimen correspondiente al suelo y a la edificación situada en ese suelo; para ello utiliza las delimitaciones espaciales que se indican en el siguiente artículo y, cuando es oportuno las parcelas catastrales.
3. En cualquier caso el carácter de determinación general y particular es relativo, pudiéndose identificar una gradación de las determinaciones más generales a las más particulares. En este sentido, las determinaciones más generales son las de la Normativa Urbanística General aplicable a todo el término municipal, siguen las determinaciones de carácter general de cada clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), las determinaciones aplicables a cada tipo de edificación, las determinaciones propias de cada categoría de suelo no urbanizable, las disposiciones correspondientes a cada parcela o delimitación de suelo público, la Normativa de Protección, y dentro de ella el mayor grado de particularidad le corresponde a las fichas del Catálogo de Protección. Esta gradación se tendrá en cuenta al aplicar el criterio que se establece en el Artº 11.2.a) para resolver las posibles contradicciones o discrepancias a que se refiere ese artículo.

Artº 13. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano y urbanizable.

1. A efectos de su ordenación y regulación en el conjunto del término municipal queda clasificado en suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, tal como se expone en el siguiente capítulo.
2. Además, en el suelo urbano y urbanizable se establecen las siguientes áreas de suelo: Sectores, Sub-sectores, Sistemas Generales, Sistemas Locales, Parcelas, Parcelas dotacionales y Parcelas de instalaciones.
3. Con ese mismo fin, el Plan utiliza también las siguientes delimitaciones espaciales:
 - a) En el suelo urbano, a través de los planos de la serie ORD-2, se delimitan áreas con una tipología edificatoria común, a las que se le aplican las distintas ordenanzas de edificación.
 - b) A través de los planos de la serie ORD-3 se delimitan las siguientes áreas:
 - En el suelo urbano consolidado las actuaciones de dotación (AD) ordenadas por el Plan

- En el suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución (UE) que son precisas, dejando fuera de ellas las parcelas en las que se puede actuar directamente.
- También en el suelo urbano no consolidado: Ámbitos remitidos a Planes de Desarrollo (APD), que son los instrumentos urbanísticos que establecerán su ordenación pormenorizada
- En el suelo urbano no consolidado, unidad ordenada N12 que es aquella en la que el planeamiento recoge determinaciones de dicha unidad del PGOU de 1991 y su modificación, sin alterar sus determinaciones estructurantes.

Artº 14. Sectores.

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

Artº 15. Sub-sectores.

De acuerdo con lo previsto en el número 3 del citado Artº 50 de la LFOTU, en los Sectores en que se incluyen distintas clases o categorías de suelo, se delimitan distintos sub-sectores de modo que en cada uno de ellos sólo haya una categoría de suelo.

Artº 16. Sistema General.

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

Artº 17. Sistema Local.

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

Artº 18. Parcela.

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

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**Artº 19. Clasificación del suelo.**

1. Conforme a lo dispuesto en el Artº 90 y concordantes de la LFOTU, el suelo del término municipal de Burlada, se clasifica en:
 - a) Suelo urbano, es aquél que cuenta con los servicios urbanos a que se refiere el Artº 2 del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994.
 - b) Suelo no urbanizable es aquél que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 94 de la LFOTU queda excluido de los usos urbanos, por sus valores agrícolas, forestales y ganaderos, o por sus riquezas naturales; así como por los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o de riesgos naturales.
 - c) Suelo urbanizable, es aquél que no teniendo las características de los suelos clasificados como urbanos o no urbanizables, quedan a disposición del desarrollo urbano del Municipio.

Artº 20. Categorías en el suelo urbano.

De acuerdo con lo establecido en el Artº 92 de la LFOTU, en el suelo urbano se distinguen dos categorías suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Artº 21. Solar.

De acuerdo con lo establecido en el Artº 93 de la LFOTU, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén urbanizadas y que cuente, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y pavimentado el espacio público al que dé frente la parcela.
- b) Que la urbanización cumpla las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.
- c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- d) Que el lindero que separa la parcela del suelo público coincida con la alineación oficial establecida por el Plan.
- e) Que, en el caso de parcelas procedentes de la reparcelación y urbanización de Unidades de Ejecución, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

Artº 22. Necesidad de obras accesorias.

En las parcelas de suelo urbano consolidado que no cumplen con alguna de las condiciones establecidas en los apartados b) o d) del anterior artículo, deberán realizarse las obras accesorias a la edificación para completar la urbanización.

Artº 23. Necesidad de Estudio de Detalle.

1. Las parcelas que no tengan fijadas sus alineaciones o rasantes, deberán tramitar el correspondiente Estudio de Detalle, a fin de establecer esas determinaciones.
2. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, si la parcela cumple los demás requisitos fijados en el Artº 21 de esta Normativa, adquiere la consideración de solar.
3. Sin perjuicio de lo indicado en el Artº 53, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de obtener una adaptación de la ordenación prevista en este Plan Urbanístico Municipal a las condiciones topográficas y materiales del área de que se trate, y a los intereses y necesidades del momento en que se desee ejecutar esa área.
4. Se recomienda además tramitar un Estudio de Detalle en el caso de las Unidades de Ejecución, previamente a la presentación de los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación. En este caso el Estudio de Detalle deberá incluir la documentación precisa para:
 - a) Ajustar las rasantes y alineaciones del espacio público fijadas en planos y fichas.
 - b) Determinar las rasantes de las parcelas.
 - c) Proponer un esquema de infraestructuras y su conexión con las existentes.
5. En todo caso los Estudios de Detalle deberán respetar los límites establecidos en la legislación vigente en el momento en que se tramiten; y no permitirán un aprovechamiento urbanístico superior al que se deduce de las condiciones establecidas por el Plan Urbanístico Municipal para el conjunto del ámbito sobre el que actúe; ni establecerán determinaciones contrarias a las condiciones de forma establecidas en la normativa particular de la tipología asignada al área al que se refiera.

Artº 24. Categorías del suelo no urbanizable.

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 94. 1 de la LFOTU, se clasifican como suelo no urbanizable:
 - a) Los terrenos que no deben ser sometidos a procesos de transformación urbana por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales, agrícolas, históricos, artísticos, científicos o culturales, o para salvaguarda del modelo de desarrollo urbano elegido.
 - b) Que estén amenazados por riesgos naturales -como el de inundación- o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización.
2. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del citado artículo los suelos clasificados como no urbanizables se distribuyen entre dos categorías.
3. En la categoría de suelos no urbanizables de protección se incluyen:

- a) Los terrenos que, de acuerdo con la legislación sectorial, están sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación por algunos de los valores que se indican en el n. 1.a) de este artículo.
 - b) Los que por la presencia de esos mismos valores el Plan de Ordenación Territorial de Navarra Central (POT-3) los excluye del proceso urbanizador.
 - c) Los que se indican en el n. 1.b).
4. En la categoría de suelos no urbanizables de preservación.
- a) Aquellos terrenos que el Plan General Municipal considera necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por algunos de los valores indicados en el n. 1.a) de este artículo.
 - b) Que el Plan General Municipal considera necesario preservar del desarrollo urbanístico.
5. Si en un terreno concurren simultáneamente los supuestos que se recogen en los nn. 3 y 4, quedará incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección; todo ello sin perjuicio de que en el régimen urbanístico aplicable a ese suelo se apliquen, además de las condiciones que derivan de su protección, otras por motivo de los valores que deben ser preservados.

Artº 25. Suelo urbanizable sectorizado.

Todo el suelo clasificado por el Plan como urbanizable queda sectorizado; no dándose por tanto en Burlada la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artº 26. Usos del suelo.

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

Sección 1. TIPOS DE USOS POR SU ASIGNACIÓN.

Artº 27. Globales.

Se denomina uso global a la actividad principal que se prevé en cada uno de los Sectores en que se divide el núcleo urbano, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipamiento urbano menor.

Artº 28. Característico.

1. Se denomina uso característico al uso pormenorizado predominante en una unidad de ejecución, con independencia de los usos relativos a la estructura viaria y equipamientos. También se utiliza esta denominación para el uso que el plan asigna a las parcelas de suelo urbano no incluidas en una unidad de ejecución.
2. Estos usos quedan determinados en los planos de la serie ORD-2.
3. Suponen el uso urbanístico a considerar para los cambios de uso definidos en el art. 92.5 de la Ley Foral 35/2002 de las actuaciones de dotación

Artº 29. Pormenorizados.

1. Se denomina uso pormenorizado a la actividad concreta a que se destina el suelo en desarrollo de los usos globales.
2. Los usos pormenorizados se pueden asignar tanto al suelo como a la edificación, distinguiendo si es el caso entre las distintas plantas que se prevén.
3. Estos usos quedan determinados en la documentación gráfica y en la normativa particular de cada parcela, a través de la asignación de una ordenanza determinada y, en su caso, de la ficha de la Unidad de Ejecución en que se incluye.

Artº 30. Determinación de usos.

1. La determinación de usos globales y característicos que se permiten en cada área se establece a través de la Normativa Particular y de los planos de uso, según su propio tenor literal (ORD-0.2 y serie ORD-2).
2. Junto con los usos la normativa particular (gráfica y escrita) fija la tipología edificatoria que se establece para cada parcela.
3. La distribución de usos pormenorizados a través de los planos (serie ORD-2) fija las posiciones relativas de los distintos usos; su delimitación precisa queda determinada por los planos de forma (serie ORD-1).

Sección 2. TIPOS DE USOS POR SU COMPATIBILIDAD.**Artº 31. Previsto y permitido.**

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

Artº 32. Compatible.

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

Artº 33. Prohibido.

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

Artº 34. Uso consolidado.

La Normativa establece que un uso existente en una parcela o edificio queda consolidado, cuando no siendo uno de los usos previstos, se permite su mantenimiento en la parcela en que se encuentra. En estos casos ese uso se permite mientras se mantenga la actividad, pero queda prohibido en el momento en que la actividad cesa; en este caso quedará sometido al régimen general de usos establecido para la unidad en que se encuentra la parcela.

Sección 3. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD**Artº 35. Usos públicos y privados.**

1. Además de los suelos de uso y dominio público, tienen el carácter de uso público las parcelas afectas a servicios públicos, propiedad de organismos públicos o cedidos para uso público en la ejecución del Plan.
2. El resto del suelo parcelado es de uso privado, con independencia del uso concreto residencial, de actividad económica o de equipamiento le asigne el Plan.

3. Todos los usos privados tienen el carácter de usos lucrativos, con independencia del uso de equipamiento que se le asigne no reporte beneficios económicos a su propietario.
4. En los planos de la serie ORD-1, se grafían los suelos de propiedad privada con servidumbre de uso público, distinguiendo tres casos en que se da esta servidumbre:
 - a) A nivel de suelo: sobre sótano
 - b) A nivel de suelo: porche sobre sótano
 - c) Bajo planta 1º (porche).

Sección 4. TIPOS DE USOS POR SU DESTINO.

Artº 36. Sistema de espacios libres.

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

- a) Sistemas Generales de espacios libres.
- b) Espacio verde público.
- c) Espacios peatonales de estancia.

Artº 37. Viarios y aparcamientos.

1. Viario rodado. Es la vía de comunicación destinada exclusivamente a vehículos rodados.
2. Viario peatonal y acerado. Camino o paseo de uso prohibido a la circulación de vehículos, motorizados o no, con la excepción de vehículos minusválidos -sean o no a motor-, cuyo uso está permitido. El viario peatonal situado junto al paramento de las casas y paralelo una vía rodada, se denomina acera o acerado.
3. Vía de coexistencia de tránsito rodado y peatonal: Vía de comunicación destinada indistintamente al tránsito de vehículos o personas, con preferencia de los peatones, en las condiciones establecidas en las normas técnicas sobre accesibilidad aprobadas por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE n. 61 de 11 de marzo de 2010).
4. Aparcamientos en superficie, tanto los situados junto a un carril de una vía rodada, como los que se agrupan formando playas de aparcamientos. En los planos de uso (serie ORD 2) no se establece una diferencia entre la vía rodada y el aparcamiento, aunque en algunos casos el dibujo muestra esa diferencia; en todo caso, la situación de los aparcamientos o la utilización como tal de determinadas bandas del viario, se establecerán por los servicios municipales competentes atendiendo a criterios de carácter general de movilidad sostenible, calidad urbana, etc.
5. Zona verde de protección: espacio ajardinado a uno o a ambos lados de las vías de relación interzonal.

Artº 38. Equipamiento.

1. El uso de equipamiento incluye los siguientes servicios necesarios para las poblaciones, cada uno de ellos es utilizado por el Plan como uso pormenorizado, tras la denominación de cada equipamiento se indica entre paréntesis la clave con que se identifican en los planos de la serie ORD-2.
 - a) Asistencial y de bienestar social (ABS). Actividades de tipo social y de servicios que demandan una atención diferenciada.
 - b) Sociocultural (SOC): destinado a actividades de difusión cultural: biblioteca, exposición, sala de conferencias, etc.
 - c) Docente (DOC): destinado a albergar actividades relacionadas con la enseñanza.
 - d) Deportivo (DEP).
 - e) Religioso (REL): destinado a reunión para el culto y actividades vinculadas.
 - f) Sanitario (SAN).
 - g) Administración y servicio público (ASP). Incluye, tal como indica su denominación los edificios ocupados por los órganos de la administración en sus distintos niveles, y los usos de servicio público, en los que se emplazan aquellos servicios dirigidos al conjunto de la población, no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, y otros –así como los auxiliares correspondientes–

desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública o por empresas privadas,

- h) Polivalente (POL). Se califican con este uso pormenorizado las parcelas sin uso actual definido que podrán ser destinadas a equipamiento público, en el que pueden implantarse cualquiera de los siguientes usos: Asistencial y de bienestar social, Cultural, Sanitario, Docente, Deportivo, Servicios públicos, Aparcamientos o similares.
 - i) Infraestructuras: destinadas a instalaciones e infraestructuras necesarias para garantizar los adecuados servicios del conjunto de la población.
- 2. Los equipamientos, aunque por su propia naturaleza tienen un carácter público, atendiendo a su propiedad pueden ser públicos o privados. Las parcelas calificadas por el Plan como equipamiento público, son ya de propiedad pública o ésta se obtendrá por el procedimiento que corresponda de acuerdo con lo establecido en el Artº 62.
 - 3. Queda vinculado al uso de equipamiento el residencial, cuando se trate de la vivienda de la familia del responsable de la gestión del servicio, o del empleado o funcionario que desempeña allí su trabajo.

Artº 39. Garajes públicos.

Edificación, o parte de ella, destinada al uso público de aparcamiento de vehículos en rotación, incluyendo en su caso algunas plazas de uso privativo y habitual de personas físicas o jurídicas.

Artº 40. Instalaciones urbanas.

- 1. Corresponde a los equipos y dependencias necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras de servicio del Municipio:
- 2. Todos estos usos son compatibles con cualquier otro uso urbano, siempre que se asegure el cumplimiento de la legislación específica aplicable.

Sección 5. USOS RESIDENCIALES Y ASIMILADOS

Artº 41. Residencial.

- 1. Residencial, en sentido genérico, supone el uso global y pormenorizado.
- 2. El uso residencial, en sentido propio se refiere a la vivienda colectiva o unifamiliar.
- 3. Se asimilan al uso residencial propio los siguientes usos, aunque su implantación en una parcela a la que el Plan asigna como uso pormenorizado el residencial exige que se cumplan las condiciones de compatibilidad que se establecen en el Artº 52.
 - a) Residencial publico
 - b) Residencial comunitario
- 4. Como usos vinculados al uso residencial se consideran los siguientes.
 - a) Parcela libre residencial: Superficie de terreno de propiedad privada y uso privado para disfrute de determinadas viviendas en manzana cerrada y siempre en la vivienda aislada, pareada o adosada.
 - b) Anexo propio: se refiere a la edificación, o parte de ella, incluida en la parcela residencial y con usos vinculados al propio de la vivienda, incluye trasteros y garaje.
- 5. Con carácter general, cuando el Plan prevé el uso residencial, permite también el de parcela libre residencial y el anexo propio.

Artº 42. Residencial público.

- 1. Corresponde al alojamiento temporal de las personas. De acuerdo con lo establecido en los Decretos Forales 146/2005 y 230/2011, se distingue las siguientes modalidades:
 - a) Hoteles.
 - b) Hoteles Rurales.
 - c) Hoteles Apartamentos.
 - d) Hostales.
 - e) Pensiones.
 - f) Viviendas y apartamentos turísticos

2. Para determinar los usos previstos y compatibles, esta Normativa Urbanística utiliza los mismos términos empleados en los mismos.

Artº 43. Residencial comunitario

Incluye las residencial de ancianos, de estudiantes, residencial religiosas y las que puede asimilares a ellas de acuerdo con lo establecido en el Artº 50.

Sección 6. USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artº 44. Usos de actividades económicas.

1. Se consideran usos de actividades económicas los usos industriales correspondientes al denominado sector secundario, y los usos propios de los servicios, denominado sector terciario.
 - a) Una edificación o parte de ella se dedica a usos industriales cuando se utiliza para albergar actividades que tienen como objetivo producir objetos para su venta y distribución, incluido también el almacenaje de esos productos o máquinas y herramientas para su producción.
 - b) En los edificios destinados a usos terciarios se prestan a los usuarios determinados servicios, incluye por tanto el comercio, aún en los casos en que los productos objeto de la venta sean preparados en el propio establecimiento.
2. Cuando es necesario al establecer los usos pormenorizados se utiliza la distinción entre usos industriales y terciarios, o de un modo aún más específico los usos que se definen en los siguientes artículos.

Artº 45. Usos industriales: definición y clases.

1. El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. Dentro del uso industrial se distinguen las siguientes clases, cuyo contenido y condiciones quedan establecidos en los tres siguientes artículos:
 - a) Industria.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista.
 - c) Talleres.

a) Industria.

1. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos mediante procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la guarda o depósito de medios de producción y productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladoras, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
2. En las edificaciones destinadas a este uso se podrá incluir como usos vinculados al industrial el uso administrativo, comercio minorista y restauración, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Estos usos estén vinculados a la actividad industrial y a la empresa implantada en la parcela en que se sitúa la edificación.
 - b) La superficie construida destinada a cada uno de los usos vinculados no podrá superar las siguientes cifras:

Administrativo	250 m ² .
Comercio minorista	250 m ² .
Restauración (comedores para los empleados)	150 m ² .
 - c) La suma de las superficies destinadas a los dos usos vinculados no supera el 50% de la superficie construida de toda la edificación.
3. Cuando los usos vinculados no cumplan las condiciones establecidas en el n. 2, se considerarán como un uso terciario independiente, aplicándole el coeficiente homogeneizador de este uso.

b) Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

c) Talleres.

1. Actividades de tipo industrial cuya función es la obtención, reparación o transformación de productos por procedimientos no seriados, de escaso tamaño y potencia. Se incluye en este uso la industria auxiliar del automóvil.
2. Dentro de los talleres, por su posible compatibilidad con el uso residencial se distinguen los siguientes usos:
 - a) Talleres auxiliares, tales como artesanía y oficios artesanos, obradores de panadería, reparación de electrodomésticos, lavandería, y otros similares.
 - b) Reparación de vehículos y maquinaria.

Artº 46. Usos terciarios. Definición y clases.

1. El uso terciario tiene como finalidad la prestación de servicios al público.
2. A los efectos de su asignación como usos pormenorizados se distinguen las siguientes clases de usos terciarios, cuya definición y condiciones que han determinados casos han de cumplir quedas establecidas en los siguientes artículos.
 - a) Comercial.
 - b) Administrativo.
 - c) Establecimientos públicos.

Artº 47. Comercial.

1. Edificio o establecimiento cuya actividad principal es la venta de productos directamente al público o la prestación de servicios relacionados con los mismos, incluyendo, tanto las tiendas y a los grandes almacenes, los cuales suelen constituir un único establecimiento con un único titular, como los centros comerciales, los mercados, las galerías comerciales, etc.

También se consideran de uso Comercial aquellos establecimientos en los que se prestan directamente al público determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero cuyas características constructivas y funcionales, las del riesgo derivado de la actividad y las de los ocupantes se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro. Como ejemplos de dicha asimilación pueden citarse las lavanderías, los salones de peluquería, etc.
2. Se consideran usos vinculados al comercio minorista el almacén y el taller, No obstante estos usos se considerarán como usos pormenorizados distintos -aplicándoles en su caso el coeficiente homogeneizador correspondiente- cuando se cumple las dos condiciones.
 - a) La suma de las superficies destinadas a estos usos vinculados es mayor que el 50% de la superficie construida total de la edificación cuyo uso principal es el comercial.
 - b) La actividad comercial prevé el acceso del público a la zona destinada a almacén o taller.
3. En caso de que la superficie comercial alcance la consideración de gran establecimiento comercial, se estará a lo dispuesto por la legislación reguladora del comercio en Navarra.

Artº 48. Administrativo.

Edificio, establecimiento o zona en el que se desarrollan actividades de gestión o de servicios en cualquiera de sus modalidades, como por ejemplo, centros de la administración pública, bancos, despachos profesionales, oficinas, etc.

Artº 49. Establecimientos públicos.

1. Reciben esta denominación como uso pormenorizado los establecimientos destinados a la celebración de espectáculos y actividades recreativas dirigidos al público en general: incluirá los indicados en el "Catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas" aprobado por Decreto Foral 202/2002, o normativa en vigor que la sustituya.

2. Por las especiales características de algunos de estos establecimientos, que afectan a su compatibilidad con otros usos, esta Normativa distingue dentro de ellos los siguientes usos, referidos en cada caso a los artículos que se indican del citado Decreto Foral:
 - a) Hostelería: incluye bares, cafeterías, restaurantes, bares especiales y cafés espectáculo.
 - b) Discotecas, salas de fiestas y discotecas de juventud.
 - c) Servicios recreativos, Incluye los servicios a los que se refiere el Decreto Foral, con la denominación de los cibercentros, salones recreativos, salones de juego y salas de bingo.
 - d) Cines, salas de conferencias y exposiciones, teatros y auditorios
 - e) Gimnasios, con las características indicadas en el Artº 20, apartado e) del citado Decreto Foral.
 - f) Otras instalaciones deportivas, excepto los gimnasios.
 - g) Parques infantiles
 - h) El resto de los usos recogidos en el Catálogo aprobado por el Decreto Foral 202/2002.

Artº 50. Otros usos.

1. Cuando se trate de uso no incluido explícitamente en los listados contenidos en los anteriores artículos se considerarán asimilados al uso recogido en uno de esos artículos al que resulte más análogo por su incidencia en el ambiente urbano, atendiendo especialmente a su posible molestia, peligrosidad o carácter insalubre.
2. En consecuencia, su régimen de autorización será el mismo que el uso al que se ha asimilado.
3. En todo caso, no procederá realizar esa asimilación cuando se trate de un uso propio del suelo no urbanizable y, como tal, incluido en los usos que se definen en el Título IV de esta Normativa.

Artº 51. Actividades clasificadas.

Con independencia del régimen de autorización de usos establecido por el Plan Urbanístico Municipal, la autorización de cualquier uso que vaya a implantarse deberá respetar las condiciones establecidas por la legislación vigente, y en concreto por la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, para la protección ambiental y su reglamento de desarrollo aprobado por Decreto Foral 93/2006, de 28 de diciembre, así como la Orden Foral 448/2014 de 23 de diciembre para la agilización administrativa y simplificación procedimental o cualquier otra legislación que las desarrolle, sustituya o amplíe.

Sección 7. COMPATIBILIDADES DE USO

Artº 52. Compatibilidad de usos

1. Con carácter general se consideran compatibles con los usos residenciales, siempre que se cumplan las condiciones que para cada uno de ellos se indica, los usos que se señalan como tales en la tabla que se incluye al final de este artículo.
2. Los usos no incluidos en esta tabla se considerarán compatibles con el residencial sólo en el caso de que sean asimilables a uno de estos usos, aplicándole en este caso las mismas condiciones del uso al que se asimila. La documentación que acompañe la solicitud de licencia de un uso no incluido en la tabla justificará esta asimilación que será posible cuando sea similar -en calidad e intensidad- la repercusión de ambos usos en el ambiente urbano y en el edificio en que pudiesen implantarse.
3. En todo caso, la Normativa Particular aplicable a cada ámbito podrá establecer un régimen de compatibilidad distinto para uno o varios de esos usos, o fijar para aceptar la compatibilidad de alguno de ellos unas condiciones más rigurosas que las que aquí se determinan.
4. A fin de fijar estas condiciones en la tabla que sigue, se utilizan las siguientes claves:

- A. Acceso desde espacio público, o través de espacios de uso común de la edificación, siempre que en este segundo caso la superficie construida afectada a ese uso no supere el 50% del total de la superficie construida en el edificio.
 - B. Usos en planta baja, con acceso directo desde espacio público o desde parcela privada, y sin comunicación directa con espacios de uso común de la edificación.
 - U. En edificio único, utilizado exclusivamente para ese fin.
5. En cuanto al cumplimiento de las condiciones impuestas hay que tener en cuenta lo que sigue:
- a) Los usos compatibles en planta baja, podrán extenderse a la planta primera, sótano y semisótano, siempre que para la comunicación entre ambas planas no se utilice el núcleo vertical común del edificio.
 - b) Los usos que exigen la condición A, se considerarán también compatibles en las posiciones B y U.
 - c) Análogamente, si se exige la condición B, se considera también compatible la U.
6. Con carácter general el uso de espectáculos públicos y actividades recreativas a que se refiere el Decreto Foral 202/2002, salvo en el caso de que ese uso esté recogido en la anterior tabla, se considera incompatible con el uso residencial. Todo ello sin perjuicio de que puedan ser autorizados mediante una modificación puntual del Plan Urbanístico referida a la parcela en la que se desee implantar ese uso. Las implantaciones temporales sobre parcelas no edificadas o instalaciones públicas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento mediante el trámite oportuno
7. Cuando se trate de un cambio de uso característico, entendiendo como tal el que afecte al 50% de la superficie, precisará para su aprobación de la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana. Cuando se trata de cambios de uso pormenorizados que se encuentren recogidos en la tabla anterior, estos podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia

			USO GLOBAL DEL SECTOR EN EL QUE SE ENCUENTRA		
			Residencial	Actividades	Equipamientos privados
USO QUE SE PROPONE	Residencial	Residencial	Previsto	Solo vivienda encargado	Solo vivienda encargado
		Público	Hoteles y Hoteles apartamento	U	U
			Hostales, pensiones. Apartamentos y viviendas turísticas.	A	Incompatible
		Residencial comunitario	A	A	A
	Industrial	Industria	Incompatible	Previsto	Incompatible
		Almacenaje	Almacenaje agrícola y objetos y materiales perjudiciales para la salud o que entrañen riesgos	Incompatible	U
			Resto almacenaje y comercio mayorista	B	B
			Trasteros no vinculados	B y sótano	B y sótano
		Taller	Talleres auxiliares	B	B
			Reparación de vehículos	B	B
			Resto	Incompatible	U
	Usos terciarios	Comercial	B	B	B
		Administrativo	Oficinas abiertas al público (bancarias, seguros, viajes, inmobiliarias y similares)	B	B
			Despachos de profesiones liberales	A	B
		Establecimientos Públicos.	Hostelería	B	B
			Discotecas y salas de fiesta y discotecas de juventud	Incompatible	Incompatible
			Servicios recreativos	B	B
			Cines, salas de conferencias y exposiciones, teatros, auditorios	B	B
			Gimnasios	B	B
			Otras instalaciones deportivas	U	U
			Parques infantiles	B	B
			Pabellones feriales	U	U
	Equipamientos	Infraestructuras	U	U	U
		Asistencial	B	B	B
		Tanatorios	U	U	U
		Sociocultural	B	B	B
		Docente	A	A	B
		Religioso	B	B	B
		Sanitario	B	B	B
		Administración	B	B	B
	Garajes públicos		B y sótano	B y sótano	B y sótano
	Garajes privados		B y sótano	B y sótano	B y sótano

CAPÍTULO 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL.**Sección 1. OPERATIVIDAD DEL PLAN.****Artº 53. Alcance de las determinaciones el Plan.**

1. El Plan Urbanístico Municipal ordena pormenorizadamente todo el suelo urbano consolidado y la mayor parte del suelo urbano no consolidado. Sin embargo delimita dos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que remite a un futuro plan de desarrollo. Dichos desarrollos en suelo urbano se harán mediante Planes Especiales de Actuación Urbana,
2. El suelo urbanizable deberá ser desarrollado mediante planes parciales, respetando las determinaciones de ordenación estructurante establecidas por el Plan Urbanístico Municipal.
3. En el suelo no urbanizable el Plan establece los usos permitidos, autorizables y prohibidos, a través del régimen aplicable a cada categoría u subcategoría del suelo.

Artº 54. Necesidad de informe o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

1. Sin perjuicio de la ordenación y régimen urbanístico establecido por el Plan, en aplicación de lo establecido en el Artº 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la ejecución de cualquier obra o trabajo en los suelos incluidos en la zona de policía requiere la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro; entre estos trabajos se encuentra la UE-R1.6, para cuya ejecución será necesario esta autorización.
2. En los casos en que así se establece en las fichas de los Sectores, con carácter previo a la ejecución de cualquiera de esas unidades deberá solicitarse el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, presentando un “Estudio Hidrológico-Hidráulico de Detalle” que evalúe la situación excepcional y recurrente de dicha zona, definiendo la nueva frecuencia de aparición de eventos extraordinarios, posible influencia del nivel freático, estudio de los eventos reales de inundación que procure información sobre el funcionamiento de la red de pluviales, desbordamiento del río Arga a la altura de la Avenida Mª Azcárate, permeabilidad de la estructura de contención en toda su longitud (mota, muro), retorno de las aguas desbordadas a su cauce principal etc. Para este estudio se podrá utilizar el que resulte del 2º Ciclo de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).
3. Así mismo, antes de la instalación permanente de aparcamientos de vehículos en superficie previsto en el SGV-6, deberá solicitarse autorización tal como se indica en el Artº 221 esta Normativa.

Artº 55. Aprobación de documentos de gestión.

Los proyectos de urbanización y de reparcelación necesarios para la ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en la LFOTU. Así mismo corresponde al Ayuntamiento la aprobación de los demás documentos previstos por la ley en los distintos sistemas de actuación.

Artº 56. Aprovechamiento urbanístico.

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

Artº 57. Instrumentos de ejecución.

1. La ejecución de la ordenación en suelo urbano consolidado se realiza mediante actuación asistemática, a través de la correspondiente solicitud de licencia de obra. De acuerdo con lo establecido en el Artº 137.2 de la LFOTU.
2. Las actuaciones directas -asistemáticas según la LFOTU- en las que se produce un aumento de edificabilidad, tienen la consideración de actuaciones de dotación, siendo de aplicación las cesiones previstas para esos casos en el Artº 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y Rehabilitación Urbana
3. La ejecución de la ordenación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se realizará a través de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan Municipal.
4. La ejecución en el suelo no urbanizable se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente y en las normas que para esta clase de suelo se determinan en el presente Plan Municipal.

Artº 58. Actuaciones de dotación. Criterios generales

Las actuaciones de dotación de las que se deriven deberes urbanísticos que no resulte posible su materialización y deba procederse a la monetarización de los mismos, ésta se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en la vigente "Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones de dotación en las que no sea posible su materialización"

1. Incrementos de edificabilidad

Los planos de información recogen la edificabilidad actual asignada a la parcela, y los planos de ordenación recogen la edificabilidad potencial que se asigna a cada parcela (mediante alineaciones máximas y altura máxima).

Los incrementos de edificabilidad se calcularán respecto a la edificabilidad recogida en los planos de información salvo que se recoja en la ficha de normativa particular o exista un planeamiento de desarrollo o plan especial vigente no recogido en la revisión del plan a fecha de aprobación definitiva, en cuyo caso el incremento de edificabilidad se medirá sobre el mismo.

- Los incrementos de edificabilidad en suelo urbano consolidado que se encuadren dentro de dicha ordenación no precisarán la tramitación de un PEAU para su materialización.
- Tampoco resulta necesario tramitar un PEAU para la ejecución de entreplantas, y cierres de balcones, terrazas y porches de vivienda unifamiliar, todos ellos en los supuestos permitidos en esta normativa.
- En las parcelas de suelo urbano consolidado con uso característico de equipamiento privado la ampliación del 10% de la edificabilidad supone una actuación de dotación. Caso de existir cesiones el deber de urbanizar corresponde al propietario.

Con la presentación del proyecto de ejecución y con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal se deberá satisfacer los deberes de los propietarios establecidos en el art. 18 RDL 7/2015 (art. 98.2 LFOTU) y cualquier otro legalmente exigible.

El resto de supuestos no recogidos en este artículo o excepcionados expresamente en el articulado del PGM sí precisarán la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana.

2. Incrementos de densidad

Los incrementos de densidad en suelo urbano consolidado que supongan un incremento del número de viviendas, no precisarán la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana para su materialización.

Con la presentación del proyecto de ejecución y con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal se deberá satisfacer los deberes de los propietarios establecidos en el art. 18 RDL 7/2015 (art. 98.2 LFOTU) y cualquier otro legalmente exigible.

El resto de supuestos no recogidos en este artículo o excepcionados expresamente en el articulado del PGM sí precisarán la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana.

3. Cambios de uso

Los cambios de uso entre los usos pormenorizados o detallados, previstos o tolerados según la tabla del art.50, no precisarán la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana. Sí será preciso en los cambios de uso característico. Se entenderá que se produce dicho cambio cuando afecte a una superficie igual o superior al 50% de la superficie construida de la parcela.

Los cambios de uso pormenorizados a residencial vivienda, no precisarán la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana para su materialización. Sí deberán satisfacer los deberes establecidos en la legislación vigente debidos al incremento de densidad sobrevenido.

Con la presentación del proyecto de ejecución y con carácter previo a la concesión de cualquier licencia municipal se deberá satisfacer los deberes de los propietarios establecidos en el art. 18 RDL 7/2015 (art. 98.2 LFOTU) y cualquier otro legalmente exigible

El resto de supuestos no recogidos en este artículo o excepcionados expresamente en el articulado del PGM sí precisarán la tramitación de un PEAU.

Los cambios de uso entre usos con diferente coeficiente de homogeneización conllevarán incremento del aprovechamiento urbanístico.

Artº 59. Instrumentos de urbanización y edificación.

1. Los instrumentos de urbanización, edificación y derribo son los proyectos técnicos que tienen por objeto el desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan General y en los instrumentos de desarrollo de la ordenación.
2. Los instrumentos de edificación y derribo quedan definidos en la Sección 1 del Capítulo 6 del Título 1 de esta Normativa.
3. Los instrumentos de urbanización son los siguientes:
 - a) Proyecto de urbanización.
 - b) Proyecto de obras ordinarias.
4. Su contenido y tramitación se ajustará a la legislación vigente y a las Ordenanzas de Urbanización y de Tramitación dictadas por el Ayuntamiento y las demás determinaciones contenidas en el presente Plan Urbanístico Municipal.

Artº 60. Proyecto de urbanización.

1. La ejecución de la urbanización del espacio público deberá ser desarrollada en los correspondientes proyectos de urbanización, que son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento.
2. En cuanto al contenido, alcance y tramitación de los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta lo que establezca la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artº 61. Proyecto de obras ordinarias.

1. En el suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo previsto en el Artº 135 de la LFOTU, el Ayuntamiento podrá realizar proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación, mantenimiento o mejora de urbanizaciones y espacios públicos existentes.
2. Estos proyectos se regirán por lo establecido en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.

Artº 62. Obtención del suelo necesario para los sistemas generales y locales.

1. El suelo urbano destinado a los Sistemas Generales que se recogen en el Artº 141 de esta Normativa son ya de propiedad pública.
2. El suelo no urbanizable destinado a Sistema General deberá ser obtenido mediante acuerdo de compra o permuta, y si ello fuese no posible mediante la expropiación prevista en el Artº 121.c) de la LFOTU.
3. Los suelos destinados a Sistemas Locales por el Plan Urbanístico Municipal, o por el planeamiento de desarrollo, cuando en el momento de entrada en vigor del planeamiento no sean de titularidad pública se obtendrán:

- a) Mediante cesión de los promotores de la Unidad de Ejecución, tal como se prevé en el Artº 98.3 y 100.a) de la LFOTU, o de la Actuación de Dotación en que se sitúen; en este último caso con el alcance que se establece en el Artº 98.2 de la citada ley.
 - b) Cuando no estén incluidos en ninguna Unidad de Ejecución, ni en ninguna Actuación de Dotación, se obtendrán mediante acuerdo de compra o permuta.
4. En los casos recogidos en el apartado 2, en que se prevé la expropiación, esta deberá producirse en el plazo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan.

Sección 2. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artº 63. Derecho a edificar.

1. El propietario de una parcelas incluida en el suelo urbano consolidado tiene derecho a edificar en los plazos y condiciones que establece el planeamiento y la licencia que deberá solicitar y obtener antes de ejercer este derecho.
2. Si la parcela no cumple los requisitos exigidos para la consideración de solar:
 - a) Cuando la parcela no cumple alguna de las condiciones establecidas en los apartado b) o d) del Artº 21 de esta Normativa el proyecto para el que se solicita la licencia deberá incluir la documentación necesaria para realizar las obras accesorias a las que se refiere el Artº 92.1.b) y 98.1 de la LFOTU y, en su caso, ceder como suelo público la zona de la parcela original que queda fuera de la alineación oficial establecida para esa parcela sin que, salvo en actuaciones de dotación, esa superficie cedida supere el 10% de la superficie total de la parcelas.
 - b) En el supuesto recogido en el Artº 23, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detallado.
3. El documento a través del cual se comunica la concesión de licencia fijará el plazo máximo en que se debe ejercer el derecho a edificar y solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación. En caso de que la licencia no indique ese plazo, serán de aplicación los plazos establecidos en el Artº 194 de la LFOTU, que se contabilizarán a partir de la comunicación de la concesión de la licencia a la persona física o jurídica que la ha solicitado:
 - a) Un año para comenzar las obras.
 - b) Tres años para finalizarlas.

Artº 64. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. En los solares procedentes de la reparcelación y urbanización de las Unidades de Ejecución su propietario tiende derecho al aprovechamiento urbanístico que se le ha adjudicado a través del correspondiente proyecto de reparcelación.
2. En las parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado, clasificado así por el Plan, deberán distinguirse dos casos:
 - a) Cuando se trate de realizar obras de sustitución de la edificación existente, sin aumento de la edificabilidad respecto a la edificación que se sustituye.
 - b) Cuando se trate de obras de ampliación de la edificación existente, u obras de sustitución con aumento de edificabilidad respecto a la edificación que se sustituye.
3. En el caso que se recoge en 2.a) en que no se produce un aumento de aprovechamiento respecto al que existe anteriormente, el propietario de la parcela tiene derecho al 100% del aprovechamiento.
4. En el caso que se recoge en 2.b), en el que hay aumento de aprovechamiento, se trata de la actuación de transformación urbanística que el Artº 17.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana denomina actuación de dotación. En estos casos el propietario ha de ceder al Ayuntamiento el 10% del aumento de edificabilidad que suponga las obras que se van a realizar; en consecuencia la concesión de la licencia queda condicionada a esa cesión.
 - a) En las obras de sustitución con aumento de aprovechamiento esta cesión se realizará aplicando los criterios que la legislación establece para las Unidades de Ejecución
 - b) En las obras de ampliación el deber legal de cesión se cumplirá mediante el abono al Ayuntamiento, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo, del 10% del

valor correspondiente al aumento de aprovechamiento urbanístico que supone esa ampliación. Para obtener la cantidad en metálico que equivale a ese valor, sea cual sea el uso al que se destina la edificación:

- Se calculará el aumento de la edificabilidad que supone la ampliación aplicando los criterios fijados en este Plan para el cómputo de la superficie construida en el Artº 130 de la Normativa.
 - El número de m2 resultante del cálculo se multiplicará por los valores de repercusión de suelo establecidos en la ponencia de valoración.
- c) Se exceptúa de ese deber de cesión del 10% las obras de ampliación que tienen finalidad dotar de accesibilidad mediante ascensor a viviendas que no cuentan con esta instalación, siempre que se cumplan las condiciones que al respecto establece esta Normativa Urbanística.

Artº 65. Deber de ampliación de infraestructuras en obras de sustitución con incremento de aprovechamiento

En aplicación de lo establecido en el apartado 1.c) del Artº 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, las obras de sustitución con ampliación de aprovechamiento urbanístico quedarán sujetas al deber de ampliación y refuerzo de la red general de infraestructuras en las condiciones que se establecen en el Artº 81 de esta Normativa.

Artº 66. Plazo para el ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. En las parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado, que en el momento de la entrada en vigor de este Plan se encuentre sin edificar, deberá solicitarse la licencia de edificación en el plazo máximo de dos años a contar de ese mismo momento.
2. En las parcelas que queden disponibles por derribo de la edificación existente ese plazo se mide a partir de la concesión de la licencia de derribo. Si el derribo es consecuencia de un expediente de ruina, el plazo se contará a partir del momento en que se haya completado la ejecución del derribo.

Artº 67. Parcela mínima edificable

Todas las parcelas existentes actualmente en el suelo urbano son edificables.

Artº 68. Segregación de parcelas de uso residencial.

1. Las parcelas que el Plan Urbanístico Municipal incluya en el suelo urbano consolidado podrán modificar su forma y extensión, mediante su segregación y, en su caso, su unión con otras parcelas colindantes, o con porciones de ellas, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones que, en cada caso, establezca el Plan Municipal.
2. Estas condiciones se pueden referir a uno o más de los siguientes extremos:
 - a) Superficie mínima de parcela; 250 m2
 - b) Longitud mínima que ha de tener el frente de la parcela que se sitúe en una vía que permita el tránsito rodado; 12 m
 - c) Fondo mínimo de parcela: no se establece salvo en los casos que los planos de forma establezcan una alineación obligatoria
3. Estas condiciones han de ser cumplirlas por todas las parcelas resultantes; es decir, tanto la parcela o parcelas que se segreguen de una parcela matriz, como la residual que queda de la parcela matriz, una vez reducida en su superficie por la segregación.
4. Además, esta parcela residual deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima de parcela y superficie máxima construida que fuese aplicable a la parcela matriz. Estas mismas condiciones serán aplicables la futura edificación de todas las parcelas resultantes.
5. Las parcelas, actualmente situadas en suelo urbanizable o urbano no consolidado, pasan a quedar consolidadas como resultado de la ejecución de la correspondiente unidad. No obstante, cuando en alguna de las parcelas previstas en las distintas Unidades de Ejecución se construyen varios edificios funcionalmente autónomos, se permitirá –con posterioridad al final de la construcción- la segregación de la parcela en tantas parcelas como edificios a fin de su inscripción individualizada en el registro de la propiedad.

Artº 69. Segregación y agregación de parcelas en los polígonos de actividad

1. Se permite la segregación de parcelas situadas en estos polígonos siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones
 - a) Superficie mínima de parcela: 600 m²
 - b) Frente mínimo a viario principal: 15 m
 - c) La edificación que quede en cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las condiciones de edificabilidad y ocupación de parcela establecidas por este Plan Urbanístico.
2. Se permite la agregación de parcelas sin ninguna limitación de superficie.

Artº 70. Segregaciones o división de viviendas y locales

1. Se permiten segregaciones de viviendas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Su superficie útil mínima sea igual o superior a la establecida en la normativa de habitabilidad vigente y en cualquier caso, mayor de 30 m²
 - b) Todas las viviendas resultantes cuenten con acceso directo desde espacio común
 - c) Todas las viviendas cuenten con un frente mínimo de 6 m. a espacio público o patio de manzana en el que resulte posible la inscripción de un círculo de diámetro mayor de 12m
2. Se permiten segregaciones de locales siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Todos los locales resultantes cuenten con acceso directo desde espacio público.
 - b) Todos los locales cuenten con un frente mínimo de 3 m. a espacio público.
 - c) Se permitirán segregaciones que no cumplan las condiciones anteriores siempre y cuando se agrupen a otro local que sí las cumpla.

Artº 71. Derecho al uso de la edificación y licencia de primera ocupación.

El derecho al uso de la edificación se obtiene mediante la licencia de primera ocupación, que exige la realización completa del proyecto de la obra de edificación, incluyendo el acabado completo de los cerramientos y fachadas. Además, si es el caso, deberán haberse concluido las obras accesorias a las que se refiere el Artº 92.1.b) de la LFOTU y la urbanización interior a la parcela y cuantas obras de urbanización exterior sean necesarias.

Sección 3. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**Artº 72. Adquisición del derecho a urbanizar.**

Los terrenos incluidos en el suelo clasificado por el Plan como urbano no consolidado, adquieren, por la misma aprobación del Plan, el derecho a urbanizar tal como determina el Artº 97.1.a) de la LFOTU.

Artº 73. Aprobación de documentos de gestión.

De acuerdo con lo previsto en el Artº 132.1 de la citada Ley Foral corresponde al Ayuntamiento la aprobación de los correspondientes documentos de gestión necesarios para la ejecución del Plan.

Artº 74. Establecimiento de la Unidad de Ejecución.

1. El suelo urbanizable y el suelo urbano en que no es posible la actuación directa son distribuidos en Unidades de Ejecución. La delimitación de estas unidades queda fijada en los Planos de Gestión; cada una de ellas engloba una o más parcelas catastrales o parte de ellas, y –en su caso– una porción del actual suelo de uso público.
2. La delimitación de las unidades tiende a equilibrar dentro de lo posible la proporción de cargas y beneficios entre las distintas unidades; incluyendo además en todo caso la urbanización de los sistemas locales que sirven a la unidad, asumiendo para ello un criterio amplio que evite dejar sin la urbanización deseable espacios públicos que la ejecución de la unidad deja unidos al suelo consolidado.
3. En caso necesario el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de Unidades de Ejecución incluida en este Plan, siguiendo para ello el procedimiento regulado en el Artº 143 de la

LFOTU. En todo caso en la nueva determinación de la nueva unidad se aplicarán los criterios indicados en el párrafo anterior.

Artº 75. Sistema de actuación.

1. La Normativa Particular, a través de la correspondiente Ficha Urbanística, determina el sistema por el que se llevará a cabo la unidad, eligiendo para ello uno de los previstos en el Artº 156 de la LFOTU.
2. En las unidades para las que se prevea los sistemas de compensación o cooperación, cuando todos los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad estén de acuerdo, o se trate de un solo propietario, el sistema previsto podrá ser sustituido por el de parcelación voluntaria, tal como se establece en el Artº 167 de la citada ley.
3. De acuerdo con lo previsto en el Artº 157.3 de la citada ley, cuando una unidad para la que se ha establecido un sistema de actuación privado no se haya desarrollado en el plazo previsto en el planeamiento, o en el acuerdo municipal de delimitación de la unidad, el Ayuntamiento podrá acordar su ejecución a través de un sistema de actuación distinto que garantice el cumplimiento del desarrollo de la unidad de ejecución.

Artº 76. Aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado, el conjunto de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a las parcelas incluidas en una unidad de ejecución se distribuye del siguiente modo:
 - a) El 10%, libre de cargas urbanizadoras, corresponde al Ayuntamiento.
 - b) El resto del aprovechamiento se distribuye entre los propietarios de las parcelas originales incluidas en la unidad, en proporción a la superficie de suelo aportada por cada uno.
2. Cuando las características de la unidad de ejecución no permitan la adjudicación de ese porcentaje al Ayuntamiento mediante la transmisión de parcelas edificables, el aprovechamiento correspondiente será adjudicado al Ayuntamiento mediante su monetarización.

Artº 77. Proyecto de reparcelación y cesión de suelo público.

1. El proyecto de reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento del suelo público fijado por la ordenación e incluido en la propia unidad. Esta cesión tendrá el carácter de gratuita de acuerdo con lo establecido en el Artº 18.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo Rehabilitación Urbana.
2. El proyecto de reparcelación distribuirá las parcelas privadas edificables entre los propietarios de las parcelas originales incluidas en la unidad de ejecución, de acuerdo con los criterios establecidos en el anterior artículo para cada clase de suelo. En la delimitación de las parcelas edificables deberá respetar las condiciones de parcelación establecidas en la correspondiente normativa particular.
3. En las unidades de ejecución situadas en suelo urbanizable, cuando los aprovechamientos que pueden materializarse en la unidad no son suficientes para adjudicar lo que corresponde a cada una, el propio proyecto de reparcelación indicará la Unidad de Ejecución en que debe materializarse el aprovechamiento restante.
4. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará preferentemente en la unidades en las que, una vez adjudicado el aprovechamiento a los propietarios, exista exceso de aprovechamiento urbanístico.

Artº 78. Parcelas orientativas, básicas u obligatorias.

1. Las parcelas grafiadas en los planos de la serie ORD-3, Gestión, pueden tener carácter orientativo, básico u obligatorio. La Normativa Particular, a través de este mismo plano y de las fichas urbanísticas correspondientes determinan el carácter de cada parcela.
2. Las parcelas orientativas, suponen una de las reparcelaciones posibles, y -de acuerdo con lo que se indique en la correspondiente normativa particular- fijan de modo gráfico determinadas condiciones de forma que han de cumplir las parcelas identificadas en el proyecto de reparcelación.

3. Las parcelas básicas, suponen una superficie continua de suelo privado que el proyecto de reparcelación podrá subdividir en dos o más parcelas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ficha de la correspondiente Unidad de Ejecución. En ningún caso será permitido producir con el proyecto de reparcelación una parcela uniendo dos porciones de suelo segregadas de dos parcelas básicas.
4. Las parcelas obligatorias, también denominadas mínimas, no pueden ser divididas ni segregadas en el proyecto de reparcelación; debiendo ser siempre asignadas pro-indiviso.

Artº 79. Disminución de suelo público.

1. Cuando el suelo público que resulte de la ejecución de una unidad sea menor que las áreas de suelo público incluidas originalmente en la unidad, el Ayuntamiento tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente a esta diferencia de superficie.
2. Así mismo, cuando se incluye en la Unidad de Ejecución caminos que no tienen el carácter de vías urbanas, el Ayuntamiento tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente a la superficie del camino incluido en la Unidad.

Artº 80. Proyecto de urbanización y cargas urbanizadoras.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 104 y 98.1 y 98.2 de la LFOTU el costo de urbanización de la Unidad de ejecución, corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad. El Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento libre de cargas.
2. Sin embargo, en el caso recogido en el Artº 79 de esta Normativa, el Ayuntamiento tendrá que hacer frente a esas cargas en proporción a la superficie de suelo público por la que recibe aprovechamiento.
3. El costo de la urbanización incluye el costo de la redacción y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización con los contenidos que se indican en esta Normativa. Según las condiciones establecidas con carácter general y particular para cada Unidad de Ejecución. Este proyecto incluirá las infraestructuras que se indican en el Artº 60.
4. Si en el ámbito de la unidad de ejecución existen edificios fuera de ordenación, su indemnización se ha de incluir en las cargas económicas que asume el conjunto de propietarios.
5. Así mismo se incluye en las cargas urbanizadoras las cantidades a las que haya de hacer frente el Ayuntamiento para hacer efectivo el derecho al realojo que, de acuerdo con lo establecido en el Artº 140 de la LFOTU, les pueda corresponder a los ocupantes legales de viviendas que deban desalojarse para ejecutar la Unidad.

Artº 81. Ampliación y refuerzo de las redes generales de servicios

1. De acuerdo con el informe de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona de fecha 5 de abril de 2019:

“La Mancomunidad, a través de sus fuentes de suministro, posee recursos suficientes y estos están disponibles para cubrir las necesidades de abastecimiento derivadas del Plan General Municipal de Burlada”

“Las obras de refuerzo necesarias para ampliar la capacidad de las infraestructuras generales de saneamiento, como en el caso del colector comarcal C2, están condicionadas por la evolución de los desarrollos que fijan las previsiones urbanísticas que indican en éstos siendo la Mancomunidad, como titular del servicio, quien determinará su realización en función de las condiciones de funcionamiento de la infraestructura. La financiación de estas obras será asumida, en su momento, por la entidad o administración competente”.
2. En consecuencia, por lo que se refiere a estos conceptos, ni las unidades de ejecución ni las actuaciones de dotación han de incluir especiales cargas urbanizadoras.

Artº 82. Ejercicio del derecho a urbanizar y adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

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

2. El plazo máximo para ejercer este derecho queda fijado en la ficha urbanística de cada unidad de ejecución y se contabilizan desde el momento de su adquisición por la aprobación del Plan.
3. El ejercicio de este derecho a urbanizar y la adquisición del correspondiente derecho al aprovechamiento urbanístico viene regulado por lo establecido en el Artº 98 de la LFOTU y se realiza a través de los sistemas de ejecución a que se refiere el Artº 75 de esta Normativa.

Artº 83. Transformación de las parcelas en solares.

El ejercicio del derecho a urbanizar transforma las parcelas en solares. En consecuencia a partir de ese momento el suelo urbano que estaba incluido en la unidad de ejecución queda consolidado y el suelo urbanizable queda transformado en suelo urbano consolidado.

Artº 84. Ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico y adquisición del derecho a edificar.

1. Una vez convertidas las parcelas en solares el ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico y los consiguientes derechos a edificar, a la edificación y el deber de conservación se rigen por la normativa establecida en la sección anterior para el suelo urbano consolidado.
2. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación queda establecido a través de la ficha urbanística correspondiente a cada unidad, y se mide a partir del cumplimiento de los deberes de urbanizar.

Artº 85. Fases en el cumplimiento del deber de urbanizar.

1. Para el cumplimiento del deber de urbanización a que hace referencia el artículo anterior podrá prepararse un proyecto de urbanización que establezca su ejecución en distintas fases.
2. En este caso el proyecto determinará con precisión las obras que comprende cada fase y las parcelas que podrán ser edificadas una vez completada la urbanización de cada una de ellas. En todo caso, sólo podrá determinar como edificable una parcela, cuando la realización de las fases anteriores asegure a la correspondiente parcela los servicios mínimos que exige el Artº 2.A) del Reglamento de la LFOTU.
3. Además, para garantizar la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad se establecerá entre el promotor de la Unidad y el Ayuntamiento un Convenio de Gestión, de modo que en la ejecución de cada una de las fases incluya la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento correspondiente a esa fase, bien mediante la adjudicación de un o más parcelas incluida en esa fase, o por su equivalente en metálico, en las condiciones que se establece en el Artº 25 de la LFOTU referente a los Convenios de Gestión.
4. Concluida una fase de la urbanización, los propietarios de las parcelas resultantes incluidas en esa fase podrán solicitar licencia para edificar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) El propietario debe haber asumido la parte proporcional que corresponde a la parcela en que quiere construir del total de las cargas urbanizadoras de la unidad.
 - b) Se haya realizado la cesión al Ayuntamiento de, al menos, el 10% del aprovechamiento urbanístico que se materializa en las parcelas resultantes incluidas en esa fase.

Artº 86. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente.

1. En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la urbanización y edificación simultánea, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Artº 106 de la LFOTU.
2. Así mismo, en caso de urbanización por fases, previsto en el artículo anterior, el cumplimiento de la condición recogida en el n. 4.a) podrá sustituirse por un aval suficiente a favor del Ayuntamiento, por la diferencia entre las cargas urbanizadoras que corresponden al propietario y las que ha asumido en la urbanización de la fase en la que se encuentra la parcela que quiere edificar.

Sección 4. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANIZABLE.**Artº 87. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente.**

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 99 de la LFOTU los propietarios de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica.
2. Tendrán también derecho a promover su ordenación pormenorizada, pudiendo instar y formular el planeamiento de desarrollo preciso para ello, respetando en todo caso las determinaciones estructurantes que establece el Plan para los distintos ámbitos del suelo urbanizable.

Artº 88. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.

1. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo que ordena pormenorizadamente el suelo urbanizable, los propietarios de ese suelo tienen los siguientes derechos:
 - a) A promover su transformación en suelo urbano participando en la urbanización de la Unidad de Ejecución.
 - b) Al aprovechamiento urbanístico que le corresponda de acuerdo con los criterios que se establecen en el siguiente artículo.
2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución, los propietarios quedan sujetos a los mismos deberes y pueden ejercer los mismos derechos que los propietarios de suelo urbano no consolidado, en las condiciones que se establecen para ellos en la sección previa de este título.
3. Además de los deberes a los que se refiere el número anterior, los propietarios de suelo urbanizable deben costear y ejecutar, las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras de ampliación de los sistemas generales que sean necesarias para atender las actividades que puedan implantarse en esos suelos de acuerdo con los usos e intensidades previstas en la ordenación que establezca el planeamiento de desarrollo.

Artº 89. Delimitación de Áreas de reparto.

1. El suelo clasificado por el Plan General Municipal como urbanizable se distribuye entre dos ámbitos:
 - a) Uno de ellos forma parte del ámbito del Plan de Conjunto Burlada-Villava
 - b) El otro queda incluido en el área de reparto AR-1.
2. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo incluido en el ámbito del Plan de Conjunto Burlada-Villava serán establecidos por el correspondiente Plan de Conjunto.
3. Para área AR-1 la Normativa Particular, a través de la correspondiente Ficha Urbanística, establece las siguientes determinaciones:
 - a) El uso característico.
 - b) Los coeficientes homogeneizadores correspondientes a los distintos usos pormenorizados previstas en esa área.
 - c) El aprovechamiento tipo del Área, medido en Unidades de Aprovechamiento (UA).
4. Una Unidad de Aprovechamiento (UA) corresponde a un metro cuadrado del uso característico. Los coeficientes homogeneizadores permiten establecer la correspondencia entre los distintos usos y el uso característico; de este modo puede calcularse el aprovechamiento urbanístico en UAs de cada parcela edificable.
5. En consecuencia al área de reparto le corresponde un Aprovechamiento Tipo expresado en Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado (UA/m²). Su valor equivale al cociente de aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie total del área.
6. A cada uno de los propietarios de suelo incluido en un Área de reparto les corresponde el aprovechamiento urbanístico, medido en Unidades de Aprovechamiento, que resulta de aplicar el 90% al producto de la superficie de la que es propietario por el aprovechamiento tipo del Área de reparto. El 10% del aprovechamiento total del Área de reparto será adjudicada al Ayuntamiento.

Sección 5. RÉGIMENES URBANÍSTICOS.

Artº 90. Asignación de régimen urbanístico.

1. El Plan Urbanístico Municipal de Burlada asigna a los edificios existentes en el suelo urbano unos de los siguientes regímenes urbanísticos.
 - a) Fuera de ordenación.
 - b) Edificación consolidada.
 - c) Ordenación de sustitución.
2. La normativa gráfica identifica explícitamente los edificios fuera de ordenación y las parcelas para las que se establece una ordenación de sustitución. Al resto de los edificios situados en el suelo urbano se les aplica el régimen de edificación consolidada.

Artº 91. Fuera de ordenación.

1. Los edificios disconformes con el planeamiento y relacionados expresamente en el Plan Municipal quedan sometidos al régimen de fuera de ordenación en las condiciones fijadas por el Artº 84.3 de la LFOTU.
2. En consecuencia en esas edificaciones no podrá realizarse ninguna obra de acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble.
3. Estas edificaciones quedan identificadas en los planos de la serie ORD-3, Gestión, mediante el rayado que se indica en la carátula.
4. Las obras realizadas sin licencia, que no resulte posible su legalización y que ya hubiesen prescrito quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación.

Artº 92. Ordenación de sustitución.

1. Las edificaciones para las que se establece una ordenación de sustitución se identifican gráficamente en los planos de la serie ORD-3, Gestión, mediante el rayado que se indica en la carátula. Esta ordenación de sustitución se aplica:
 - a) En parcelas no edificadas, para establecer sus alineaciones. Corresponden con obras de nueva planta.
 - b) En edificaciones existentes para establecer una nueva alineación.
2. En este segundo supuesto el Plan Municipal establece para algunos edificios consolidados una doble ordenación según se sustituya o se mantenga la edificación existente.
 - a) Si se realizan obras de sustitución y/o ampliación, el nuevo edificio deberán cumplir estrictamente las condiciones de edificabilidad, volumen y en general estéticas y formales establecidas.
 - b) Si se decide mantener el edificio se podrá realizar en él cualquier obra de conservación, acondicionamiento y reestructuración. Estas obras quedarán sometidas a las condiciones estéticas y de forma que con carácter general se establecen para la parcela en que se encuentran y que, por su propia naturaleza, sean aplicables a los elementos constructivos en que se realicen las obras.
3. Cuando sobre una edificación se grafían simultáneamente el rayado de fuera de ordenación y el de ordenación de sustitución, esa edificación queda sometida al régimen de fuera de ordenación.
4. Las condiciones de forma de las edificaciones que sustituyan a las existentes se establecen en los planos de la serie ORD.1.
5. Cuando la ordenación de sustitución supone un mayor aprovechamiento urbanístico que el que dispone la edificación actual, la realización de obras de ampliación o sustitución supone una actuación de dotación en el sentido indicado en el Artº 57.2 de esta Normativa y en el Artº 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artº 93. Edificación consolidada.

1. Los edificios situados en suelo urbano consolidado, aún en el caso, de que no cumplan las determinaciones de forma y uso establecidas en este Plan quedan consolidados en su estado

actual, pudiéndose realizar en ellos (salvo lo especificado para los edificios sometidos a la normativa de protección en los que se estará a lo dispuesto en ella) cualquier tipo de obra de conservación, acondicionamiento, reestructuración o sustitución.

2. No obstante, esta consolidación del estado actual no supone la legalización de las obras que se hayan realizado sin licencia o contraviniendo las condiciones establecidas en la concesión de la licencia. Estas obras deberán legalizarse, tras el pago de los impuestos y tasas que no se hayan abonado y la imposición de las sanciones pecuniarias que correspondan según la gravedad de la infracción, de acuerdo con lo previsto en la LFOTU.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1. TIPO DE OBRAS.

Artº 94. Denominación de las distintas obras

1. A efectos de su tramitación y para la correcta aplicación del régimen de fuera de ordenación y de la Normativa de Protección, las obras de edificación se clasifican del siguiente modo:
 - a) Obras de conservación;
 - b) Acondicionamiento;
 - c) Reestructuración;
 - d) Ampliación;
 - e) Sustitución;
 - f) Obra de nueva planta.
2. En los artículos que siguen quedan definidos cada uno de esos tipos de obra. Cuando sea el caso el proyecto de edificación aplicará distinto tipo de obras para los diversos cuerpos de edificación en que se actúa.

Artº 95. Obras de conservación.

1. Se denominan así las actuaciones que tienen como objeto dar firmeza, solidez y adecuado uso a un edificio o parte de él. Puede suponer la restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente su función original, la renovación de las instalaciones existentes.
2. En todo caso han de mantener o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establecen esta Normativa.
3. Afectarán en caso necesario a la estructura resistente, pero sin alterar sus condiciones formales: incluso, en los casos en que sea necesario, la sustitución de vigas o pilares que estén dañados. Se incluyen por tanto, cuando sea preciso, las intervenciones de afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc.

Artº 96. Obras de acondicionamiento.

1. Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los usos a que se destine; mejorando sus condiciones de habitabilidad y alcanzando, en su caso, aquellas que se establezcan en esta Normativa como mínimas para el edificio de que se trate.
2. Estas obras mantendrán en todo caso las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior y tipología.
3. Se permiten por tanto los cambios en los elementos que componen la distribución interior y la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que, en uno y en otro caso, se mantenga y respete la estructura resistente. Puede incluir también la apertura de huecos en los forjados para permitir el paso de instalaciones, disponer ascensores o mejorar las condiciones de habitabilidad como iluminación, siempre y cuando esto no modifique el aspecto exterior de la fachada o de la cubierta.
4. Estas obras supondrán siempre la realización de las consolidaciones que sean necesarias para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Por tanto, deberán incluir, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas.

Artº 97. Obras de reestructuración.

1. Se denominan así las obras que teniendo como objeto la adecuación de un edificio, o de parte de él, a los usos a que se destine, suponen una modificación de su estructura resistente.
2. Incluyen por tanto las obras que modifican elementos estructurales, las que eliminan total o parcialmente los forjados o modifican su cota, la construcción de entreplantas, el cambio en la posición de las escaleras o su eliminación, así como la construcción de nuevas escaleras, y obras similares.
3. Atendiendo a la finalidad de este tipo de obras, habrán de incluir siempre las obras de acondicionamiento y consolidación que sean precisas.

Artº 98. Obras de ampliación.

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

Artº 99. Obras de sustitución.

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

Artº 100. Obras de nueva planta.

1. Son aquéllas que dan lugar a nueva edificación en suelo donde nunca hubo otra o han sido demolidas antes de la redacción de este plan.
2. En las obras de nueva planta en que se prevean bajos comerciales, el proyecto incluirá un acabado provisional acorde a las características de la fachada del edificio; posteriormente se podrá presentar un nuevo proyecto que determine el acabado definitivo.

Artº 101. Proyecto de edificación.

1. Definición: son aquellos proyectos arquitectónicos que tienen por objeto definir las condiciones y detalles para la ejecución de obras de edificación, determinando sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos. Se incluyen, por tanto, bajo este concepto todos aquellos proyectos de obras que requieren la concesión de la oportuna licencia o en su caso de declaración responsable.
2. Su contenido y tramitación se ajustarán a la legislación vigente y a las determinaciones contenidas en el presente Plan.

Artº 102. Proyectos de derribo.

1. Son aquellos proyectos que tienen como objeto definir las condiciones y detalles con los que se ha de proceder a la eliminación de un edificio, o de un cuerpo de edificación, y la retirada de los materiales resultantes.
2. Además de las determinaciones técnicas y del establecimiento de las condiciones de seguridad exigidas legal o reglamentariamente, el proyecto de derribo deberá incluir:
 - a) Memoria que contenga los datos numéricos correspondientes a superficie de la parcela ocupada por la edificación, superficie total construida, altura correspondiente a cada una de las plantas, a la cornisa y a la coronación de la cubierta.
 - b) Plano de situación del edificio dentro de la parcela.
 - c) Planos –al menos esquemáticos- de cada una de las plantas, incluyendo en su caso la de la bajocubierta, y la de la cubierta.
 - d) Alzados –al menos esquemáticos y acotados- de todas las fachadas, en que se identifiquen la altura de los distintos forjados y la altura de la cornisa de la cubierta y la de coronación de la cumbrera.

- e) Descripción de las posibles afecciones estructurales a predios colindantes y/o terceros

Sección 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES.

Artº 103. Volumen exterior.

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

Artº 104. Cuerpo de edificación.

Se denomina cuerpo de edificación a cada uno de los volúmenes constructiva y formalmente independientes que componen un edificio. En caso necesario la normativa gráfica identifica distintos cuerpos, permitiendo así que la normativa particular establezca distintas condiciones para cada uno; en otros casos, la propia normativa escrita es suficiente para identificar esos distintos cuerpos.

Artº 105. Alineaciones.

1. Las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación y en la Normativa Particular de suelo urbano deben ser consideradas, a todos los efectos, como normativas.
 - a) Alineación oficial es la línea que separa la parcela privada del espacio de uso público. Esta alineación en unión con los lindes que –en su caso- separe la parcela de que se trate de otras parcelas privadas conforman una forma geométrica cerrada que determina el límite de la parcela privada.
 - b) Alineación constructiva máxima: se entiende por tal, la línea que establece un perímetro que no puede ser superado por la edificación, salvo por los vuelos permitidos en plantas elevadas
 - c) Alineación constructiva obligatoria: es aquella que fija la posición en que debe situarse el paramento exterior de la fachada.
2. Las alineaciones quedan fijadas en los planos de la serie ORD-1, Forma, del siguiente modo y con el alcance que en cada caso se indica:
 - a) Las alineaciones oficiales tienen carácter general y corresponde al conjunto de la parcela, con independencia de que parte de ella pueda tener servidumbre de uso público.
 - b) Las alineaciones máximas y obligatorias se establecen para cada una de las plantas. Sin embargo, cuando la normativa no distingue entre unas plantas y otras se entiende que las alineaciones máximas y obligatorias han de respetarse en todas y cada una de las plantas.
3. En los casos en que así se refleja en los planos de la serie ORD-1, las alineaciones constructivas delimitan zonas de la parcela privada con alguna de estas servidumbres:
 - a) Servidumbre de uso público a nivel de suelo, sobre sótano.
 - b) Servidumbre de uso público bajo planta 1ª (porche).
 - c) Servidumbre de uso público a nivel de suelo (porche+sótano).
4. Caso de que una parcela no cuente con alineaciones establecidas en la documentación gráfica, se deberá tramitar un estudio de detalle para establecerlas.

Artº 106. Retranqueos.

Cuando parte del paramento vertical que delimita el volumen edificado se retrasa respecto al plano general de la fachada se dice que se produce un retranqueo. Con carácter general, en edificios entre medianeras, se prohíbe cualquier retranqueo que afecte al frente de la fachada comprendido entre la medianera y una línea vertical situada a una distancia de 100 cm de esa medianera.

Artº 107. Cuerpos volados.

1. Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material. Se denomina vuelo a la mayor distancia horizontal existente entre el perímetro de ese cuerpo volado y el plano de una fachada en que se sitúa.
2. A efectos de esta Normativa los cuerpos volados se clasifican como:
 - a) Balcones: se entienden por tales los vuelos con protección de barandilla o antepecho, sin cierre de obra, ni de carpintería.
 - b) Cuerpos volados cerrados: todos los demás tipos de vuelos.
 - c) Cornisa y aleros: las prolongaciones de los planos de cubiertas, sobre el plano de fachada, para su protección
 - d) Marquesinas Especie de alero que se coloca a la entrada o en el frente de algunos edificios.

Artº 108. Condiciones generales de dimensión de vuelos.

1. La dimensión de los vuelos de los balcones, terrazas y cuerpos volados cerrados queda limitada en los siguientes aspectos:
 - a) La distancia vertical que debe existir desde la rasante del espacio público al plano inferior de losa de vuelos, medida en toda la proyección vertical del vuelo sobre el espacio, debe ser igual o mayor a 3.00 m.
 - b) A la dimensión máxima del vuelo respecto a la alineación oficial no podrá ser mayor de 100 cm, ni de 1/10 de la anchura del espacio público en todo el frente del vuelo.
 - c) Excepcionalmente, se podrán permitir vuelos mayores de 100 cm cuando la fachada en la que se sitúen dé frente a un espacio de anchura mayor de 20 m, para lo cual se deberá tramitar un Estudio de Detalle.
2. Las condiciones que han de cumplir los aleros en el Casco Histórico quedan establecidos en las Ordenanzas aplicables a esta área. En las demás tipologías los vuelos de los aleros deberán cumplir las condiciones que se establecen en el apartado anterior para los balcones y vuelos cerrados.
3. Las marquesinas deberá respetar una altura libre mínima de 3,00 m y las aguas no podrán verter a la vía pública. En cuanto al vuelo deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Cuando se sitúa en un vial con acerado, su vuelo será igual o menor al ancho de la acera menos 0,40 m.
 - b) Si se sitúa en un vial de coexistencia, el vuelo deberá respetar las condiciones que se indican en el n. 1 para los balcones y vuelos cerrados.

Artº 109. Altura de la edificación y fijación de rasantes.

1. La Normativa Particular establece la altura máxima de la edificación fijando el número máximo de plantas y, según los casos, la altura máxima de la cornisa o de la coronación de la cubierta.
2. La altura máxima de cornisa o de coronación de la cubierta se mide con respecto a la rasante de la alineación oficial o del terreno junto a la edificación en el punto medio de la fachada. Se utilizará la rasante de la alineación oficial, cuando la fachada de la edificación se sitúa sobre ella; en otro caso se utilizará la rasante del terreno en contacto con la edificación. En todo caso se deberá tener en cuenta lo que se indica en los siguientes apartados de este artículo.
3. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 12 m de longitud; si sobrepasa esta medida se medirá desde los 6 m, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondientes: En las calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 24 m de distancia como máximo.
4. Si la edificación presenta fachada anterior y posterior a dos calles de distintos nivel, en cuanto se refiere a la altura del edificio, se tomará por cada calle la altura que le corresponde mantenida en una profundidad máxima igual a la mitad del solar.
5. En supuestos excepcionales en que la edificación se sitúa en declive, podrán admitirse alturas superiores a las establecidas en orden a procurar sencillez volumétrica, y en concreto, una altura uniforme para la coronación del edificio.

Artº 110. Línea de cornisa y coronación de un edificio.

1. Para la identificación de la línea de cornisa se considerará la intersección ideal que se produce entre la cara inferior del forjado de la cubierta y la cara externa de la fachada. Cuando no existe forjado de cubierta se considerará el plano inferior de las vigas que soportan el tablero de apoyo de las tejas o piezas que forman la cubierta.
2. Para determinar la coronación del edificio se considera el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cubierta, incluyendo la cumbre en el caso de cubierta inclinada y el pretil que pueda existir en las cubiertas planas. Sin embargo, no se ha de considerar a estos efectos los elementos que el Artº 118 permite situar por encima de la cubierta.

Artº 111. Altura de cada una de las plantas.

1. Se mide verticalmente entre la cara inferior del forjado de esa planta y la de la planta superior. En la última planta se medirá la cara inferior del forjado de esa planta y la línea de cornisa determinada como se indica en el artículo anterior.
2. Para medir la altura de planta de bajocubierta o de ático con cubierta inclinada, cuando la misma se refiera a coronación o cumbre se considerará el punto más alto de la cara inferior del forjado inclinado que da soporte a la cubierta o el plano inferior de las vigas que soportan el tablero e apoyo de las tejas o piezas que forman la cubierta.
3. Cuando la normativa particular fija la altura de la cornisa estableciendo las medidas de cada una de las plantas, la medida que se establece para la planta baja se mide desde la rasante de la alineación oficial –en el punto que se indica en el Artº 109.2- a la cara inferior del forjado de suelo de la planta superior.

Artº 112. Número de plantas.

1. El número de plantas de una edificación se refiere al número de superficies pisables existentes a lo largo de una línea vertical que une el suelo de la planta baja con la cubierta; la planta baja queda identificada por la condición que se indica en el Artº 113.
2. Para contabilizar el número de plantas no se tomará en consideración el área ocupada por las escaleras.
3. Sin embargo, la planta bajocubierta se contabilizará dentro del número de plantas fijado cuando la distancia entre la línea del alero o cornisa y la cara superior del forjado de la planta bajocubierta sea igual o mayor de 0.50 m; todo ello con independencia del criterio que esta Normativa establece para el computo de la superficie construida en la planta bajocubierta.
4. La entreplanta ejecutada dentro del volumen de la planta baja no computará a efectos del número de plantas.

Artº 113. Planta baja de un edificio.

1. Es la que se sitúa más próxima a la rasante de la alineación oficial o del terreno, según establezca la Normativa Particular para medir las alturas de la edificación. Esta consideración se aplica con independencia de que esta planta se sitúe por debajo o por encima de esta rasante.
2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,50 m, salvo en uso residencial que se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de Habitabilidad.
3. Tendrá consideración de entreplanta el forjado ejecutado dentro del volumen de dicha planta baja en las condiciones establecidas en el Artº 153.

Artº 114. Sótanos.

1. Se considera sótano toda planta pisable, enterrada o semienterrada, situada a cota inferior de la planta baja, cuando además la cara inferior del forjado que lo cubre no supera en ningún punto en más de 120 cm a la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea. Si no tendrá consideración de planta baja.
2. Con carácter general se permite su construcción, salvo en las zonas inundables, siempre que se cumplan las demás condiciones de forma establecidas en cada caso, incluida superficie máxima construida.

3. Podrán albergar usos siempre que los mismos se encuentren vinculados a los de idéntico uso de planta baja y cumplan con las normativas sectoriales vigentes, salvo garajes públicos o privados, trasteros e instalaciones propias del edificio.
4. Los sótanos, si sobresalen de la rasante del terreno que le rodea, deberán cumplir las alineaciones fijadas para la planta baja.
5. Si el forjado que cubre el sótano se sitúa por debajo de la cota del terreno que le rodea, deberá respetar la alineación oficial, pero podrá superar las alineaciones constructivas de la edificación.
6. En el caso de que el sótano se sitúe bajo el espacio de uso público, su construcción deberá incorporar la correspondiente impermeabilización, cuya cota superior deberá situarse a una profundidad mínima de 1,20 m respecto de la cota de rasante del espacio público si existe o se prevé el paso de infraestructuras. En caso de que no existan o se prevean infraestructuras importantes, la profundidad mínima podrá reducirse a 0,80 m. Además, las estructuras de estos sótanos deberán estar previstas para soportar las cargas de tráfico, más las correspondientes a los rellenos y pavimentos necesarios

Artº 115. Bajocubierta.

1. Se denomina bajocubierta el espacio comprendido entre la cubierta y la cara superior del último forjado horizontal de la edificación. Se permite situar en él piezas habitables, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.
2. Para su consideración como una planta más del edificio, o para el cómputo de su superficie dentro de la superficie máxima construida deberá tenerse en cuenta lo establecido, respectivamente, en el Artº 112 y en el Artº 130.4.

Artº 116. Ático.

1. Se denomina ático la construcción techada situada sobre la cubierta general del edificio y retranqueada al menos 3.00 m respecto a la alineación máxima u obligatoria. No será preciso dicho retranqueo respecto a medianeras. No será preciso el retranqueo respecto de alguna de las fachadas cuando así se recoja en la documentación gráfica.
2. Cuando el ático se desarrolle con cubierta inclinada, podrá retranquearse sólo de una de las fachadas siempre que en el plano de la alineación máxima u obligatoria de la fachada en la que no se retranquea, la altura comprendida entre la cara inferior del forjado de cubierta (o el plano inferior de las vigas que soportan el tablero de las piezas que forman la cubierta), y la cara superior del último forjado horizontal de la edificación, no supere los 150 cm.

Artº 117. Cubierta.

1. Por cubierta se entiende la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio.
2. Las cubiertas pueden ser planas (horizontales) o inclinadas.
3. A efectos de esta Normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10%, e inclinadas cuando tienen una pendiente superior. La Normativa particular establecer las condiciones que han de cumplir las cubiertas en las distintas edificaciones.

Artº 118. Buhardillas.

1. Se denominan buhardillas las ventanas que dan luz a la planta bajocubierta, cuando su posición vertical, o en cualquier caso con una pendiente menor que la de la cubierta general, exige que se dispongan con su propia cubierta inclinada, que sobresale de esa cubierta general.
2. En la edificación sólo podrán disponerse buhardillas, cuando lo permita expresamente la Normativa Particular.

Artº 119. Construcciones sobre la cubierta.

1. Por encima de la cubierta sólo podrán situarse las siguientes construcciones:
 - a) Caja de ascensores y escaleras
 - b) Depósitos

- c) Las chimeneas.
 - d) Conductos para ventilación.
 - e) Instalaciones especiales (p. ej., antenas y dispositivos generadores de energía limpia).
2. No obstante, cuando se garantice que su ubicación no menoscaba el efecto visual desde el espacio público, el ayuntamiento podrá autorizar otras instalaciones y/o construcciones siempre y cuando:
- a) Cuando no es posible situarlas por debajo de la cubierta, o en un lugar menos visible desde el exterior, sin comprometer su rendimiento técnico.
 - b) Cuando su límite físico dista al menos 3 metros del perímetro de la edificación.
 - c) Cuando no perjudica gravemente la imagen de la población.
3. No obstante, las condiciones indicadas en 2.b) y 2.c) no serán aplicables a las antenas de radiocomunicaciones si no existen otras alternativas viables desde el punto de vista técnico y económico que sean menos perjudiciales para la imagen de la población.
4. Corresponde al solicitante de la licencia justificar las condiciones que se indican en 2.a) y 2.c), o bien, en el caso de las antenas la no existencia de las alternativas a que se refiere el n. 3
5. La caja de ascensores y escaleras computarán a efecto de superficies construida. En el caso de edificios con planta de ático estos elementos podrán llegar hasta la línea de fachada del edificio sin necesidad de retranquearse en la planta ático.

Artº 120. Ventilación, chimeneas y hogares

1. Los locales de planta baja o sótanos, así como las instalaciones de calefacción colectiva, tendrán derecho a sacar a la cubierta de los edificios, chimeneas de ventilación, salidas de humos, gases, etc., lo que se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la inscripción en el Registro de la Propiedad y en los documentos de venta de locales y viviendas
2. En los conductos de nueva construcción se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios de todo género. Los mismos deberán llevarse por conductos apropiados hasta cubierta.
3. En edificaciones existentes, en obras de rehabilitación parcial que no afecten a la totalidad de las plantas elevadas y donde no sea técnicamente posible la realización de dichos conductos por afectarse a elementos privativos o a elementos comunes a cuya afección no se opone la comunidad de propietarios, se permitirá, previa autorización por parte del Ayuntamiento de la solución concreta (mediante filtros o cualquier otra medida correctora que disponga el Ayuntamiento), la salida a fachada siempre que se cumplan las siguientes disposiciones:
- a) La salida se situará a una distancia de la rasante de la acera superior a 2.5 m,
 - b) Las rejillas de salida no sobresaldrán del plano de fachada
 - c) No estarán situados en la vertical de ninguno de los huecos de iluminación y ventilación, y guardarán respecto a estos huecos al menos una distancia de un metro.

Artº 121. Terrazas.

1. Se consideran terrazas las superficies horizontales que actúan como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible desde otras piezas de la edificación situadas a la misma altura. En la parte del perímetro en que no hay edificación se dispone un elemento vertical a modo de protección. Las terrazas pueden volar respecto a la fachada de la edificación, en este caso el vuelo deberá cumplir las condiciones que se indican en esta Normativa para los balcones.
2. Cuando un entrante continuo en fachada está interrumpido por forjados, a efectos de esta Normativa tiene consideración de terrazas no de patio de fachada

Artº 122. Porches.

1. Se consideran porches las piezas situadas en planta baja, o sobre la terraza, que están cubiertas superiormente y que mantienen sin cerrar una parte de su perímetro.
2. Siempre que la normativa particular aplicable no establezca otra altura libre mínima, los porches situados en la parcela pública y sin uso público, dejarán una altura libre de, al menos, 2.50 m: y los que sean de uso público, de 3,00 m.

Artº 123. Fachadas.

1. Se entiende por fachada todos y cada uno de los paramentos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que están en contacto con el espacio exterior, siempre que su visión sea posible desde el espacio público cercano o lejano (calles, plazas, caminos o carreteras). Incluye por tanto, no sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a parcela libre, patios o terrazas, si son visibles desde el espacio público.
2. La instalación de antenas de radiocomunicación sólo podrán situarse en fachada del edificio visible desde el espacio público cuando no existan otras alternativas viables desde el punto de vista técnico y económico. Corresponde al solicitante de la licencia justificar esta circunstancia.

Artº 124. Hastiales.

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

Artº 125. Ventanas.

1. Se denominan ventanas los huecos, habitualmente acristalados, situados en las fachadas del edificio para permitir la ventilación y soleamientos de las distintas dependencias.
2. Las protecciones al soleamiento de los huecos acristalados: persianas, contraventanas, etc., estarán situadas al exterior de los vidrios.

Artº 126. Cierres de parcela.

1. La Normativa Particular al establecer las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela distingue entre cierres macizos, ligeros y mixtos.
 - a) Los cierres macizos se realizarán con fábrica de piedra, bloque o ladrillo; su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.
 - b) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos. En estos cierres se pueden integrar elementos tales como contadores, tomas de ventilación del garaje, etc. Pueden combinarse los dos tipos de elementos indicados, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos. En este caso, si el elemento rígido está formado por una malla de alambre deberá disponerse en la cara interior del cerramiento, de modo que no resulte visible desde el exterior.
 - c) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima fijada por la Normativa Particular, completado con cierre vegetal hasta alcanzar altura total permitida.
 - d) Se prohíbe la colocación de cañizos, esterillas, plásticos, telas y cualquier otro elemento adosado al cierre
2. Para medir la altura de los cierres de parcela se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Si el cierre se sitúa sobre la alineación oficial, la altura se medirá a partir de la rasante de la alineación oficial, en el punto medio del frente de la parcelas;
 - b) Si el cierre se sitúa en un lindero entre dos parcelas, la altura se medirá por el lado (interior o exterior a la parcela) en el que la rasante del terreno sea más baja, en el punto medio del lindero.
 - c) Caso de que la Normativa particular no recoja las condiciones específicas, los cierres no podrán superar los dos metros de altura debiendo ser cierres mixtos hacia vía pública y ligeros o mixtos entre parcelas. Los cierres macizos sólo se autorizan donde la Normativa Particular lo recoja específicamente. Los cierres mixtos sólo podrán ser de obra hasta 1 metro de altura, debiendo realizarse el cierre por encima de esa altura con un cierre ligero.
3. En los casos en que exista desnivel superior a un metro entre la rasante de la acera y de la parcela, la parte maciza del cierre mixto podrá ampliarse a 1.50 metros teniendo el cierre total una altura máxima de 2.40 metros. Esta excepción requerirá la autorización por parte del Ayuntamiento de la solución concreta.

Artº 127. Ausencia de cierre.

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

Artº 128. Patios.

1. Se consideran patios las piezas no cubiertas cerradas en todo su perímetro mediante edificios o cerramientos de seguridad. Sus condiciones quedan fijadas en el Decreto Foral 142/2004, por el que se establecen las condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral.
2. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

Sección 3. PARÁMETROS NORMATIVOS QUE DETERMINAN LA EDIFICABILIDAD.**Artº 129. Superficie construida máxima.**

1. La Normativa Particular puede establecer la superficie construida máxima en cada parcela estableciendo un valor absoluto, o un coeficiente en función de la superficie de la parcela, o simplemente de a través de los parámetros fijados para otras condiciones de forma como pueden ser: la superficie ocupada de parcela, el número de plantas, la altura de cornisa, la posibilidad de planta bajocubierta, de sótano, etc.
2. En todo caso la superficie máxima que puede construirse en cada parcela queda fijada por el conjunto de las determinaciones de forma que le correspondan de acuerdo con Normativa General y Particular que le sea de aplicación. En ningún caso podrá ser superada una de esas condiciones de forma, aunque esto suponga no alcanzar los valores máximos permitidos para otro de los parámetros establecidos.

Artº 130. Criterios para computar la superficie construida.

1. Es la resultante de la suma de las superficies en todas las plantas, limitadas por la cara exterior de los cerramientos de la edificación.
2. No computará la superficie de los patios de manzana, patios abiertos a fachadas, terrazas abiertas, balcones y tendederos abiertos al exterior.
3. Los porches de uso privado o público no computarán como superficie construida
4. La planta bajocubierta con espacios habitables o potencialmente habitables se considerará superficie construida, computándose a esos efectos toda la superficie que disponga de una altura libre igual o superior a 150 cm. Este cómputo se realizará aunque en el proyecto sometido a licencia esas piezas bajocubierta no dispongan de ventanas, o no prevea la construcción de una escalera para su acceso. Sin embargo se excluyen de ese cómputo la superficie ocupada por instalaciones al servicio general del edificio o por trasteros de menos de 15 m² y cuyo número no sea superior a uno por vivienda, así como los espacios de distribución y acceso a los mismos.
5. En plantas elevadas computará a efectos de superficie construida los patinillos de instalaciones, los huecos del ascensor y las cajas de escaleras.
6. En planta baja la superficie construida resultará de medir el espacio comprendido entre la alineación de fachada y el fondo que realmente se proyecte, no computando como tal la superficie de los porches, de las rampas de acceso al garaje ni del posible retranqueo de las mismas. No se descontará de dicha medición los retranqueos de portal, ni otros espacios similares que pudieran plantearse en el proyecto correspondiente.
7. El sótano no computa cuando se destina a garaje, instalaciones generales del edificio o trastero siempre que su superficie sea inferior a 15 m² y en la proporción de uno por vivienda; pero computa en los demás usos

Artº 131. Superficie ocupada por la edificación.

1. Corresponde a la proyección en un plano horizontal del conjunto de la edificación; se descontará de esa superficie la que pueda ocupar los patios o las terrazas o galerías voladas, pero no se descontará en ningún caso la superficie ocupada por porches y semisótanos.
2. La Normativa Particular fija la superficie de ocupación máxima de parcela estableciendo un porcentaje sobre la superficie de la parcela, o bien determinando la superficie en m2 ocupada por la edificación.
3. Cuando la Normativa Particular establece la ocupación máxima fijando al mismo tiempo un porcentaje y un valor absoluto, se entiende que el límite de ocupación máxima queda determinado por la medida que resulte menor de las dos que se fijan.

TÍTULO II. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Artº 132. Determinaciones de carácter estructurante.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 49 de la LFOTU el Plan Urbanístico Municipal establece como determinaciones de ordenación estructurante las contenidas en este título.
2. La modificación de cualquiera de estas modificaciones deberá seguir el procedimiento establecido en el Artº 79.2 de la citada Ley Foral.
3. Todas demás determinaciones establecidas por el Plan tienen el carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Sección 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE SECTORES.

Artº 133. Delimitación y categorías del suelo urbano del suelo.

1. El Plan General Municipal de Burlada clasifica como suelo urbano el que cumple las condiciones que establece el Artº 92 de la LFOTU.
2. De acuerdo con ese mismo artículo, dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.
3. La clasificación del suelo urbano, y su distribución entre las dos categorías indicadas en el número anterior, queda definida en los planos normativos, en especial en el plano ORD 01. Clasificación y categorización del suelo y en los planos de la serie ORD 3. Gestión.

Artº 134. Delimitación y categorías del suelo urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 95 de la LFOTU, El Plan General Municipal de Burlada clasifica como suelo urbanizable aquel en el que no se cumplen las condiciones del suelo urbano que recoge el Artº 92 de la LFOTU, y tampoco concurren en él las circunstancias, previstas en el Artº 94 de la citada Ley, que le hagan acreedor de la protección o preservación del suelo no urbanizable.
2. Todo el suelo urbanizable de Burlada queda incluido en la categoría de urbanizable sectorizado, tal como se recoge en el plano ORD 01. Clasificación y categorización del suelo.

Artº 135. División del núcleo urbano en sectores y subsectores.

1. El núcleo urbano de Burlada, formado por el suelo clasificado como urbano o urbanizable, se distribuye entre siete sectores: cuatro de ellos tienen como uso global el residencial, uno queda clasificado para actividades económicas y los tres restantes tienen como uso global el dotacional.
2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 50.3 de la LFOTU algunos de estos sectores se dividen en subsectores de suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y urbanizable.
3. En la siguiente tabla se indica el uso global de cada sector y, cuando es el caso, los subsectores que componen el sector.

Sector	Uso global	Subsector	Clase y categoría del suelo
S-R1	Residencial	sS-R1.1	Urbano consolidado
		sS-R1.2	Urbano no consolidado
S-R2	Residencial	sS-R2.1	Urbano consolidado
		sS-R2.2	Urbano no consolidado
S-R3	Residencial	sS-R3.1	Urbano consolidado
S-R4	Residencial		Urbano consolidado
S-AE1	Actividades económicas	sS-AE1.1	Urbano consolidado
		sS-AE1.2	Urbanizable sectorizado
S-EQ1	Equipamiento		Urbano consolidado
S-EQ2	Equipamiento		Urbano consolidado

Sector	Uso global	Subsector	Clase y categoría del suelo
S-EQ3	Equipamiento		Urbano consolidado

4. En el plano ORD 0.2 se delimitan cada uno de esos siete sectores; la distribución en Subsectores queda establecida través del plano ORD 0.1 mediante la clasificación y categorización del suelo, distinguiendo el suelo urbano consolidado, el urbano no consolidado y el urbanizable.

Sección 2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artº 136. Coeficientes en el suelo urbano no consolidado.

1. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico se establecen coeficientes homogeneizadores
2. El aprovechamiento urbanístico de un suelo se calcula multiplicando las superficies dedicadas a cada uso por el correspondiente coeficiente homogeneizador y dividiendo el resultado por la superficie total del suelo. El resultado se expresa en Unidades de Aprovechamiento por m2 de suelo (UAs).
3. Los coeficientes homogeneizadores en el suelo urbano tal como quedan justificados en la Memoria son los siguientes:

UNIDADES	Vventa m2 const	Coeficiente
Equipamiento privado	953	0,57
VLB: Vivienda libre en bloque	1.670,43	1,00
VPT: Vivienda precio tasado	1.511,78	0,91
VPO: Vivienda protección oficial	1.317,18	0,79
VUL: Vivienda unifamiliar libre	1.800,00	1,08
Local comercial medio-pequeño	610	0,37
Local comercial mas de 900 m2	1200	0,72
Garaje planta baja	480	0,29

4. En la aplicación de los coeficientes homogeneizadores indicados en el n. 3 debe tenerse en cuenta.
- a) El coeficiente de vivienda en bloque (VLB), Vivienda Precio Tasado (VPT) y Vivienda de Protección Oficial (VPO), se aplica tanto a la tipología de vivienda en bloque como en manzana.
 - b) El coeficiente de garaje sólo se aplica al situado sobre rasante, al situado en sótano no se le atribuye aprovechamiento urbanístico.

Artº 137. Aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

1. Para la asignación de aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado no se utilizan áreas de reparto; en su lugar, tal como se prevé en el Artº 103 de la LFOTU se debe calcular el aprovechamiento máximo de cada unidad de ejecución aplicando los coeficientes homogeneizadores a los que se refiere el artículo anterior.
2. A través de las fichas urbanísticas de cada Sector se establece el aprovechamiento máximo de las unidades de ejecución incluidas en ese Sector.

Artº 138. Áreas de reparto y coeficientes homogeneizadores en suelo urbanizable.

1. El conjunto del suelo urbanizable clasificado por el Plan General se distribuye entre dos ámbitos:
 - a) El suelo incluido en el ámbito del Plan de Conjunto de Burlada-Villava, a quien corresponde establecer las determinaciones estructurantes, a excepción de la calificación global de actividades económicas que queda fijada por este Plan.
 - b) El resto del suelo clasificado como urbanizable y con el uso global de actividad económica queda incluido en el área de reparto AR-01.

2. Las determinaciones de Área AR-01 se recogen en la ficha de normativa particular del Sector.

Sección 3. DESARROLLO DE LOS SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.

Artº 139. Determinaciones estructurantes de cada uno de los Sectores.

1. Como Anexo I a esta Normativa se incluye una ficha urbanística por cada uno de los Sectores delimitados por el Plan. En estas las fichas se recogen las siguientes determinaciones estructurantes.
2. En los Subsectores de suelo urbano no consolidado.
 - a) El aprovechamiento máximo, en m² de uso residencial; para el cómputo de esta superficie se tendrá en cuenta los criterios que se establecen en el Artº 130 de la Normativa.
 - b) Los coeficientes homogeneizadores de los distintos usos y tipologías en cada una de las Unidades de Ejecución (UE) o Ámbitos remitidos a Planes de Desarrollo (APD).
 - c) La fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.
3. En el Subsector de suelo urbanizable:
 - a) El aprovechamiento máximo, en m² de uso actividad económica.
 - b) Los coeficientes homogeneizadores aplicables a los distintos usos y tipologías.
 - c) Los criterios y condiciones básicas para su ordenación.

Artº 140. Alcance de la determinación relativa al número de viviendas de protección previstas.

1. En las fichas de los Sectores, y en concreto, entre las determinaciones estructurantes de los subsectores de suelo urbano no consolidado, junto con el porcentaje mínimo de viviendas de protección, se indica el número de viviendas que supone ese porcentaje aplicado al número de viviendas orientativo que se establece para ese ámbito.
2. De acuerdo con lo establecido en los Artículos 49 y 52 de la LFOTU, sólo el porcentaje de viviendas de protección tiene carácter de determinación estructurante. El número de vivienda es meramente orientativo.

Artº 141. Sistemas generales.

1. Los Sistemas Generales de Equipamientos de titularidad pública incluidos en el suelo Urbano son los siguientes.
 - a) SGEQ-1 Edificio de la actual Casa Consistorial, en el Sector S-R1.
 - b) SGEQ-2 Casa de cultura, situada en el Sector S-R4.
 - c) SGEQ-3 Centro de la Juventud, en el Sector S-R3.
 - d) SGEQ-4 Cementerio en el Sector S-R3
 - e) SGEQ-5 Parque Deportivo el Soto.
2. Los Sistemas Generales de Espacios Libres, quedan formados por los siguientes espacios:
 - f) SGEL-1 La plaza de las Eras en el Sector S-R1.
 - g) SGEL-2 La plaza Eugenio Torres, en el Sector S-R2.
 - h) SGEL-3 El Parque Municipal de Burlada, en el Sector S-D1.
 - i) SGEL-4 Parque de la Ripa, en el Sector S-D1.
 - j) SGEL-5 El Parque de la Nogalera, en el Sector S-D1.
3. Los Sistemas Generales Viarios del núcleo urbano incluyen:
 - k) SGV-1 Calle Mayor.
 - l) SGV-2 Calle Bizkarmendía.
 - m) SGV-3 Calle Merindad de Sangüesa.
 - n) SGV-4 Calle Hilarión de Eslava.
 - o) SGV-5 Avenida de María Azcárate.
 - p) SGV-6 Aparcamiento de apoyo al Parque Fluvial.
4. El plano ORD 0.2 identifica cada uno de estos Sistemas Generales.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**Artº 142. Delimitación y categorías del Suelo No Urbanizable.**

1. El Plan General Municipal de Burlada clasifica como suelo no urbanizable el delimitado e identificado como tal en el plano ORD 0.1.
2. El suelo no urbanizable queda distribuido en dos categorías: suelo no urbanizable de protección y suelo no urbanizable de preservación. El plano ORD 0.3 refleja el suelo incluido en cada una de esas categorías.

Artº 143. Sistema General Viario

1. Además de los tramos de las carreteras que discurren por el suelo no urbanizable de Burlada, se establece como sistema general el aparcamiento situado en la parcela 244 del polígono 2.
2. Este aparcamiento tiene la función de apoyo al Parque Fluvial del Arga y a los equipamientos situados en su entorno.

Artº 144. Otras determinaciones estructurantes.

Tiene también el carácter de estructurantes las determinaciones de la Normativa Particular del Suelo No Urbanizable, en la medida en que fijan el régimen que la LFOTU establece con carácter mínimo para todo el suelo no urbanizable en su Artº 112, para el suelo de protección en el Artº 113 y para el suelo de preservación en el Artº 114:

TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. SISTEMÁTICA DE LA NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO.

Artº 145. Contenido de la Normativa Particular.

1. La Normativa Particular del Suelo Urbano establece las condiciones de forma, uso y gestión que deben cumplir las actuaciones que se realicen en cada una de las parcelas clasificadas por el Plan como suelo urbano.
2. Estas condiciones se fijan a través de los planos de ordenación y normativos (ORD); de las Ordenanzas que, a través de los planos de la Serie ORD-2, se asigna a cada parcela; y de las determinaciones de los Anexos que forman parte integrante de esta Normativa.
3. Las determinaciones aplicables al suelo urbano consolidado se establecen a través de las Ordenanzas correspondientes. En caso de obras de sustitución y de obra nueva esas ordenanzas se aplicarán íntegramente; en los demás tipos de obras recogidos en el Artº 101, las determinaciones de las Ordenanzas se aplicarán exclusivamente a los elementos materiales y formales afectados por esas obras.
4. Aquellas determinaciones del suelo urbano consolidado no definidas en esta normativa, en tanto no exista una Ordenanza específica, estarán a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.
5. En el caso de las parcelas para las que el Plan establece una ordenación de sustitución, identificadas en los planos de gestión de la serie ORD-3 como actuaciones de dotación (AD), debe tenerse en cuentas las determinaciones contenidas en el Anexo II.
6. Para las edificaciones consolidadas el Plan establece como parte de la ordenación pormenorizada del suelo urbano las condiciones de forma que suponen las ampliaciones permitidas en el capítulo 2º de este título III.
7. Las determinaciones aplicables al suelo urbano no consolidado, incluido por tanto en Unidades de Ejecución, delimitadas en los planos de gestión de la serie ORD-3, se establece a través de las correspondientes fichas urbanísticas que se incluyen en el Anexo III, y con carácter subsidiario en las Ordenanzas correspondientes a los edificios previstos.
8. En los siguientes artículos se indica el alcance normativo de los capítulos que componen este título, de los Anexos de la Normativa y de los Planos de Ordenación (ORD).

Artº 146. Determinaciones de la Ficha Urbanística de las ordenaciones de sustitución

1. En el Anexo II se incluyen una ficha para cada una de las Actuaciones de Dotación que supone la ordenación de sustitución previstas para esas parcelas.
2. En cada una de esas fichas se incluye:
 - a) Su identificación: localización y parcelas que se incluyen en cada una de ellas
 - b) La intensidad de uso y aprovechamiento urbanístico: de la edificación existente, la permitida por el Plan, y el incremento de edificabilidad, en m² homogeneizados cuando esto es necesario por las diferencias de uso en la edificación existente y en la prevista.
 - c) Las tipologías previstas para cada parcela y en consecuencia las ordenanzas particulares que le son de aplicación; o, en su caso, las condiciones de forma y uso específicas para cada las distintas parcelas.
 - d) Las condiciones de la urbanización en los casos en que la actuación debe encargarse de urbanizar alguna superficie de suelo público.
3. Los valores que se incluyen en la ficha responden a las superficies de las correspondientes parcelas catastrales. Si en el momento de ejecutar la actuación, tras el replanteo in situ, o la medida de la edificación existente, se comprueba que esos datos no son exactos, pueden utilizarse los obtenidos directamente en el lugar. Con

ese fin el promotor presentará un informe suscrito por un técnico competente, sin perjuicio de la posible comprobación de esos datos por los técnicos municipales.

4. En los casos en que la edificabilidad prevista en una actuación de dotación queda determinada por las alineaciones constructivas establecidas por el Plan, podrán rectificarse ese dato aplicando las alineaciones establecidas en el Plan a la parcela física.

Artº 147. Determinaciones de la Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución.

1. En el Anexo III se incluye las Fichas Urbanísticas correspondientes a las distintas Unidades de Ejecución, en ellas se indican:
 - a) Las determinaciones de carácter general: superficie de la unidad, superficie con derecho a aprovechamiento y el aprovechamiento urbanístico.
 - b) Las condiciones de gestión y parcelación aplicables.
 - c) La intensidad de uso, en metros cuadrados construibles en cada uso; el número orientativo de viviendas previsto en la Unidad, con indicación del número mínimo de viviendas de protección que debe incluir.
 - d) Las tipologías previstas para cada parcela y en consecuencia las ordenanzas particulares que le son de aplicación; o, en su caso, las condiciones de forma y uso específicas para cada una de las parcelas.
 - e) Las condiciones particulares que, en su caso, deba cumplir el proyecto de urbanización.
2. En las determinaciones de la edificabilidad y condiciones de forma y uso de cada parcela se han aplicado los siguientes términos:
 - a) Al determinar la superficie construida permitida las fichas utilizan los términos empleados en el Artº 136 para fijar los coeficientes homogeneizadores.
 - b) Se refleja como uso característico de la Unidad el predominante en la Unidad, sin perjuicio de que la Unidad de Aprovechamiento en todas las unidades corresponde a 1 m2 de vivienda libre en bloque.
 - c) Sin embargo en las condiciones de uso y forma se utilizan las ordenanzas que incluye esta Normativa para las distintas tipologías, a las que se refiere el siguiente artículo.

Artº 148. Ordenanzas de los distintos tipos de edificios.

1. En los restantes capítulos de este Título se establecen, las condiciones de forma y uso que deben cumplir las actuaciones previstas en el suelo urbano, considerando el tipo de edificación existente o prevista en cada parcela, tal como se refleja en los planos de la serie ORD 2. Usos.
2. Las ordenanzas que se establecen son las siguientes:
 - a) Vivienda colectiva.
 - b) Casco Histórico.
 - c) Vivienda unifamiliar
 - d) Polígonos de actividades económicas
 - e) Equipamientos.
3. Las ordenanzas del Casco Histórico y de los Polígonos de actividades económicas incluyen junto con las condiciones de forma y uso, las condiciones de parcelación. Las demás ordenanzas se limitan a establecer las condiciones de forma y uso, quedando consolidada la actual parcelación; cuando la realización de obras de sustitución en dos o más parcelas contiguas aconseje a los promotores modificar la parcelación existente, será necesaria la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

Artº 149. Normativa gráfica.

La aplicación de estas determinaciones de la ordenación pormenorizada se realiza con ayuda de la normativa gráfica; en concreto:

1. Los planos de la serie ORD-1. Forma reflejan.
 - a) El número de plantas y alineaciones de la edificación, las rasantes del espacio público, a través de los textos y símbolos indicados en la carátula En cuanto a

la indicación del número de plantas debe tenerse en cuenta lo que se indica en el siguiente artículo.

- b) La posición de las parcelas resultantes de la ejecución de las Unidades de Ejecución y los edificios previstos en ellas. Para ello se utilizan las coordenadas UTM.
- c) Cuando resulta necesario se acotan también algunos elementos de la urbanización, como el ancho de las aceras, aunque en estos casos se permite que los proyectos de urbanización modifiquen esas medidas, siempre que esa modificación quede justificada de modo expreso en la memoria del proyecto.

2. Los planos de la serie ORD-2. Uso reflejan:

- a) Los usos pormenorizados en el suelo urbano y global en el suelo urbanizable.
- b) Las Ordenanzas aplicables a la edificación existente o prevista en cada parcela del suelo urbano.
- c) Identifican los distintos equipamientos públicos y privados, así como el tipo de equipamiento de que se trata, de acuerdo con los usos pormenorizado que se indican en el Artº 38.
- d) Los usos del suelo público, bien entendido que la posición concreta de los aparcamientos previstos junto a los viales es meramente orientativa, de modo que en cada Unidad de Ejecución corresponde al proyecto de urbanización ajustar la posición de esos aparcamientos, debiendo respetar, en todo caso, el número mínimo de plazas de aparcamiento que se fija en ficha de la unidad. Análogamente los proyectos de obras ordinarias pueden alterar la posición de los aparcamientos reflejados en los planos, el perfil del viario, o el carácter del vial como rodado o de coexistencia.

3. Los planos de la serie ORD-3. Gestión reflejan:

- a) La delimitación de las Unidades de Ejecución existentes en el suelo urbano. Incluyendo según los casos una parcelación orientativa u obligatoria del suelo privado resultante de la ejecución de la unidad.
- b) La edificación existente que queda fuera de ordenación, siendo por tanto de aplicación el régimen que se establece en el Artº 91 de esta Normativa.
- c) Las parcelas para las que el Plan prevé una ordenación de sustitución distinta de la ordenación que actualmente reflejan las construcciones existentes en esas parcelas. En estos casos la edificación existente queda sometida al régimen que se establece en el Artº 92.

Artº 150. Reflejo del número de plantas en los planos de la serie ORD-1. Forma.

- 1. En los planos de la serie ORD-1, Forma el número de plantas se refleja tal como se indica en los dos siguientes números, según se trate edificaciones consolidadas, o previstas en las Unidades de Ejecución y Actuaciones de Dotación.
- 2. En las edificaciones consolidadas el número de plantas se indica con números romanos, sin contabilizar en ese número los siguientes tipos de planta que se identifican con las claves: S, sótano; SS, semisótano; A, ático. De este modo, por ejemplo, una edificación con sótano y cuatro plantas sobre rasante, teniendo la última el carácter de ático, se anotará como S+III+A.
- 3. En las edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución y Actuaciones de Dotación:
 - a) El número de plantas se indica con números árabes, sin contabilizar en ese número los siguientes tipos de planta que se identifican con las claves: B, planta baja; A, ático; BC, bajo cubierta. Tampoco se contabiliza, ni se indica expresamente el sótano, que se permite siempre que cumpla las condiciones que se establece en el Artº 114 de la Normativa, salvo que las ordenanzas aplicables a esa edificación no lo permitan. Así, una edificación similar a la que se recoge en el n.2 se indicará como B + 2 + A.
 - b) En los casos en que al fijar la altura no se incluye la letra A (de ático), el proyecto de arquitectura correspondiente podrá prever una última planta igual que las demás, o dar a esa última planta el carácter de ático. Así, el edificio utilizado como ejemplo en el n. 2 y en 3.a), se anotará simplemente como B + 3, lo que supone que la última planta podrá ser igual que las demás, o

cumplir las condiciones establecidas para el ático. Cuando se especifica expresamente, dicha planta tendrá carácter de ático.

4. Lo establecido en este artículo no es aplicable al sector SR-4 que se regula por el PSIS de Erripagaña.

CAPÍTULO 2. AMPLIACIONES EN LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

Artº 151. Ampliaciones de edificación previstas en suelo urbano consolidado.

1. En las edificaciones consolidadas en el suelo urbano el Plan Urbanístico Municipal permite las siguientes ampliaciones:
 - a) Las que suponen las ordenaciones de sustitución
 - b) Las necesarias para garantizar la accesibilidad a todas las viviendas de la edificación.
 - c) La ampliación o construcción de entreplanta en la planta baja de un edificio.
 - d) En determinados casos, el cierre de balcones, terrazas en áticos, porches en viviendas, y construcción de anexos, tal como se recoge en el Artº 154 de la Normativa.
2. Las ampliaciones previstas en la ordenación de sustitución quedan sometidas a las condiciones que se establecen en el Artº 92 y en el Anexo II al que remite ese mismo artículo.
3. En los siguientes artículos se establecen las condiciones que han de cumplir las obras que suponen las otras ampliaciones contempladas en este artículo (n. 1.b), c) y d), y los deberes que conllevan para la propiedad.
4. En el ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico que suponen estas ampliaciones se tendrán en cuenta las condiciones que, para los distintos casos, se recogen en el Artº 64 de esta Normativa.

Artº 152. Ampliaciones necesarias para permitir la accesibilidad universal a todas las viviendas de un edificio.

1. Quedan permitidas las ampliaciones de la edificación necesarias para permitir la accesibilidad universal a todas las viviendas de un edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) No resulte viable técnica o económicamente resolver esa accesibilidad, mediante la instalación de ascensores u otros elementos en el interior de la edificación existente.
 - b) La superficie ampliada corresponda estrictamente con la necesaria para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación del ascensor o del elemento preciso para permitir la accesibilidad universal.
2. Además, cuando la única solución viable exija la ocupación de espacios privativos, podrá ampliarse la vivienda o local afectado en una superficie que permita albergar hasta cinco veces la superficie afectada por la actuación. Esta ampliación deberá realizarse en la misma unidad catastral que ha sido afectada, de forma que no se permite la acumulación o redistribución de esta ampliación en otras partes del edificio.
3. Cuando se den las condiciones establecidas en el n. 1, se podrá conceder la licencia sin la tramitación de ninguna modificación del planeamiento, ni aprobación de ningún nuevo instrumento urbanístico en los siguientes casos:
 - a) Cuando la ampliación se sitúe en el interior de la parcela privada o mancomunada.
 - b) En las calles de una anchura igual o superior a 9 m, la ampliación destinada a alojar el ascensor podrá suponer un cuerpo saliente sobre el espacio de uso público, que no sobresalga de la alineación oficial más de 1.50 m, ni sobrepase el límite del bordillo del acera y la altura del gálibo sea, al menos, de 3.00 m.
4. Si la única solución viable técnica y económicamente, fuese la construcción de un cuerpo saliente que no cumple las condiciones establecidas en el n. 3.b):

- a) Cuando el gálibo libre sea de al menos, 2.50 m, será necesaria la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.
 - b) Si el gálibo libre es menor de 2.50 m, o es necesaria la ocupación del suelo público, deberá tramitarse un Plan Especial.
5. El proyecto sometido a licencia (cfr. n. 3) o el Estudio de Detalle o Plan Especial (cfr. n. 4), deberá definir las ampliaciones previstas de modo que se integren adecuadamente en el propio edificio y, en la medida en que esa ampliación se sitúe o sea visible desde el espacio público, también en la escena urbana. Para ello considerará tanto a la forma y material de la ampliación, como el material y la composición de las fachadas.
6. Cuando el edificio en el que se plantea estas actuaciones forme parte de un conjunto urbano, la solución adoptada en el primer edificio en que se actúe será asumida como modelo para los restantes.
7. Si en algún caso se considerase necesario apartarse de ese modelo deberán quedar justificados los siguientes extremos:
 - a) La nueva solución propuesta presenta ventajas objetivas (funcionales, técnicas o económicas) y de entidad, respecto a la solución adoptada previamente en ese conjunto urbano.
 - b) La propuesta queda integrada formal y compositivamente en el conjunto urbano en que se sitúa el edificio.
8. Las ampliaciones reguladas en este artículo no computarán como nueva superficie construida del inmueble ni, por tanto, supondrán un incremento de edificabilidad.

Artº 153. Ampliación o construcción de entreplanta en la planta baja de un edificio.

1. La construcción o ampliación de entreplantas en las plantas bajas de un edificio podrá realizarse siempre que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Las que exija la normativa sectorial que le sea de aplicación al uso al que se destina o va destinar el local.
 - b) Cuando el edificio cuente con una entreplanta que queda retranqueada respecto a la fachada del edificio, podrá ampliarse hasta alcanzar la fachada.
 - c) Cuando la planta baja de un edificio no cuenta con entreplanta, pero tiene una altura libre que le permitiría disponer de ella, podrá construirse una entreplanta en toda o parte de su superficie.
2. En ambos casos la altura libre de la entreplanta ha de ser, al menos, de 2.20 m y dejando en la planta baja un altura mínima de 2.50 m, que podrá reducirse hasta 2.20 m en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o el público.
3. Si se prevé que la entreplanta reciba iluminación natural mediante huecos abiertos en fachada, deberá cuidarse la composición del conjunto de la fachada que abarca la planta baja y la entreplanta, de modo que se perciban como una unidad, distinta de la que ofrece el resto de las plantas del edificio.

Artº 154. Otras ampliaciones permitidas en suelo urbano consolidado.

1. En las edificaciones construidas mediante licencia concedida antes 27 de marzo del 2003, fecha de la entrada en vigor de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán autorizarse las ampliaciones que se enuncian a continuación, siempre que en cada caso se cumplan las condiciones que se establecen para cada una de ellas en este mismo artículo.
 - a) Cierre de balcones.
 - b) Cierre de terrazas en áticos.
 - c) Cierre de porches de vivienda unifamiliar agrupada.
 - d) Construcción de un anexo en la parcela libre de vivienda unifamiliar agrupada y en los edificios del Casco Histórico.
2. En los cierres de los balcones, la elección de los materiales y forma, tanto de la carpintería como del cerramiento opaco, tendrá en cuenta los materiales y composición de la fachada a fin de que armonice con ella. Dicho cierre será autorizable siempre que no modifique las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

3. En cuanto a los cierres de las terrazas en los áticos:
 - a) Sólo podrán autorizarse cuando, al menos, se retranquean 3 m de la alineación máxima u obligatoria; y quedan separados, por lo menos 3 m, del lindero con la parcela contigua. Esta segunda condición no será exigible si el cierre de la terraza prevista no sobrepasase el muro medianil del edificio contiguo.
 - b) Cuando en una edificación se proponga una planta elevada colindante con una planta de ático de otra edificación, la alineación de la primera deberá retranquearse en dicha planta hasta el plano de la fachada del ático en una longitud mínima de 2,5 m.
 - c) Cuando el ático linde con una medianera que dé a un volumen cerrado, se permitirá el cierre parcial de la terraza mediante elementos acristalados ligeros en una longitud máxima de 3,5 m. En ningún caso se permitirá dicho cierre si conlleva el menoscabo de las condiciones de habitabilidad.
4. Se podrá autorizar el cierre de porches de la edificación siempre que se cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Si el porche se sitúa en la fachada que coincide con la alineación oficial o que se dispone dando frente a esta alineación, sólo se permitirá su cierre cuando el porche se corresponda con un retranqueo en la fachada de planta baja, para dar entrada a la vivienda, sin que ese retranqueo exista también en la planta alta.
 - b) Cuando el porche se abre a la parcela libre, en una fachada distinta de la descrita en 4.a).
5. Con el fin de mantener la homogeneidad y unidad compositiva de las edificaciones en que se plantee alguna de las ampliaciones indicadas en los números anteriores, se deberán respetar los siguientes criterios:
 - a) En edificios con varias viviendas, cuando se solicite licencia para cerrar un balcón deberá acompañarse de una autorización de la Comunidad de Propietarios identificando las características de ese cierre. En caso de que ya exista en el edificio un balcón cerrado, se deberá tener en cuenta lo que se indica en el apartado c) de este mismo número.
 - b) En las viviendas adosadas o pareadas realizadas de acuerdo con un proyecto que proporciona una unidad compositiva a un conjunto de adosadas, o al conjunto de las dos pareadas incluidas en un único edificio, los cierres de terrazas o porches para los que se solicite licencia deberán adaptarse a los que ya existan en ese conjunto de viviendas. Para garantizar esta homogeneidad con la solicitud de licencia para la primera actuación que se vaya a realizar se presentará un documento que recoja la conformidad de la mayoría absoluta los propietarios de las viviendas incluidas en ese conjunto.
 - c) En aquellos edificios no incluidos en el caso recogido en b) que cuenten con más de una terraza, cuando una de ellas haya sido cerrada con licencia, y posteriormente se desee cerrar otra, deberá utilizarse la misma solución material y formal que se usó en la terraza que ya está cerrada.
 - d) El criterio general de utilizar como solución del cierre de balcón, terraza o porche, el que ya exista en el mismo edificio o conjunto de viviendas, se aplicará sin excepción -tal como se indica en los anteriores apartados- cuando la licencia para realizar el cierre existente se ha tramitado de acuerdo con lo establecido en este Artículo. En los demás casos, previamente a la solicitud de licencia para realizar un nuevo cierre se deberá presentar una consulta al Ayuntamiento sobre la aplicación o no de ese criterio general: los servicios técnicos al resolver la consulta evitarán que se repitan soluciones inadecuadas por no armonizar con los materiales y composición de la fachada en que se sitúan.
6. La construcción de un anexo en una vivienda pareada o adosada, ocupando parte de la parcela libre delimitada por los linderos de la parcela y las alineaciones establecidas por el Plan, sólo será autorizable si se cumplen las siguientes condiciones:
 - a) El anexo dispondrá de una sola planta y se situará por detrás de la fachada principal de la edificación existente.

- b) La superficie en planta del anexo no superará ninguno de los dos valores que se indican a continuación: 25 m², y el 50% de la parcela libre.
 - c) Si el anexo se apoya en el lindero que separa la parcela de la contigua, hará falta la autorización escrita del propietario de esa otra parcela.
 - d) Cuando la parcela libre privada esté en contacto con una parcela mancomunada, se exigirá el acuerdo de la Junta General de la Comunidad de Propietarios, relativo al proyecto para el que se solicita licencia. En estos casos, si posteriormente se desea construir un anexo en otra parcela contigua a esa parcela mancomunada, deberá utilizarse la misma solución formal y material.
 - e) No se permite la construcción de anexos apoyados en el lindero que de a espacio de dominio público o a parcela de equipamiento público.
7. El Ayuntamiento podrá establecer los modelos que han de utilizarse para comunicar los acuerdos de las Comunidades de Propietarios a los que se refiere este artículo, y el contenido mínimo de esos acuerdos.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE VIVIENDA COLECTIVA.

Artº 155. Alineaciones.

1. La edificación deberá apoyarse en las alineaciones oficiales de la parcela en que se sitúa y en las medianeras existentes en las parcelas contiguas que alcancen la alineación oficial.
2. La Normativa Gráfica determina en determinados casos otras alineaciones obligatorias o máxima hacia el espacio libre que confiere a la edificación el carácter de bloque.

Artº 156. Edificabilidad.

Salvo en los casos en que la Normativa Particular establece otras condiciones más restrictivas, la ocupación máxima de parcela y la superficie máxima construida son las que permiten las alineaciones y alturas fijadas en la Normativa Gráfica.

Artº 157. Altura de la edificación y número de plantas.

1. La Normativa gráfica determina la altura de la edificación fijando el número de plantas que debe tener la edificación. En ese número de plantas se incluirá la bajocubierta si existe y cumple las condiciones que se fijan en el Artº 112.3 de la Normativa.
2. Podrá permitirse la edificación en un número de plantas inferior al fijado en la Normativa, pero en este caso, el proyecto de edificación deberá resolver adecuadamente las medianeras de los edificios contiguos que no queden cubiertos por la nueva edificación. Su acabado y material deberá ser similar al de las fachadas de la edificación.

Artº 158. Altura de la línea de cornisa y coronación del edificio.

1. En las obras de nueva planta, o de ampliación que supongan aumento del número de plantas, la altura de la línea de cornisa del edificio deberá cumplir las condiciones que se derivan de las siguientes dimensiones máximas:
 - a) La planta baja: 4.00 m.
 - b) Cada una de las plantas superiores, incluida la bajocubierta 3.20 m.
2. Fijada tal como se indica en el n.1, la altura de cornisa, deberá aplicarse a la edificación, de acuerdo con lo que se establece en el Artº 109.2 según sean las condiciones de la parcela en que se encuentre.
3. En las obras de sustitución o de reestructuración se podrá optar por mantener la actual altura de la línea de cornisa, o aplicar lo previsto en los números anteriores para el caso de obra nueva.
4. Cuando la cubierta del ático es inclinada, la altura máxima de la coronación o cumbrera será de 3.20, medido desde ático se desde la cara superior del forjado en que se apoya el ático a la cara inferior del forjado inclinado que da soporte a la cubierta o el

plano inferior de las vigas que soportan el tablero de apoyo de las piezas que forman la cubierta

Artº 159. Cubiertas.

1. La cubierta inclinada tendrá una inclinación entre el 20% y el 30%. En edificaciones entre medianeras se dispondrá a dos aguas, con el caballete sensiblemente paralelo a la fachada. Se exceptúa la cubierta de los áticos que pueden cubrirse a una sola agua, con pendiente descendiendo desde la cubierta plana sobre la que se sitúa el ático. Cuando la forma de la parcela lo exija o lo aconseje, podrá establecerse a tres o cuatro aguas, evitando las soluciones complejas o la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.
2. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 80 cm sobre la línea de fachada correspondiente.
3. Cuando las cubiertas planas sean utilizables como terraza deberá disponer de un pretil de seguridad con una altura que no superará la exigida en cada caso por el Código Técnico de Edificación. El pretil será de unas características similares a las previstas para la fachada.
4. No se permiten buhardillas, ni otros elementos que alteren el volumen de la cubierta o interrumpen la continuidad de los aleros, salvo los indicados en el Artº 118 en las condiciones establecidas en dicho artículo. Se autoriza la apertura de ventanas acristaladas en el plano de cubierta (luminarias, tipo velux) siempre que el conjunto de la superficie acristalada situada en un faldón de la cubierta no supere el 10% de la superficie total de ese faldón o la mínima necesaria para el cumplimiento de habitabilidad, excepto en el supuesto de que el bajocubierta no tenga condición de planta, donde no serán autorizables salvo en el caso de que sean necesarias para la iluminación de escaleras comunes.

Artº 160. Composición de fachada.

1. En las obras de reforma, ampliación y sustitución, en los casos en que las fachadas de las edificaciones que componen un bloque, o de varias edificaciones contiguas, tengan unas mismas condiciones estéticas -tipo de material, composición de huecos, etc.- las obras que se deseen realizar y que afecten a la fachada mantendrán esas mismas condiciones estéticas. Este mismo criterio se seguirá en caso de obras de sustitución, aunque esto suponga una excepción de lo establecido con carácter general en el Artº 145.3.
2. La puerta de acceso a garaje se tratará dentro de la composición general de la fachada.

Artº 161. Cuerpos volados.

1. Se permiten los cuerpos volados sobre la fachada de la edificación, incluidos los vuelos cerrados; siempre que cumplan las condiciones de vuelo máximo establecidas en el Artº 108 de esta Normativa.
2. No se fija una dimensión máxima del frente del balcón o vuelo cerrado, pero en todo caso, el vuelo no podrá situarse a una distancia menor de 100 cm del medianil con la parcela contigua, salvo acuerdo con el colindante.

Artº 162. Retranqueos.

Se permiten los retranqueos respecto a la alineación de fachada, pero quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

Artº 163. Condiciones de uso.

1. El uso previsto es el residencial, los usos compatibles son aquellos que se especifican en la tabla del Artº 52 de la Normativa, y en las condiciones que en ella se indican, y los usos prohibidos son todos los demás.
2. En la edificación deberá disponerse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo en lo dispuesto en el artículo 170 de la presente Normativa.

Artº 164. Actuaciones en el Camino de Santiago a su paso por el Municipio de Burlada.

Por el término Municipal de Burlada discurre el Camino de Santiago delimitado en Navarra por Decreto Foral 324/1993 de 25 de Octubre. Desde Villava el Camino atraviesa la localidad por la Calle Mayor y sale de casco urbano por la calle Larrainzar. El Camino de Santiago está declarado Bien de Interés Cultural según Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre; por tanto, cualquier actuación en su trazado por suelo urbano deberá contar con autorización previa de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DEL CASCO HISTÓRICO**Sección 1. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.****Artº 165. Parcela mínima edificable.**

1. Todas las parcelas situadas en el suelo urbano consolidado a las que se aplica esta ordenanza son edificables.
2. En el suelo urbano no consolidado las parcelas resultantes de la ejecución de la unidad correspondiente deberán cumplir las condiciones que se estable en la ficha urbanística de la unidad.

Artº 166. Agregación de parcelas.

1. En el suelo urbano consolidado podrán agregarse dos o más parcelas para formar una única parcela, siempre que la nueva parcela no presente un frente sobre el espacio público de más de 12 m.
2. Cuando la parcela resultante presenta una esquina, formando un ángulo de menos de 120º, basta que el límite de los 12 m se respete en cada uno de los dos frentes, sin perjuicio de que la longitud del conjunto de esos dos frentes supere el límite establecido. Cuando el ángulo es mayor de 120º, se exige que el frente continuo de la parcelas sobre el espacio público no supere los 12 m.

Artº 167. Condiciones de la edificación.

1. En las siguientes secciones de este capítulo se establecen las condiciones de forma y estéticas que han de cumplir las edificaciones que se construyan como resultado de las unidades de ejecución, por sustitución de la edificación existente o por edificación en solares vacantes.
2. En las actuaciones que se realicen en la edificación existente deberán así mismo cumplirse esas condiciones en lo que se refiere a los elementos constructivos sobre los que la obra actúa directamente. En todo caso deberá considerarse como prioritario el criterio de unidad de diseño de la edificación en que se actúa, de modo que se evitarán actuaciones puntuales que si bien en sí mismas pueden cumplir con las exigencias establecidas, pueden producir una imagen incoherente y, por tanto, más dañina para el conjunto urbano que la situación previa.

Artº 168. Mantenimiento de elementos singulares.

1. En las obras que se realicen en las edificaciones existentes deberán mantenerse los elementos singulares que quedan recogidos en el Catálogo de Protección, en las condiciones que se indica en la ficha de ese elemento.
2. Las fachadas que presentan vista la fábrica de sillarejo o mampostería concertada, se mantendrán sin revocar.

Sección 2. CONDICIONES DE FORMA, USO Y EDIFICABILIDAD.**Artº 169. Edificabilidad máxima.**

1. En el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad queda fijada en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución correspondiente.

2. Con carácter general en las parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado queda consolidada la edificabilidad y la altura de la edificación actual, salvo en los casos que se defina en los planos de forma una volumetría superior, que estarán a lo dispuesto en el art. 56 de esta Normativa.
3. Las obras de sustitución deberán respetar las alineaciones que se establezca en ese plano para la parcela correspondiente.

Artº 170. Condiciones de uso.

1. El uso previsto es el residencial, los usos compatibles son aquellos que se especifican en la tabla del Artº 52 de la Normativa, y en las condiciones que en ella se indican; los usos prohibidos son todos los demás.
2. En el caso de obra nueva, sustitución o en las reformas que supongan aumento del número de viviendas, deberá disponerse en la parcela de, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda. De este modo, cada vivienda tendrá vinculada registralmente una plaza de aparcamiento.
3. Cuando las características de la parcela o de la edificación hagan que sea técnicamente imposible o económicamente gravoso disponer de las plazas de aparcamiento en la parcela, se permitirá disponer de esa plaza en cualquier garaje situado a una distancia menor de 100 m o distancias superiores previa autorización por parte del Ayuntamiento. En todo caso esa plaza de aparcamiento deberá quedar vinculada registralmente a la vivienda correspondiente.
4. En cuanto a la posibilidad de garaje en sótano deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Artº 172 de la Normativa.

Artº 171. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación queda fijada en el plano de forma (serie ORD-1.6), donde se, indica expresamente si la última planta debe cumplir las condiciones de la bajocubierta. Por ejemplo, la anotación B+I+BC, supone un edificio de tres plantas, en el que la última planta tiene el carácter de bajocubierta. Por contrario, la anotación B+II corresponde a un edificio de tres plantas, en el que la última planta tiene la misma altura en fachada que la que está debajo de ella.
2. La altura del alero queda determinada por las medidas que se indican a continuación para las distintas plantas:
 - a) Planta baja: altura máxima 3.50 m; mínima, la de las plantas elevadas (sin considerar la bajocubierta).
 - b) Planta bajocubierta: altura máxima 2.20 m.
 - c) Las demás plantas, tendrán todas la misma altura, y como máximo 3.20 m.

Artº 172. Posibilidades de sótano.

Atendiendo al riesgo de inundación presente en la zona del Casco Histórico, los planos de usos ORD-2.06 y ORD-2.07 indican las parcelas en las que no se permite sótano, y aquellas otras en las que se permite el sótano condicionado a su utilización como garaje - aunque se permita también alojar en él instalaciones- y que se construya estanco, de modo que los muros de contención sean impermeables, impidiendo así su inundación por filtración de la capa freática, cuyo nivel ascenderá en caso de desbordamiento del río; además en estos casos la puerta de acceso al sótano desde el espacio público se pondrá en la zona en que la rasante sea más elevada.

Artº 173. Cubierta.

1. La cubierta se resolverá con un tejado de faldones continuos, que recogerá el agua de lluvia en las líneas de los aleros del edificio; la pendiente será la misma en toda la cubierta y estará comprendida entre 30% y 40%.
2. En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, con el caballete sensiblemente paralelo a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o cuatro aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

3. La organización de la cubierta será tal que los aleros sobre todas las fachadas quedarán a la misma altura. No obstante, si la existencia de retranqueos en la fachada interior no hace posible cumplir esta condición, la cumbrera ha de situarse en el eje que divide la planta de la cubierta en dos áreas de igual superficie.
4. Lógicamente, cuando la edificación se dispone en varios cuerpos de edificación, de distinta altura, la condición que establece en el número anterior deberá cumplirse independientemente en cada uno de esos cuerpos.
5. No se permiten buhardillas, ni otros elementos -excepto las imprescindibles chimeneas-, que alteren el volumen de la cubierta o interrumpan la continuidad de los aleros; no obstante se permiten las siguientes excepciones:
 - a) Las antenas de radiocomunicación en las condiciones que se establecen para ellas en el Artº 119 de la Normativa
 - b) Previa consulta a los Servicios Técnicos Municipales y con su informe favorable, se autorizarán casetones en cubierta para permitir la instalación de ascensores en los edificios; en cualquier caso no se permitirá situar estos casetones en las fachadas que den al espacio público. Esta autorización queda prohibida en los edificios incluidos en el Catálogo de Protección.
6. Se autoriza también la apertura de ventanas acristaladas en el plano de cubierta –tipo velux- siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) No sobresaldrán más de 20 cm del plano que determinan las tejas cobijas,
 - b) Se retranquearán, al menos, 80 cm del plano de la fachada
7. La superficie del conjunto de huecos que se sitúen en un mismo faldón de la cubierta, no superarán el 10% de la superficie de ese faldón o la mínima necesaria para el cumplimiento de la normativa de habitabilidad, excepto en el supuesto de que el bajocubierta no tenga condición de planta, donde no serán autorizables salvo en el caso de que sean necesarias para la iluminación de escaleras comunes.
8. No se permiten las placas captadoras de energía solar; en consecuencia en el Casco Histórico se hace uso de la dispensa de la aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HD5 del CTE, prevista en la Resolución 302/2007, de 17 de mayo, de la Directora General de Cultura.

Artº 174. Prohibición de cubiertas planas.

1. Quedan prohibidas las cubiertas planas situadas junto a cualquiera de las fachadas del edificio al espacio público, salvo en áticos donde deberán cumplir con lo establecido en el apartado 3 del presente artículo.
2. Se permiten, sin embargo, hacia el interior de la parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Si el pretil de la cubierta es visible desde el espacio público, deberá ser macizo o resolverse tal como se establece en esta ordenanza para las barandillas de los balcones.
 - b) Estas cubiertas sólo podrán ser utilizables como terrazas transitables cuando se separan al menos 3.00 m de las parcelas contiguas, o la existencia de un muro sobre el lindero impida la vista sobre otras parcelas.
3. Los planos de la cubierta inclinadas no podrán interrumpirse por la aparición de patios o cubiertas planas en una banda de 2 m de fondo, medidos a partir del plano de la fachada.

Artº 175. Vuelos sobre las fachadas.

1. En las calles con un ancho igual o mayor de 2.50 m, los vuelos de los balcones no podrán superar ninguna de las siguientes dimensiones: 1/10 del ancho del espacio público sobre el que se sitúan o 45 cm.
2. Quedan prohibidos los vuelos en los huecos situados en calles de un ancho menor de 2.50 m.
3. El vuelo de los aleros de la cubierta deberán cumplir las condiciones que refleja el siguiente cuadro

Ancho de la calle sobre la que vuelan		Cuando existen balcones en la fachada	Cuando no existen balcones
Mayor o igual a 5.00 m	Mínimo:	60 cm	60 cm
	Máximo,	el menor de los dos valores siguientes: 80 cm. 1/10 del ancho de la calle, más 10 cm	
Menor de 5.00 m	Mínimo	30 cm	
	Máximo	45 cm	

4. En cualquier caso, los vuelos deberán dejar siempre debajo de ellos una altura libre de 3,00 m medidos desde la rasante del espacio público sobre el que se sitúan.

Artº 176. Balcones.

- La planta del vuelo del balcón será rectangular, y simétrica respecto al hueco o huecos que le den acceso, respetando la dimensión del vuelo que se establece en el artículo anterior. La losa podrá realizarse en alguna de estas dos formas:
 - En hormigón, piedra natural o artificial, sostenida por ménsulas o simplemente en voladizo; en todo caso la sección de la losa y, en su caso de la ménsula, será moldurada, combinando las formas clásicas. El canto de la losa no debe superar los 18 cm.
 - Entramado de hierro con relleno cerámico, con un canto máximo de 15 cm; pudiéndose apoyar en tornapuntas de hierro forjado, o similares.
- Las barandillas estarán formadas por balaustres verticales de hierro forjado o de fundición, unidos en la parte inferior y superior por barandales metálicos. Otro tipo de barandilla será autorizable previo informe favorable por parte de los Servicios Técnicos municipales. Quedan prohibidos expresamente el pretil de obra y la balaustrada de piedra artificial o natural.

Artº 177. Miradores y vuelos cerrados.

En el ámbito del Casco Histórico no se permiten los miradores ni los cuerpos volados cerrados.

Artº 178. Cierre de parcela.

- El cierre de parcela sobre la alineación oficial tendrá una altura máxima de 3.00 m con las mismas características materiales que la fachada de la edificación.
- Los cierres sobre los linderos serán macizos y tendrán una altura máxima de 3 m, medidos desde la parcela situada a un nivel inferior, salvo acuerdo entre colindantes.

Sección 3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artº 179. Composición de la fachada.

- Los huecos se disponen según ejes verticales y horizontales, sin que sea necesario que existan huecos en todas las plantas de cada uno de esos huecos; los huecos situados sobre un mismo eje tendrán el mismo ancho; los situados en distinto eje podrán tener el mismo ancho, o utilizar dos anchos distintos, siempre que esa utilización siga una ley de simetría o un ritmo compositivo.
- Se exceptúa de las condiciones que se indican en el n. 1:
 - Los huecos de la planta baja que podrán disponerse con más libertad, pero componiéndose siempre con la posición y dimensión de los huecos de las restantes plantas.
 - En las demás plantas, respetando siempre la composición en ejes verticales y horizontales se permitirán que los huecos situados en el mismo eje vertical no tengan la misma dimensión, cuando así lo justifique el destino de las habitaciones en que se sitúan los huecos

3. La separación entre los huecos contiguos de la misma planta ha de ser igual o mayor a la semisuma del ancho de los dos huecos. Cuando en la planta baja hay una puerta de garaje, el hueco inmediato deberá separarse de este hueco del garaje al menos 1,00 m. salvo que el frente de la edificación no permita dejar esa distancia.
4. Los huecos más próximos al medianil o la esquina del edificio se separarán de esta línea una distancia igual, al menos, a la mitad del ancho del hueco. Esta condición no se aplicará al hueco correspondiente a la puerta de garaje.
5. Las puertas de garaje tendrán como dimensión máxima, 3 m de ancho, por 2,50 de alto, salvo justificación funcional por radio de giro y anchura de la calle.
6. Podrán autorizarse soluciones estéticas distintas a las contempladas siempre que las mismas estén justificadas y obtengan el visto bueno del Ayuntamiento

Artº 180. Material de fachada.

1. El fachada deberá realizarse en un material, que asegure una buena conservación del paramento, con revoco de mortero monocapa o coloreado en masa. Podrá también realizarse con ladrillo de tejar, dejado visto, y en piedra, siempre que se respeten las condiciones que se indican a continuación.
2. Si la fachada se deja en piedra vista deberá utilizar sillar, sillarejo o mampostería concertada, sin incluir ripios; no se permitirá fábrica de lajas de piedra, por tanto la cara exterior de los mampuestos tendrá al menos una altura de 20 cm.; tampoco se permite que el paramento exterior de la piedra tenga un acabado rústico, o esté pulido.
3. Se permite también el aplacado de piedra que deberá disponerse de modo que su aspecto exterior y aparejo coincida con la fábrica de sillar o sillarejo. Por tanto el aplacado no mostrará llagas verticales continuas, ni su superficie exterior aparecerá pulida.
4. Si la fachada disponer de un zócalo de un material distinto el resto de la fachada, deberá ocupar toda la altura de la planta baja. Si la fachada está revocada, el zócalo podrá sobresalir ligeramente del resto de la fachada.
5. En las fachadas revocadas los huecos pueden recercarse de piedra, o ladrillo, o utilizar este material para el dintel o alfeizar, y disponer encadenado de piedra en las esquinas, o medianiles. Se permite también el recercado mediante una faja lisa o con molduras sencillas (con un ligero resalto sobre el plano de la fachada), que quedará también revocada; sin embargo no se permite la imitación de recercados de piedra mediante pintura.
6. Fuera del recercado a que se refiere el número anterior, el material que forma el hueco (jambas, dintel y alfeizar) deberá ser del mismo material que la fachada: por tanto, no se autorizan, por ejemplo, los dinteles de madera o el alfeizar de cerámica vidriada.
7. Cuando parte de la fachada se deja en piedra vista (o ladrillo) y parte queda revocada el paso de uno a otro material ha de realizarse a la altura del forjado de la planta de que se trate, de modo que el cambio de un acabado a otro defina una línea recta, que podrá realizarse mediante una imposta.
8. Las medianeras que queden visibles utilizarán el mismo material que la fachada en esa planta. Queda prohibida expresamente la cubrición con láminas impermeables, aplacados de fibrocemento, o pinturas impermeabilizantes que destaquen por su color del utilizado en la fachada.
9. Podrán autorizarse soluciones distintas a las contempladas siempre que las mismas estén justificadas por motivos de eficacia y eficiencia energética y obtengan el visto bueno del Ayuntamiento.

Artº 181. Colores autorizados para la fachada.

1. En las fachadas revocadas podrá emplearse el color blanco (siempre matado) y la gama de los ocre, sienas claros y rojos oscuros. Se utilizará un mismo color para el revestimiento de todo el edificio.
2. No obstante, si se disponen recercados, tal como se indica en el n. 5 del artículo anterior, podrá utilizarse un color para esos elementos y otro para el resto de la fachada: el más oscuro para los recercados, el más claro para el resto.

3. Cuando se desee utilizar para la fachada colores que no cumplan lo estipulado en los nn. 1 y 2 de este artículo, será necesaria la autorización expresa de los Servicios Técnicos, para lo cual deberán presentarse alzados con las propuestas de colores de todos los materiales, incluyendo carpinterías exteriores, aleros, barandillas, etc., a la escala precisa, con fotografías o alzados que permitan apreciar los colores de las fachadas colindantes.

Artº 182. Material de cubierta.

1. Las cubiertas serán de teja árabe; no se permite la teja vidriada, sea cual sea su color. Se permitirá también la teja mixta cuando su perfil curvo sea el predominante.
2. Tanto las tejas como elementos complementarios tales como cumbreras, remates laterales, etc. serán cerámicos, o de hormigón siempre que su aspecto exterior sea similar a la cerámica.
3. Para los remates o encuentros de elementos emergentes, se utilizará el cinc, el cobre, o baberos metálicos en color similar al de la cubierta; queda expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas.

Artº 183. Obligatoriedad y condiciones del alero.

1. Los faldones de la cubierta situados junto al espacio público deberán prolongarse en alero, cuyo vuelo cumplirá las condiciones que se establecen en el Artº 175.3. La pendiente de los faldones se dispondrá siempre perpendicular a la fachada de modo que la intersección entre el plano de cubierta y la fachada será siempre una línea horizontal.
2. El vuelo del alero podrá realizarse mediante ladrillo, tejas, fábrica revocada, madera o piedra natural o artificial. No se permite, sin embargo, el alero formado por la losa de hormigón, salvo que ésta tenga un canto igual o menor a 18 cm y quede moldurado, tratándolo como se haría con piedra artificial.

Artº 184. Condiciones de las carpinterías exteriores.

1. La carpintería será de madera. Se permite también la carpintería metálica con rotura de puente térmico o de PVC, con escuadrías y color de acabado similar a la madera. Las maderas claras se podrán pintar o barnizar, previo tintado. El mismo criterio de acabados se aplicará a los aleros de madera vistos. Otro tipo de carpintería será autorizable previo informe favorable por parte de los Servicios Técnicos municipales.
2. La carpintería siempre se dispondrá a haces interiores, lo que supone que, siempre que sea posible, el marco queda al menos a 20 cm del plano de la fachada. Si se utiliza doble carpintería para aumentar el aislamiento, la situada hacia el exterior debe guardar al menos una distancia de 15 cm del plano de la fachada.
3. Las condiciones establecidas en los dos números anteriores se aplicará también a las puertas de garaje.
4. Para oscurecimiento y protección del sol, se utilizarán persianas de librillo. Se permiten también las persianas enrollables fijas que han de cumplir en todo caso las siguientes condiciones: deberán ser de color madera oscura, con herrajes y guías de este mismo color y se dispondrán de manera que no se manifieste exteriormente –ni quede visible en el hueco de la ventana o balcón- la caja de la persiana.
5. No se permiten los toldos. Sin embargo no hay inconveniente en que dispongan para protección del sol esteras y persianas enrollables tradicionales colgadas y, por tanto removibles.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR.**Artº 185. Edificaciones a las que se aplica esta Ordenanza.**

1. Se aplica esta Ordenanza tanto a los edificios residenciales con varias viviendas con acceso directo desde el espacio público o desde una parcela común, como a los conjuntos de tres o más viviendas adosadas. Se aplica también a las viviendas unifamiliares aisladas.

2. Las obras que se realicen en una o más viviendas, pero no en todas las viviendas del conjunto edificado, no podrá alterar la homogeneidad de la edificación; es decir, la composición de la fachada y las características formales y materiales de la edificación. Por tanto, las determinaciones que se contienen en los siguientes artículos de este capítulo sólo deberán tenerse en cuenta cuando su aplicación sea compatible con el mantenimiento de esa homogeneidad.
3. Sin embargo, si las obras afectan a toda la edificación deberán aplicarse las determinaciones de este capítulo siguiendo el criterio general que se establece en el Artº 145.
4. Lo establecido en el n. 2 deberá también tenerse en cuenta cuando la edificación de que se trate forma parte de un conjunto homogéneo de edificaciones de este mismo tipo.
5. Un caso particular de lo indicado en el n. 4 se da en la Barriada Auzolán, cuyas edificaciones quedan sometidas a las condiciones que se establecen en el Artº 189 de esta Normativa.

Artº 186. Condiciones de forma.

1. El edificio tendrá una altura máxima de 3 plantas, con una altura máxima de la cornisa a 9.60 m. sobre la rasante de la alineación oficial.
2. Los planos de la serie ORD-1, Forma establecen las alineaciones obligatorias y máximas de la edificación.

Artº 187. Condiciones estéticas y constructivas.

1. Se permiten las cubiertas inclinadas y planas.
 - a) Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30%.
 - b) Los aleros, cuando existan, no deberán tener un vuelo superior al fijado en el Artº 108 de la Normativa General.
 - c) Se permiten buhardillas, siempre que su punto más alto quede al menos un metro por debajo de la altura de coronación de la cubierta en que se sitúen. Se permiten las ventanas en el plano de la cubierta (tipo velux, p. ej.) para iluminar las piezas situadas bajo la cubierta.
 - d) Se permiten las cubiertas planas, sin ninguna limitación.
2. La composición de la fachada será libre, permitiéndose cualquier tipo de retranqueo y vuelos, incluso vuelos cerrados, sometidos en todo caso a las dimensiones máximas fijadas en Artº 108 de la Normativa General. En la composición de la fachada se considerará especialmente la necesidad de integrar los testeros en los que deberán disponerse huecos de la dimensión habitual en las habitaciones de vivienda.
3. Así mismo se atenderá al efecto de las puertas de garajes serán de la menor dimensión posible y con una carpintería de un material similar al utilizado en los demás huecos de fachada.
4. El cierre de parcela tanto sobre la alineación oficial como sobre los demás linderos serán mixtos, con una altura total máxima de 200 cm; en los cierres mixtos la maciza tendrá una altura mínima de 20 cm y máxima de 80 cm. La parte maciza podrá incrementarse en zonas puntuales para alojar elementos tales como contadores, ventilación del garaje...

Artº 188. Condiciones de uso.

1. El uso previsto es el residencial, los usos compatibles son aquellos que se especifican en la tabla del Artº 52 de la Normativa, y en las condiciones que en ella se indican, y los usos prohibidos son todos los demás.
2. En la edificación deberá disponerse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda. Se permite y recomienda, que el garaje ocupe una superficie continua, común a varias viviendas, con un único acceso desde el exterior.

Artº 189. Barriada Auzolán

1. Especial interés tiene dentro de este tipología las viviendas de la barriada Auzolán, situadas en la calle del mismo nombre (parcelas nn. 162 a 172 y 260 a 267 del polígono catastral nº 2), por la sencillez de su composición, su origen y la memoria que conservan.
2. Cada uno de sus edificios contiene cuatro viviendas, dos en planta y otras dos en planta alta, accediéndose a cada una estas últimas por una escalera exterior de un sólo tramo, paralela a la fachada lateral.
3. El mantenimiento del carácter de estas viviendas queda establecido mediante las alineaciones constructivas máximas que se indican en el plano de forma ORD-1.6 y las condiciones que se indican a continuación.
4. Cualquier obra que se realice deberá mantener la homogeneidad de cada una de las edificaciones y siempre la posición, forma y dimensión de los huecos, el zócalo, la imposta que separa la planta baja de la alta, y todos los demás elementos decorativos. Del mismo modo se mantendrá el tipo y pendiente de la cubierta y las características y dimensión de los aleros.
5. La meseta en que acaba la escalera que da acceso a las viviendas de planta alta podrá cubrirse con cualquiera de las soluciones que se han adoptado hasta ahora en esas viviendas, pero utilizando la misma solución en los dos laterales de la edificación.
6. En el plano ORD-1.6 se reflejan las alineaciones constructivas máximas de los anexos, que dispondrán siempre de una única planta. Los anexos existentes que no se ajusten a esas alineaciones quedan consolidados sin posibilidad de ampliación.
7. Para la pintura de cada una de las edificaciones deberá utilizarse un único color para las fachadas y otro el zócalo, la imposta y los demás elementos decorativos. Se utilizarán siempre colores que sean de la misma gama y con un tono similar que los que tienen actualmente alguna de las distintas casas.

Artº 190. Condiciones de ocupación del suelo libre privado.

Podrá solicitarse licencia de obras o declaración responsable, según corresponda, para:

1. Pequeños elementos complementarios en las parcelas libres privadas (piscinas y sus instalaciones, pérgolas y similares) siempre que no supongan superficie construida adicional y cumplan las determinaciones normativas y legales establecidas.
2. Se autorizan las actuaciones de urbanización interior que con jardinería, tratamiento de muros, pavimentos y otros no alteren negativamente la imagen del conjunto.
3. Se autorizan las instalaciones deportivas o recreativas que requieran instalaciones de pavimento y mínimo mobiliario. No se permiten instalaciones deportivas cubiertas ni frontones.
4. El resto de actividades constructivas, incluso las desmontables quedan prohibidas.
5. Sólo se autorizan asadores de obra si la salida de humos de los mismos se realiza a cubierta.
6. Arbolado. La altura máxima permitida será la mitad de la distancia existente al linde de parcela y nunca superior a 5m. No se permiten aquellos árboles o arbustos que por su porte puedan invadir o dar sombra a las parcelas colindantes salvo autorización de las mismas.

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS EN LOS POLÍGONOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**Artº 191. Condiciones de parcelación.**

1. Todas las parcelas catastrales reflejadas en los planos normativos son edificables.
2. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mayor o igual a 600 m², y un frente al espacio público -dotado de vial rodado- de al menos 15 m.

Artº 192. Condiciones de uso.

1. El uso global de los polígonos de Iturrondo y Mugazuri es el de actividad económica. En la serie de planos ORD 2. Usos y tipologías, se asigna a cada una de las parcelas uno de los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Actividad económica. Tipo A.
 - b) Actividad económica. Tipo B.
 - c) Actividad económica. Tipo C.
 - d) Equipamiento docente.
 - e) Equipamiento polivalente.
2. En las parcelas destinadas a actividad económica (Tipo A, B y C) se permiten los usos según la tabla de compatibilidades del Artº 52 de la esta Normativa
3. Se permite el uso y construcción de una vivienda por parcela únicamente cuando se destine al personal encargado de la vigilancia y conservación de la edificación situada en esa parcela.
4. En todas las parcelas, tanto en el suelo libre como en el interior de la edificación se permite el aparcamiento de vehículos relacionados con la actividad que se desarrolla en esa parcela
5. Los espacios resultantes de los retranqueos de las fachadas no podrán usarse como depósitos de materiales o vertido, debiendo acondicionarse como espacio para el aparcamiento de vehículos, zona de carga y descarga o como jardín.

Artº 193. Edificabilidad y ocupación de parcela destinada a actividad económica.

1. La edificabilidad y la ocupación máxima de las parcelas destinadas a actividad económica queda fijada en la siguiente tabla en función del tipo A, B o C asignado en los planos de la serie ORD 2 a cada una de las parcelas

Actividad económica >	Tipo A	Tipo B	Tipo C
Ocupación de parcela	80%	70%	60%
Aprovechamiento	0,9 m ² h/ m ² s	0,7 m ² h/ m ² s	0,6 m ² h/ m ² s

El aprovechamiento se indica en m² homogeneizados (m²h) por m² de suelo (m²s), por lo que, dependiendo del uso industrial o terciario se aplica un coeficiente homogeneizador distinto.

- a) Coeficiente homogeneizador del uso industrial 1,00.
- b) Coeficiente homogeneizador del uso terciario 1,33.
- c) Coeficiente homogeneizador de parcela privada 0,2

Al equipamiento docente, sanitario y cultural cuando sea de propiedad privada y de carácter lucrativo se le aplicará el coeficiente propio del uso terciario

2. Queda consolidada la edificación actualmente existente en los polígonos de Iturrondo y Mugazuri, no obstante, deberá respetarse la ocupación máxima de parcela y el aprovechamiento máximo que se establece en los nn. 1 y 2 en los siguientes casos:
 - a) La ampliación de del volumen o de la ocupación de parcela de la edificación existente.
 - b) El cambio del uso industrial al terciario.
 - c) En caso de sustitución de la edificación existente.
3. En caso de agregación o segregación de parcelas para el cálculo de la edificabilidad y ocupación de las parcelas resultantes se mantendrán los valores que corresponden al suelo que se incluye en cada una de ella, atendiendo al tipo A, B o C que se le asigna en los planos de la serie ORD 2.
4. Altura máxima de la edificación 10m. En edificaciones existentes con mayor altura, esta queda consolidada.
5. Todas las edificaciones que se construyan dentro de las parcelas vendrán obligadas a retranquearse desde la fachada a viales en las medidas siguientes:
 - a) En parcelas de más de 10.000 m² de superficie el retranqueo mínimo será de 10 metros desde la fachada a los viales

- b) En parcelas con menos de 10.000 m² el retranqueo mínimo será de 7.5 m a fachada de viales.
6. Cuando se construyan varios edificios no adosados en la misma parcela la separación entre los mismos será como mínimo de 6 metros en todos los puntos.

Artº 194. Otras condiciones

- a) Reservas de espacio para aparcamientos en las parcelas.

En cada parcela, deberá destinarse a aparcamiento de vehículos la superficie o número de plazas de aparcamiento que se indican en la siguiente tabla, en función del uso al que se destina la edificación. En el caso en que se proyecten diferentes usos en una misma parcela, se deberá prever la superficie o número de aparcamientos que corresponda a superficie de edificación destinada a cada uno de los usos previstos.

Uso		Al menos destinará a aparcamiento
Almacenaje		1 plaza por cada 200 m ² de superficie construida.
Comercio	Alimentación	1 plaza por cada 35 m ² de superficie de sala de venta
	Menaje del hogar, ropa y complementos	1 plaza por cada 45 m ² de superficie de sala de venta.
Comercio	Resto de comercios	1 plaza por cada 60 m ² de superficie de sala de venta.
Comercio mayorista	de alimentación	1 plaza por cada 60 m ² de superficie de sala de venta
Comercio mayorista	de otros productos	1 plaza por cada 100 m ² de superficie de sala de venta
Docente		1 plaza de aparcamiento cada 100 m ² construidos
Sanitario y cultural		1 plaza por cada 20 personas de aforo.
Establecimientos públicos	Bares y cafeterías	1 plaza por cada 20 personas de aforo. Con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m ² construidos
	Restaurantes	1 plaza por cada 50 m ² de superficie útil de comedor. Con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m ² construidos
Establecimientos públicos	Otros	1 plaza por cada 20 personas de aforo. Con un mínimo de 1 plaza por cada 100m ² construidos.
Implantación industrial en parcela	tipo A	El proyecto de edificación o de actividad sometido deberá justificar el número de plazas de aparcamientos que se prevén
	tipo B	Una superficie no inferior al 15% de la superficie en planta ocupada por la edificación
	tipo C	Una superficie no inferior al 20% de la superficie en planta ocupada por la edificación
Residencial público:		1 plaza por cada 3 habitaciones. Con un mínimo de una plaza por cada 100m ² construidos
Taller	de reparación de vehículos,	1 plaza por cada 50m ² de superficie útil de taller.
	no dedicados a la reparación de vehículo	1 plaza por cada 100 m ² construidos.

b) Cierres de parcelas

Las parcelas podrán tener cerramientos o no, tanto en su frente a espacio público como entre parcelas privadas.

En el caso de que se disponga cerramiento hacia los viales o espacios públicos tendrá una altura máxima opaca de 50 cm. de altura, pudiendo alcanzar hasta un máximo de 1.80 m con materiales no opacos: verjas metálicas, de madera setos vegetales, etc.

Los cerramientos consecutivos tendrán características y alturas similares.

Se podrá colocar armarios para contadores y acometidas de instalaciones siempre que vayan revestidos en el material del elemento de cierre

c) Estética de los edificios

El Ayuntamiento se reserva el derecho de imponer las condiciones estéticas que estime oportunas al conceder la licencia de edificación, pero con carácter general se observarán los siguientes:

Las edificaciones a fachada de viales deberán ofrecer buenas condiciones de conservación y limpieza

Todos los rótulos deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA APLICABLE A LOS EQUIPAMIENTOS.**Artº 195. Condiciones de forma y volumen.**

1. En la tabla que se incluye en este artículo se establecen las condiciones de forma de cada uno de los equipamientos privados previstos en el Plan, utilizando los siguientes regímenes:
 - a) En los equipamientos en que así se indica queda consolidada la edificabilidad actual y se permite su ampliación hasta un 10%.
 - b) Cuando se desee realizar ampliaciones del volumen edificado u obras de sustitución total o parcial se exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.
2. En los casos en que se permiten obras de sustitución o ampliación deberán respetarse las condiciones de forma (alineaciones máximas, suelos no edificables, etc.) que se establecen para algunas parcelas en los planos de la serie ORD-1. Forma y las condiciones que se fijan en la tabla contenida en este artículo.
3. En los equipamientos públicos se permite cualquier cambio de uso (si dicho uso mantiene el carácter de equipamiento público) o ampliación, respetando en su caso las alineaciones reflejadas en los planos de la serie ORD-1. Forma.

Sector	POL	PARC	encuadre en plano	EQUIPAMIENTO	público / privado
S-AE1	1	188	3	POL	público
	1	233	01 y 02	DOC	público
	1	223	2	DOC	público
	1	1586	01 y 03	COM privado	privado
			Queda consolidado el volumen actual, cualquier ampliación exigirá la modificación del Plan		
	1	1587	01 y 03	COM privado	privado
			Queda consolidado el volumen actual, cualquier ampliación exigirá la modificación del Plan		
	1	1589	01 y 03	COM privado	privado
			Queda consolidado el volumen actual, cualquier ampliación exigirá la modificación del Plan		

Sector	POL	PARC	encuadre en plano	EQUIPAMIENTO	público / privado
S-EQ1	2	9	06 y 08	SOC (IINCLUIDO EN SGEL-3)	público
	2	11,1455 y 1456	06 y 08	DEP (SGEQ-5)	público
S-EQ2	2	271, 272 y 275	03, 06 y 07	DOC-DEP	público
	2	254	03, y 06	DOC	público
	2	1454	04, 06 y 07	DOC	privado
			Queda consolidada la edificación actual, con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo		
	2	1313	04 y 07	ASP (SGEQ-4)	público
	2	1737, 1738, 1739 1740 y 1742	04 y 07	ASP	privado
			Queda consolidado el volumen actual. Las parcelas 1740 y 1742 deberán mantenerse con acabado vegetal y sin edificar.		
S-EQ3	1	1595	01 y 05	DOC	privado
			Queda consolidada la edificación actual, con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo		
S-R1	2	281	6	ABS (Escuela de música)	público
	2	1747	6	ASP (SGEQ-1)	público
S-R2	2	225 y 235	6	DOC	privado
			Queda consolidada la edificación actual; con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo. El Estudio de Detalle que ha de tramitarse previamente deberá garantizar que no quedará alterada la percepción visual de la edificación incluida en el Catálogo de Protección		
	2	1622 y 1736	6	REL	privado
			Queda consolidada la edificación actual. En todo caso deberá tenerse en cuenta la protección que supone su inclusión en el Catálogo de Protección		
	1	102	3	REL	privado
			Queda consolidada la edificación actual, con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo.		
	1	1575	3	REL	privado

Sector	POL	PARC	encuadre en plano	EQUIPAMIENTO	público / privado
S-R2			Queda consolidada la edificación actual; con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo. El Estudio de Detalle que ha de tramitarse previamente deberá garantizar que no quedará alterada la percepción visual de la edificación incluida en el Catálogo de Protección		
	2	84	6	POL	público
			En el plano de forma ORD-1.06 se establecen unas alineaciones y altura máxima que se tendrían en cuenta si fuese necesario la construcción de una equipamiento en esta parcela		
	2	13	6	ABS (0-3)	público
	2	161	6	DOC	público
	1	87 y 273	3	DOC	privado
			Queda consolidada la edificación actual; con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo. El Estudio de Detalle que ha de tramitarse previamente deberá garantizar que no quedará alterada la percepción visual de la edificación incluida en el Catálogo de Protección		
	1	93	3	DEP	público
			Se permiten las construcciones que sean necesarias para mejorar la funcionalidad del campo de fútbol existente, exigiendo para ello la aprobación de un Estudio de Detalle que, en cualquier caso, deberá mantener sin ninguna construcción: el suelo incluido en la APD-R2.2		
	1	1573	3	ABS , incluye REL	privado
			Queda consolidado el volumen actual y sometido al régimen de protección que deriva de su inclusión en el Catálogo de Protección		
	1	1574	3	ABS	privado
			Queda consolida la edificabilidad actual que podrá añadirse a la edificabilidad destinada a equipamiento privado que resultante de la ejecución de la APD-R2.2		
	1	1575	3	ABS	privado
			Queda consolidada la edificación actual; con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo.		
S-R3	1	95	3	DOC	público
	2	314	6	SOC (SGEQ-3)	público
	1	281	3	ABS (0-3)	público
	1	279	6	SOC (SGEQ-2)	público
	1	161	6	SAN	público
	1	274	3	POL	público
	1	1601	3	POL	público
	1	1439	6	POL	público
	1	155	6	DOC	público
	1	126	6	DOC	privado
			Queda consolidada la edificación actual, con la posibilidad de ampliación que se indica en el n.1 de este artículo		
	1	1438	6	ABS	público

Sector	POL	PARC	encuadre en plano	EQUIPAMIENTO	público / privado
S -R3	1	1602	3	ABS	privado
			Edificabilidad: 4.000 m ² Ocupación máxima de parcela: 70% Alineaciones máximas y altura las establecidas en el plano de forma ORD-01.06, permitiéndose además sótano Se permite cierre de parcela macizo con una altura máxima de 2.50 m		
	1	280	05 y 06	DOC	público

Artº 196. Condiciones de uso.

En la tabla incluida en el Artº 195 se indica el uso previsto a cada equipamiento utilizando las claves que se recogen en el Artº 38 de esta Normativa.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.**Artº 197. Condiciones de accesibilidad.**

1. La urbanización del espacio público deberá cumplir en todos los casos las condiciones mínimas fijadas por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
2. En el plano ORD 8 quedan identificadas las discontinuidades en los recorridos primarios y secundarios previstos en el Decreto Foral 154/1989. Al situarse en suelos con urbanización consolidada, corresponde al Ayuntamiento la modificación de la urbanización en esos puntos a fin de garantizar la accesibilidad universal, que deberán ser resueltos
3. En los artículos que siguen se establecen condiciones específicas para los distintos tipos de espacios, cuya aplicación deberá siempre respetar las normas técnicas indicadas en el n. 1.

Artº 198. Pavimentación del viario rodado y peatonal.

En las vías con separación del tráfico rodado y peatonal, la pavimentación de la calzada y la de la acera tendrán una diferencia de cota.

Artº 199. Pavimentación del viario de coexistencia.

1. La pavimentación del viario se realizará de modo que presente un único plano, sin distinción entre la zona prevista para la rodadura de los vehículos, para su aparcamiento o para el paso peatonal. Las rasantes de la pavimentación se preverán de modo que en el perfil transversal exista una pendiente, con un máximo del 2%, de modo que el agua de lluvia corra por el caz, situado en el centro de la vía.
2. Cuando sea oportuno reflejar en la pavimentación el espacio previsto para estos distintos usos, se hará mediante el empleo de materiales diversos.
3. En todo caso la pavimentación podrá realizarse mediante distintos elementos, sin que sea preciso la utilización de un material continuo.

Artº 200. Pavimentación de espacios peatonales de estancia

1. En la reurbanización de áreas de estancia se estudiará con especial atención, las zonas por la que debe permitirse el tránsito, y aquellas otras propiamente de estancia.
2. La pavimentación se realizará de modo que se refuerce el sentido de ese espacio, y se refuerce la percepción de un espacio acotado y estático.
3. Si el diseño general del área así lo recomienda podrán establecerse pequeña diferencias de cota entre las zonas de tránsito y las propiamente de estancia; no

obstante se recomienda establecer esa diferencia mediante cambios en el tipo de pavimento, situación del mobiliario urbano o de la jardinería.

Artº 201. Mobiliario urbano y elementos de protección.

1. La posición y características del mobiliario urbano se elegirán de modo que refuercen el carácter del espacio urbano en que se sitúan, y permitan el uso de circulación rodada o peatonal, o aparcamiento, para el que está previsto.
2. Cuando en el espacio urbano aparezcan desniveles de más de 40 cm. de altura, deberán protegerse mediante elementos continuos, a modo de pretil o barandilla.

**TÍTULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL
SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.****Artº 202. Delimitación y categorías del suelo no urbanizable.**

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 94. 1 y 2 de la Ley Foral 35/2002 se clasifica como suelo no urbanizable:
 - a) Aquellos terrenos que deben ser protegidos por la legislación sectorial o por los riesgos naturales que suponen; este suelo queda incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección.
 - b) Los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico; o para asegurar la funcionalidad de las infraestructuras. Estos suelos quedan incluido en la categoría de suelo no urbanizable de preservación.
2. De acuerdo con lo establecido en el Artº 49.2.a) de la citada Ley Foral, tienen carácter de determinaciones estructurantes la asignación a cada terreno de la categoría correspondiente y de su régimen de protección o preservación tal como se establece en el capítulo 5 de este título y en el plano NOR.1.0.

Artº 203. Subcategorías del suelo no urbanizable.

1. Conforme a lo dispuesto en el Artº 94.3 de la Ley Foral 35/2002, el Plan Municipal distingue en el suelo urbanizable, sea éste de protección o de preservación, las siguientes subcategorías:
 - a) Suelo de protección de valor ambiental.
 - b) Suelo de protección de por riesgos naturales.
 - c) Suelo de protección destinado a infraestructuras.
 - d) Suelo de protección por su valor cultural.
 - e) Suelo de preservación de valor ambiental.
 - f) Suelo de preservación de valor para su explotación natural.
 - g) Suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo.
2. Cuando las características de un suelo permiten su inclusión en más de una categoría o subcategoría, se ha incluido en aquella en que es más eficazmente protegido y preservado. No obstante, por las especiales condiciones que exige el riesgo de inundabilidad, al suelo de protección por riesgos naturales (de inundación), se le aplica también como subcategoría subyacente aquella que le correspondería si sobre él no recayese el riesgo de inundación.
3. En consecuencia en los suelos no urbanizables con riesgo de inundación los usos que se deseen implantar deben cumplir simultáneamente las condiciones que se establecen en el Artº 224 de esta Normativa y las que corresponden a la subcategoría subyacente que se le asigna.
4. Por otra parte, en aplicación de lo establecido en el POT 3, al fijar el régimen de actividades y usos en cada subcategoría, y con el fin de establecer en cada caso las condiciones más adecuadas a cada suelo dentro de las subcategoría del suelo no urbanizable se distinguen las sub-subcategorías previstas en el citado POT.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS.**Artº 204. Tipos de actividades y usos.**

A efectos de este Plan, las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en constructivos y no constructivos; y, a su vez, en los usos no constructivos se distinguen los que exigen movimientos de tierras y los que no lo exigen. En síntesis se consideran:

- a) Actividades no constructivas, sin movimiento de tierras,
- b) Actividades no constructivas, con movimiento de tierras.
- c) Actividades y usos constructivos.

A. Actividades no constructivas, sin movimiento de tierras.

1. Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamiento agropecuario, transformación de regadío, concentración parcelaria, pastoreo, roturación y desecación, vallados con elementos naturales o setos.
2. Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, cortas a hecho, mejoras de la masa forestal, aprovechamiento de hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, otros aprovechamientos forestales, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y tratamiento fitosanitario.
3. Aprovechamiento de la fuerza motriz con molinos, batanes u otras estructuras existentes.
4. de aguas residuales.
5. de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada, actividades comerciales ambulantes.
6. Actividades científicas y divulgativas.

B. Actividades no constructivas, con movimiento de tierras.

Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que impliquen movimiento de tierra tales como explotación minera, extracción de gravas y arenas, canteras, dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, apertura de pistas o caminos y establecimiento de bancales en el terreno.

C. Actividades y usos constructivos:

1. Vivienda.
2. Construcciones e instalaciones agrícolas; tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas o de la horticultura de ocio, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
3. Cobertizos, construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, bordas, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.
4. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.
5. Construcciones vinculadas a la actividad cinegética.
6. Construcciones ligadas a cauces, de defensa del cauce (diques, escolleras, motas etc.), centrales hidroeléctricas, piscifactorías, instalaciones vinculadas a actividades relacionadas con los cauces (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.).
7. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
8. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable; tales como, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio asociadas a ese suelo.
9. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano y urbanizable.
10. Infraestructuras.
11. Instalaciones para publicidad estática.

Artº 205. Asimilación de actividades y usos no enunciados de forma expresa.

Para determinar el régimen de protección de las actividades y usos no enunciados de forma expresa en el anterior artículo de esta Normativa se procederá a su asimilación a otro uso o actividad recogido en el citado artículo. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el Artº 111 de la LFOTU esta asimilación se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan de asentarse, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado el régimen de protección concreto para ese suelo.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES.**Artº 206. Regulación de usos.**

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

- a) Permitidos: Para aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo.
- b) Prohibidos: Para aquellos usos y actividades que sean incompatibles con su protección.
- c) Autorizables: Para aquellos que puedan ser compatibles con su protección en determinadas condiciones.

Artº 207. Licencia Municipal.

1. Todas las actividades y usos permitidos o autorizados en suelo no urbanizable precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección de obras en los casos en que lo exija la legislación vigente.
2. En el siguiente capítulo se establece con carácter general las condiciones de forma y de carácter técnico que han de cumplir las actividades y usos, constructivos o no, autorizadas o permitidas en las distintas categorías del suelo, para el otorgamiento de la correspondiente licencia.
3. Con independencia de estas condiciones, la protección establecida para cada categoría de suelo fija en algunos casos otras condiciones particulares que han de cumplirse también necesariamente. En caso de contradicción entre las condiciones particulares exigidas para una categoría de suelo, y las que se establecen con carácter general para un uso o construcción determinada, serán de aplicación aquéllas que se fijan particularmente para la categoría del suelo de que se trate.

Artº 208. Autorización del Gobierno Foral.

1. Los usos y actividades autorizables precisarán Autorización del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros Órganos o Administraciones.
2. El procedimiento para la autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará a lo establecido en el Artº 117-119 de la LFOTU. En concreto, en los casos que se establece en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental, deberá tramitarse la correspondiente autorización, tal como establece el Artº 117.1.a) de la LFOTU. Para ello el promotor deberá presentar ante el Ayuntamiento competente la correspondiente solicitud, junto a la documentación, exigida en la Ley Foral 4/2005, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.

Artº 209. Prohibiciones con carácter general.

1. Con independencia del régimen de protección aplicable a cada categoría de suelo, quedan prohibidas con carácter general todas las acciones u omisiones referentes a actividades no constructivas en el suelo no urbanizable que impliquen:
 - a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
 - b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente Ley de Montes, sobre especies de interés forestal.
 - c) Persecución, caza y captura y comercialización de los animales de especies protegidas, de sus despojos o fragmentos o de sus huevos, la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.
 - d) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Aguas.
 - e) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares expresamente autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos. En esta prohibición se incluye también su almacenamiento provisional, previo a su reciclaje o recogida, cuando esta situación se prolongue durante más de 30 días.

- f) En todo caso no podrá autorizarse este vertido o almacenamiento en las áreas incluidas en las categorías de suelo de valor ambiental, suelo de prevención de riesgos (cuando el motivo es la existencia de una corriente de agua), suelo destinado a infraestructuras, o en el entorno del núcleo urbano, entendiéndose como tal el que se sitúa a menos de 100 m. del límite del suelo urbano o urbanizable ya ejecutado. Queda así mismo prohibido en todo el ámbito del Plan el vertido o abandono de residuos no biodegradables.
 - g) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos o la naturaleza; y en general verter aguas no depuradas a cauces públicos.
2. Además de las condiciones exigidas en este artículo todas las actividades y usos no constructivos deberán cumplir la legislación específica que les sea de aplicación.

Artº 210. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

- 1. Las parcelaciones en suelo no urbanizable exigirán en todo caso licencia municipal y deberá cumplir las condiciones de superficie que supone la unidad mínima de cultivo tal como queda establecida en el Artº 48 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras agrarias: 10 hectáreas para secano; una hectárea para regadío tradicional y 5 hectáreas para regadío a presión; en todo caso con las particularidades que ese mismo artículo prevé cuando se ha realizado o va a realizarse un proceso de concentración parcelaria.
- 2. En todo caso se consideran ilegales, las parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo contrarias a lo establecido en la LFOTU y en esta normativa urbanística, de acuerdo con el Artº 146 de la citada Ley.

Artº 211. Edificaciones existentes en el suelo no urbanizable.

- 1. Las edificaciones que se relacionan a continuación han sido realizadas de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que fueron construidas y, por tanto quedan consolidadas, en su estado actual.
 - a) Polígono 2, parcela 1341F: contiene una bomba de agua, es propiedad del Ayuntamiento.
 - b) Polígono 1, parcela 1391: serrería.
 - c) Polígono 1, parcela 1397: centro de jardinería
 - d) Polígono 1, parcela 1400; vivienda y almacén
 - e) Polígono 1, parcela 1476: almacén del centro de jardinería
- 2. Se permiten en ellas, previa la obtención de la licencia municipal, las obras de conservación y reforma siempre que mantengan el uso actual. Sin embargo, cualquier actuación en estas edificaciones que suponga ampliación, sustitución o cambio de uso deberá respetar las condiciones establecidas en esta Normativa para el suelo en que se sitúan.
- 3. Las casetas construidas junto a la barriada Santa Bárbara, en suelo clasificado como urbano por el anterior PGOU, pero que el actual PUM clasifica como no urbanizable por no cumplir las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente, quedan sometidas al régimen que se establece en el siguiente artículo.
- 4. Cualquier otra construcción que pueda existir en el suelo clasificado como no urbanizable se considera fuera de ordenación, salvo que el propietario de la parcela pueda demostrar que fue construida en las condiciones que se indican en el n. 1.

Artº 212. Régimen de casetas junto a la barriada Santa Bárbara

- 1. En cuanto a los usos:
 - a) Serán autorizables las construcciones relacionadas con la agricultura y los usos auxiliares de la vivienda, que no supongan permanencia prolongada de personas
 - b) Quedan prohibidos todos los usos no permitidos, incluyendo los que la normativa general considera compatibles con el residencial.
- 2. En cuanto a las actuaciones constructivas:
 - a) Podrán realizarse con licencia municipal las obras de conservación.
 - b) Las obras de acondicionamiento para los usos permitidos requerirán autorización del Departamento del Gobierno Foral competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- c) Quedan prohibidas todas las obras de ampliación, sustitución u obra nueva.

Artº 213. Elementos de carácter provisional.

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

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

Artº 214. Condiciones que han de cumplir todas las edificaciones en suelo no urbanizable.

1. El tratamiento de los edificios con obras de albañilería encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumetría, materiales, colores y acabados.
2. Las explanaciones necesarias para realizar la edificación deberá cumplir las condiciones establecidas en el Artº 216 de esta Normativa.
3. La altura máxima autorizable de la edificación hasta la intersección del plano inferior de la cubierta con el paramento exterior será de 3 m.
4. La distancia mínima de la edificación a los linderos será de 6 m; cuando la forma o características de la parcela impida el cumplimiento de esta distancia podrá permitirse que la edificación se aproxima hasta un metro del lindero, cumpliendo en todo caso las distancias que la Normativa Particular establezca para la categoría de suelo de que se trate.
5. Las cubiertas han de ser inclinadas, a una, dos o cuatro aguas. Como materiales de acabado se autorizan: teja cerámica y chapa lacada, en todos los casos en colores rojos-arcilla, y arenas tonos suaves, prohibiéndose el resto de los colores; y los tonos, dentro de la gama autorizada, que puedan destacar desagradablemente del entorno.
6. Los volúmenes sencillos, con plantas rectangulares sin vuelos ni entrantes. Las fachadas se acabarán con materiales sencillos: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva.
7. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, acometidas eléctricas, etc.) han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
8. Se autorizan los generadores de energía, o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como la toma de agua de la capa freática siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Si se utilizan motores de explosión, deberán aislarse acústicamente). Estas instalaciones deberán contar siempre con aprobación previa de los organismos competentes en la materia.

Artº 215. Cierres de finca.

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una altura de 1,50 m y tendrán las siguientes características:
2. Los cierres no constructivos serán vegetales, o compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambrada metálica. Podrán realizarse desde el borde de la finca, salvo en el lindero que los separe de caminos o vías públicas, en cuyo caso deberán separarse al menos 3 m del límite del vial.
3. Los cierres constructivos la parte opaca será de obra y no sobrepasará la altura de 1 m., siendo obligatoria su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior, mientras que el resto se realizará mediante vegetación o cercado metálico en ningún caso no totalmente opaco, hasta alcanzar altura total de 1,50 cm. En cuanto a su posición deberán cumplir las condiciones que se indican en el n. 2.

Artº 216. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía.

1. En la solicitud de licencia de todas las actividades, constructivas o no, que supongan movimientos de tierra, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, de modo que queden integrados en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especial herbáceas. Sin este requisito no se concederá licencia.
2. En la modificación de la topografía deberá evitarse la aparición de muros de contención o taludes con una pendiente superior al 100% que supongan una diferencia de rasante superior a 2 m. Si se disponen varios muros o taludes deberán quedar entre sí a una distancia igual o mayor a su altura.

Artº 217. Almacenes agrícolas.

1. Se entiende por almacén agrícola la construcción destinada al almacenaje de materiales, productos y herramientas, con destino y uso exclusivo en las actividades agrícolas.
2. Condiciones de forma: la superficie máxima edificable es de 20 m², no pudiendo superar el 10% de la superficie de la parcela en que se sitúa.
3. Se prohíbe cualquier elemento constructivo que pudiera entenderse como impropio del uso autorizado o que pudiera identificarse con usos no autorizados, como chimeneas, dimensiones inadecuadas de huecos, etc.

Artº 218. Otras edificaciones.

1. Cuando la Normativa aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable permite o autoriza otras construcciones distintas de las recogidas en los anteriores artículos se aplicarán los criterios generales de la LFOTU y la legislación específica vigente.
2. En todo caso, el punto más alto de la construcción no superará los 4 m de altura sobre la rasante media de su perímetro; no obstante se permitirán excepciones cuando se justifique una mayor altura por razones técnicas o funcionales.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**Sección 1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA****Artº 219. Localización de la Servidumbre Aeronáutica**

1. La mayor parte del suelo no urbanizable del término municipal de Burlada queda sometido a la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Pamplona.
2. En el plano ORD-3.00 se reflejan tres zonas según las siguientes condiciones:
 - a) Suelo no sujeto a Servidumbre Aeronáutica.
 - b) Suelo sujeto a Servidumbre Aeronáutica con límite de altura de 100 m sobre el terreno.
 - c) Suelo sujeto a Servidumbre Aeronáutica con límite de altura de 100 m sobre el terreno, en el que se aplicará el procedimiento abreviado previsto en la legislación aeronáutica (artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, modificado por Real Decreto 297/2013)

Artº 220. Informes previos en los suelos en los que es aplicable el procedimiento abreviado

1. Para la aprobación de los planes de desarrollo y de las modificaciones puntuales del planeamiento general cuyo ámbito quede incluido totalmente en los suelos en los que es aplicable el procedimiento abreviado se solicitará, con carácter previo a su aprobación definitiva, el informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil, siguiendo el citado procedimiento abreviado.
2. El plazo de emisión de este informe es de 3 meses, transcurridos los cuales sin pronunciamiento expreso se entenderá emitido en sentido favorable

3. El Ayuntamiento está exento de la solicitud de acuerdo previo de la Agencia Estatal de seguridad Aeronáutica para la concesión de licencia municipal a nuevas construcciones, instalaciones o plantaciones, siempre que no superen la altura de 100 m sobre el terreno.

Sección 2. AFECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Artº 221. Zona de policía

1. De acuerdo con lo establecido en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.
2. La solicitud para a la instalación permanente de un aparcamiento de vehículos en superficie en el Sistema SGV-6, previsto por el Plan como apoyo al parque fluvial, deberá justificar mediante un Estudio Hidrológico-Hidráulico de Detalle, que su localización queda fuera de la zona de flujo preferente.
3. En los planos de la serie ORD-3 queda reflejado el límite de la zona de policía.

Sección 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artº 222. Régimen general del suelo protegido.

1. En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán ser autorizadas aquellas construcciones, instalaciones y usos que sean necesarias para su conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los valores específicos que motivan su protección.
2. Se presupone la incompatibilidad con los valores protegidos aquellos usos o construcciones prohibidas por la legislación sectorial o por instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal.
3. Por el contrario, se consideran compatibles con la protección los usos y construcciones que la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación territorial aplicables al término municipal, prevén para una determinada subcategoría de suelo. En este caso deberán cumplirse las determinaciones contenidas en esa legislación o instrumento de ordenación territorial, incluida la obtención de autorizaciones de los órganos de la Administración que en cada caso se indiquen.

Artº 223. Suelo de protección de valor ambiental.

1. En aplicación de lo establecido en el POT 3, dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de protección de valor natural se distinguen las siguientes sub-subcategorías:
 - a) Sistema de Cauces y Riberas.
 - b) Zona Fluvial.
 - c) LEIG "Ripa".
2. En los siguientes apartados de este artículo se indica para cada una de estas subcategorías las características de los suelos que se incluyen, el objetivo de su inclusión y el régimen de usos aplicable en cada caso.
3. **Sistema de cauces y riberas.**

Incluye el cauce fluvial, el Dominio Público Hidráulico y su vegetación asociada, en especial el río Arga y la regata Ardanaz, así como aquellos cauces de ríos, regatas y acequias naturalizadas de valor como conectores ecológicos locales del municipio. Su objetivo es conservar la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños y la función de estos sistemas fluviales como corredores ecológicos; para ello se establece el siguiente régimen.

Actividades no constructivas

Usos autorizables

- El dragado
- La limpieza de cauces y riberas

- La rectificación de cauces siempre y cuando quede justificada su realización para prevenir riesgos para personas o bienes.
- El pastoreo, incluido los vallados o cerramientos siempre y cuando no supongan un impedimento al libre discurrir de las aguas ni suponer obstáculos en períodos de crecidas.
- Los aprovechamientos madereros y de leñas
- Los aprovechamientos de hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, etc. Con fines comerciales.
- El aprovechamiento de la fuerza motriz con molinos, batanes u otras estructuras, siempre y cuando la estructura sea preexistente y con concesión en vigor.
- Los vertidos de aguas residuales tratadas o sin tratar con las correspondientes medidas establecidas por la autoridad competente.
- El resto de actividades y usos no constructivos sin movimiento de tierras incluidas en el Artº 204 no recogidos como prohibidos y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo resultan autorizables.

Usos prohibidos

- La transformación o mejora del regadío.
- La concentración parcelaria
- La roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
- Las actividades extractivas
- Los cultivos madereros rápidos
- El resto de usos no constructivos con movimiento de tierras incluida en el Artº 204 no recogidos como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

Actividades constructivas

Usos autorizables

- Las restauraciones de construcciones preexistentes ligadas a cauces, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizadas por el órgano competente.
- Las construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.
- Las instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.
- Las centrales hidroeléctricas.
- Las piscifactorías
- Los equipamientos y dotaciones, siempre y cuando estén considerados de interés público y social, vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.
- Las infraestructuras con justificación de la necesidad de ocupar este suelo y estableciendo las correspondientes medidas para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad
- Otras construcciones, permanentes o temporales, solo serán autorizables si resulta convenientes o necesarias para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

Usos prohibidos

- La cubrición de cauces.
- Los vertederos
- Los viveros e invernaderos
- El resto de actividades constructivas incluida en el Artº 204 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

4. **Zona fluvial.**

Incluye la mancha de inundación de 10 años del sistema fluvial excluyendo el suelo al que se le asigna la sub-subcategoría de Dominio Público Hidráulico y su vegetación asociada. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas

Usos autorizables:

- La transformación o mejora del regadío, siempre y cuando sean actuaciones compatibles con la inundación así determinadas y autorizadas por el órgano competente.
- Los usos no constructivos sin movimientos de tierras, que sean coherentes con los objetivos de este suelo y no supongan una afección sobre los valores objeto de protección.

Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas
- El resto de actividades no constructivas con movimientos de tierras incluida en el Artº 204 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Actividades constructivas

Usos autorizables:

- Las restauraciones de construcciones preexistentes ligadas a cauces, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizadas por el órgano competente.
- Las construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.
- Las instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos, etc.) siempre y cuando se justifiquen técnicamente su necesidad.
- Las centrales hidroeléctricas.
- Las piscifactorías.
- Los equipamientos y dotaciones, siempre y cuando estén considerados de interés público y social, vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.
- Las infraestructuras con justificación de la necesidad de ocupar este suelo y estableciendo las correspondientes medidas para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad.
- Otras construcciones, permanentes o temporales, solo serán autorizables si resultan convenientes o necesarias para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

Usos prohibidos:

- La cubrición de cauces.
- Los vertederos.
- Los viveros e invernaderos.

5. **LEIG “Ripa”.**

Se ha señalado el Lugar de Especial Interés Geológico “Ripa” caracterizada por ser una zona con valores singulares a nivel supramunicipal y con gran fragilidad. El objetivo es proteger los valores recogidos en el Catálogo de Zonas y Puntos de Interés Geológico del Gobierno de Navarra en este punto y en su entorno inmediato. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables:

- Las labores de puesta en valor de los elementos protegidos con fines interpretativos, según las indicaciones del Departamento de Gobierno de Navarra responsable en la materia

Usos prohibidos:

- Los usos constructivos, los usos no constructivos con movimientos de tierra u otras actuaciones que alteren o modifiquen la singularidad y la causa de protección de estos elementos

Artº 224. Suelo de protección por riesgos naturales. Zona inundable.

1. En aplicación de lo establecido en el POT 3, se incluye en esta subcategoría las siguientes sub-subcategorías:

- a) Zona de Riesgo Alto.
- b) Zona de Riesgo Medio.
- c) Zona de Riesgo Bajo.

2. En los siguientes apartados de este artículo se indica para cada una de estas subcategorías las características de los suelos que se incluyen, el objetivo de su inclusión y el régimen de usos aplicable en cada caso.

3. Zona de riesgo alto:

Se trata de zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m) o alto (superior a 1 m), o con un periodo de retorno de entre 100 y 500 años y un calado alto (superior a 1 m). Se considera también zona de riesgo alto cuando la velocidad del agua sea igual o superior a 1 m/s. El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables:

- Usos relacionados con la agricultura
- Las actividades extractivas
- Las instalaciones turísticas, deportivas y de ocio abiertas como parques o zonas deportivas compatibles con una inundación y que el tiempo de respuesta sea mayor de dos horas.
- Las infraestructuras lineales siempre que permitan la preservación del régimen de corrientes.
- Las depuradoras, con medidas de drenaje, defensa y protección.

Usos prohibidos:

- Los almacenes agrícolas, los usos y construcciones ganaderas, la industria, y el resto de actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables

4. Zona de riesgo medio:

Se incluyen zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m), o con un periodo de retorno superior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m). El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables:

- Usos y construcciones relacionados con la agricultura y la ganadería.
- Las actividades extractivas.
- La industria ligera-servicios y pesada si el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH.
- Las instalaciones turísticas, deportivas y de ocio abiertas como parques o zonas deportivas compatibles con una inundación.
- La vivienda unifamiliar asilada que sea autorizable legalmente y se sitúe- incluido sótano si lo hubiere-a cota tal que no quede afectada por la avenida de 100 años. Sólo se admitirá si el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH.
- Las infraestructuras lineales siempre que permitan la preservación del régimen de corrientes.

- Las depuradoras, con medidas de drenaje, defensa y protección.

Usos prohibidos:

- Las industrias pesadas, peligrosas e insalubres y el resto de actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.

5. Zonas de riesgo bajo:

Se trata de zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno superior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m). El objetivo es la protección de las personas y bienes frente a los riesgos de inundación. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos autorizables:

- Usos y construcciones relacionados con la agricultura y ganadería.
- La industria ligera-servicios y pesada, con la adopción de medidas de defensa que se estimen oportunas, si el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH.
- Las actividades extractivas.
- Las instalaciones turísticas, deportivas y de ocio, salvo los campamentos de turismo que se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.
- La vivienda unifamiliar asilada que sea autorizable legalmente y se sitúe- incluido sótano si lo hubiere-a cota tal que no quede afectada por la avenida de 100 años.
- Las infraestructuras lineales y puntuales.

Usos prohibidos:

- Las actividades y usos constructivos no recogidos como autorizables.
 - Las industrias peligrosas e insalubres.
6. En estas sub-subcategorías solo podrán implantarse los usos y construcciones que cumplan las condiciones establecidas en el punto anterior y las que establezcan otras subcategorías en las que se encuentre.
7. La implantación del SGV-6 deberá cumplir lo señalado en el art. 215 de la presente normativa

Artº 225. Suelo de protección de valor cultural.

1. En aplicación de lo establecido en el POT 3, dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de protección de valor cultural se distinguen la sub-subcategoría Camino de Santiago.

2. Camino de Santiago:

Se incluye en esta sub-subcategoría el Camino de Santiago. El régimen de protección para el Camino de Santiago se ajustará a lo establecido en la legislación vigente, y en concreto por el Decreto Foral 290/1988 de 14 de diciembre por el que se delimita el Camino de Santiago a su paso por Navarra y se establece su régimen de protección. En concreto, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dicho camino y una franja de protección del entorno de 30 metros desde el borde exterior del camino.

a) En la zona de servidumbre:

Queda prohibida cualquier actividad constructiva salvo las instalaciones e infraestructuras.

En cuanto a las actividades no constructivas: quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho, mientras que estará permitido plantar arbolado e instalar los demás elementos complementarios al Camino y podrán autorizarse el resto de actividades que impliquen movimientos de tierra.

b) En la franja de protección:

Las actividades constructivas podrán autorizarse si se tratan de infraestructuras e instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno.

En cuanto a las actividades no constructivas: se prohíbe la corta a hecho y podrán autorizarse aquellas acciones que impliquen movimientos de tierra, la roturación, la quema de vegetación, el aprovechamiento maderero y de leña

- c) Para la concesión de autorizaciones para uso que se vayan a dar en estas dos zonas, y previo a la resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, se deberá emitir informe favorable por la Institución Príncipe de Viana.

Artº 226. Suelo de protección destinado a infraestructuras.

1. Dentro de la subcategoría de suelo de protección destinado a infraestructuras queda incluidas las siguientes sub-subcategorías:

- a) Red viaria.
- b) Abastecimiento y saneamiento.

2. Red viaria.

Esta sub-subcategoría queda constituida por aquellos terrenos que están ocupados o afectados por la localización de la Red Foral de Carreteras de Navarra. El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, y en concreto por la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra o aquella que la sustituya.

- a) De acuerdo con el artículo 8 de la citada Ley se establece una línea de edificación situada a 18 m. de la arista exterior de la carretera para la NA-2306 y de 50 m. para la PA-30. En la banda delimitada por esa línea se prohíbe cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, excepción hecha de las obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación.
- b) En el resto de los caminos públicos la zona de servidumbre será de 3 metros medidos a cada lado desde el borde exterior del camino. En esta área se aplica el siguiente régimen de protección:

Actividades no constructivas

Usos autorizables:

- La explotación minera
- La extracción de gravas y arenas
- Las canteras
- La corta a hecho
- El resto de actividades que impliquen movimiento de tierras incluidas en el Artº 204 y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo

Usos permitidos:

- Todas las actividades no constructivas que se recogen en el Artº 204 de esta Normativa.

Actividades constructivas

Usos autorizables:

- Las infraestructuras

Usos Prohibidos:

- Todas las demás actividades constructivas que se recogen en el Artº 204 de esta Normativa y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

3. Abastecimiento y saneamiento.

Incluye aquellos terrenos ocupados o afectados por la localización de infraestructuras existentes de abastecimiento o saneamiento, o previstos para su refuerzo o ampliación.

- a) Se deberá solicitar informe a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona que se adjuntará a la solicitud de autorización del Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra.
- b) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente se aplica el siguiente régimen de protección.

Actividades no constructivas

Usos Prohibidos:

- La explotación minera
- La extracción de gravas y arenas
- Las canteras

Usos Autorizables:

- El resto de actividades que impliquen movimiento de tierras incluidas en el Artº 204 y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo

Uso permitido:

- Todas las demás que recogen en el Artº 204 de esta Normativa y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo

Actividades constructivas:

Usos Autorizables:

- Las infraestructuras y construcciones vinculadas a estas

Usos Prohibidos:

- Todas las demás que recogen en el Artº 204 de esta Normativa y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo

Artº 227. Suelo de protección con subcategoría subyacente de valor para su explotación natural.

1. En el suelo de protección por riesgos en el que se asigna como subcategoría subyacente de valor para su explotación natural, los usos que se deseen implantar deben cumplir simultáneamente las condiciones que se establecen en el Artº 224 y las que corresponden a la subcategoría subyacente que se le asigna.
2. Tal como queda reflejado en los planos ORD-0.3 y ORD-0.3 (A), en la parcela 1578 del polígono 1 se reserva un suelo para la posible ampliación de la rotonda contigua con un carril que una la calle Bizkarmendía con la cuesta del Beloso, tal como recomienda el Plan de Movilidad Sostenible de Burlada. En esta reserva queda prohibida cualquier construcción distinta de la infraestructura viaria para la que está prevista.

Sección 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.**Artº 228. Régimen general del suelo preservado.**

1. Con carácter general exigen autorización las actividades constructivas, sin perjuicio de las prohibiciones que esta Plan Urbanístico Municipal establece para determinadas edificaciones y subcategorías de suelo no urbanizable de preservación.
2. Las actividades no constructivas podrán ser permitidas salvo que en el régimen específico establecido por este Plan se prohíban en determinadas subcategorías de suelo.

Artº 229. Suelo de preservación de valor ambiental. Elementos de interés ambiental municipal.

1. Dentro de la subcategoría del suelo no urbanizable de preservación de valor ambiental se distingue la sub-subcategoría "Elementos de interés ambiental municipal".
2. **Elementos de interés ambiental municipal.**

Se incluyen las formaciones vegetales y parajes de interés ambiental en el municipio. El objetivo de este suelo es la conservación activa mediante la ordenación de estas masas con criterios de multifuncionalidad. En este suelo se aplicará el siguiente régimen de protección.

Actividades no constructivas

Usos Autorizables:

- Los usos no constructivos sin movimiento de tierras incluidas en el Artº 204 no recogidos como prohibidos y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo

Usos Prohibidos:

- Los cultivos y aprovechamientos agropecuarios
- Las repoblaciones para cultivos madereros rápidos
- Las concentraciones parcelarias, la transformación en regadío la roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal.
- Las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 204 no recogidos como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo,

Actividades constructivas

Usos Autorizables:

- Infraestructuras, equipamientos y dotaciones de interés público cuando no existan otras alternativas

Usos Prohibidos:

- Las actividades constructivas incluidas en el Artº 204 no recogidas como autorizables y contravengan los objetivos de protección de este suelo

Artº 230. Suelo de preservación de valor para su explotación natural.

1. Se incluyen en esta subcategoría los suelos ocupados por cultivos agrícolas en secano. El objetivo de estos suelos es la preservación del recurso productivo agrícola además del mantenimiento del valor paisajístico.
2. A los suelos que se les asigna esta categoría se aplica el siguiente régimen:

Actividades no constructivas

Usos Autorizables:

- Los usos extractivos
- El resto de actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 204 no recogidos como autorizables y que no contravengan los objetivos de protección de este suelo.

Usos Permitidos:

- Las actividades no constructivas que no impliquen movimientos de tierra incluidas en el Artº 204 que no contravengan los objetivos de protección de este suelo

Actividades constructivas

Usos Autorizables:

- Construcciones e instalaciones para el apoyo a la agricultura
- Las construcciones e instalaciones para usos energéticos
- Las construcciones vinculadas a actividades económicas previa justificación que deban emplazarse en suelo no urbanizable, así como la ampliación de las ya existentes y consolidadas en el momento de la entrada en vigor de este Plan
- Instalaciones vinculadas al ocio y al turismo con la adopción de medidas de integración paisajística, buscando el mínimo consumo de suelo y el mínimo impacto
- Infraestructuras, equipamientos y dotaciones

Usos Prohibidos

- El resto de actividades constructivas incluidas en el Artº 204 no recogidas como autorizables y que contravengan los objetivos de protección de este suelo

Artº 231. Suelo de preservación de salvaguarda del modelo de desarrollo.

1. Se incluye en esta subcategoría el área de La Morea.
2. En este suelo se aplicará el siguiente régimen:
 - a) Queda prohibida cualquier actividad que supongan construcciones distintas de las ya consolidadas o movimiento de tierras.
 - b) Las actividades no constructivas -incluido la disposición de mobiliario o carteles, así como la plantación de arbolado-, siempre que no supongan movimiento de tierras podrán permitirse, según establece con carácter general la Ley Foral 35/2002 para el suelo no urbanizable de preservación, en la medida en que no dañen el valor que posee el entorno de estos lugares.
3. La implantación de las previsiones del POT en La Morea se podrá realizar mediante una Modificación de las determinaciones estructurantes del Plan o a través de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, en las condiciones que establece la legislación urbanística foral.

ANEXO I**FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES.****S-AE1**

Engloba todo el suelo del término municipal destinado a actividades económicas, con una superficie total de 226.578 m². Incluye junto con algunos equipamientos ya en funcionamiento y plenamente consolidados, los Polígonos de Iturrondo y Mugazuri y algunos suelos aún sin desarrollar.

Iturrondo quedó ordenado y construido prácticamente en su totalidad antes de 1982. Mugazuri se ordenó cuando se estaba redactando el Plan Parcial de los Sectores D y E, y quedó recogido en el PGPU de 1991, que remite al correspondiente Plan Parcial; en ese momento la mayor parte de las parcelas de Mugazuri había sido ya edificadas.

El Plan Urbanístico Municipal recoge y sistematiza las determinaciones vigentes, completándolas e introduciendo algunas modificaciones teniendo en cuenta la experiencia recogida desde la primera ordenación de estos suelos.

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO**

Suelo urbano consolidado	compone el subsector sS-AE1.1
Suelo urbanizable sectorizado	compone el subsector sS-AE1.2

ÁMBITOS DE PLANES DE CONJUNTO

El Sector incluye dos ámbitos que deberán ser ordenados mediante los correspondientes ámbitos de conjunto:

- Ámbito de conjunto con Villava: zona situada entre la vía desdoblada PA- 35 y el Polígono Industrial Landazabal de Villava
- Ámbito de conjunto con Pamplona, al norte del Polígono Industrial de Iturrondo

ÁREAS DE REPARTO

En el suelo urbanizable sectorizado se delimitan una única área de reparto: AR-01.
El resto del suelo urbanizable forma parte del ámbito del Plan de Conjunto Burlada- Villava

Aprovechamiento tipo y coeficientes homogeneizadores

AR-01	Superficie	Aprovechamiento tipo	Coeficientes homogeneizadores	
			Edificación uso industrial	1,00
			Edificación uso terciario	1.30
			Parcela libre	0,20

USO GLOBAL

Actividades económicas

DESARROLLO DEL SECTOR

A excepción de los ámbitos de los Planes de Conjunto que se indican arriba, el Subsector de suelo urbano queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General, se considera como criterios y condiciones básicas de ordenación el mantenimiento del viario existente y de la superficie destinada a aparcamiento en suelo de uso y dominio público.

El **Plan de Conjunto Burlada-Villava** debe incluir un acceso peatonal que asegure la accesibilidad universal a ese ámbito.

El Subsector del **Suelo Urbanizable** coincidente con el **Área de reparto AR-01**, se desarrollará mediante el correspondiente Plan Parcial.

En la tramitación de ambos planes se debe tener en cuenta la servidumbre aeronáutica tal como se recoge en el siguiente apartado.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La mayor parte del Sector, tal como se refleja en el plano ORD-3.00, queda sujeto a **servidumbre aeronáutica** del aeropuerto de Pamplona, por lo que queda en la zona afectada por esta servidumbre que prohíba cualquier construcción con una altura superior a 100 m. sobre el terreno. Los planes de desarrollo que pudieran tramitarse seguir para su aprobación el procedimiento abreviado recogido en el Artº 220 de la Normativa del PUM.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO

La ordenación pormenorizada del suelo urbano del Sector queda establecida a través de las condiciones de forma, uso y gestión que se establecen, respectivamente, mediante los planos de las series ORD 1, ORD 2 y ORD 3, y de las Ordenanzas y condiciones de la edificación en los polígonos de actividades económicas (Artº 191 y siguientes)

S-EQ1	
El Sector S-EQ1 engloba los principales equipamientos públicos: parques urbanos, zonas verdes y el parque deportivo el Soto, tienen en conjunto una superficie de 206.122 m ²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO	
Suelo urbano	Consolidado
USO GLOBAL	
Sistema General de Espacios Libres	
DESARROLLO DEL SECTOR	
El Sector queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General Municipal, incluye cuatro zonas diferenciadas	
SGEL-3: Parque Municipal de Burlada. Con una superficie de 2,51 ha. Tiene las características de un parque ajardinado, incluye en su interior una edificación recogida en el Catálogo de Protección del Plan (edificio nº 7: Palacete Municipal), en la que se disponen servicios de restauración de apoyo al uso del parque.	
SGEQ-5, Parque Deportivo El Soto. Con una superficie de 9,17 ha. Agrupa las zonas para la práctica de distintos deportes, así como piscina y áreas recreativas.	
SGEL-4: Parque de La Ripa. Con una superficie de 2.46 ha. Mantiene un carácter natural y en su mayor parte queda integrado en el parque fluvial del Arga.	
SGEL-5: Parque de La Nogalera. Con una superficie de 2.46 ha. Mantiene un carácter natural y queda integrado en el parque fluvial del Arga.	
AFECCIONES SECTORIALES	
<p>Todo el Sector queda sujeto a servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Pamplona, por lo que queda prohibida cualquier construcción con una altura superior a 100 m. sobre el terreno. Por otra parte, los planes de desarrollo que pudieran tramitarse seguir para su aprobación el procedimiento abreviado recogido en el Artº 220 de la Normativa del PUM.</p> <p>Parte del Sector queda incluido en la zona de policía del dominio público hidráulico, tal como se refleja en los planos ORD-0.3 y ORD-03A. De acuerdo con lo establecido en el Artº 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, cualquier obra o trabajo en esa zona precisará autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.</p>	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
Las modificaciones que sean necesarias realizar en la urbanización de estos parques y del equipamiento deportivo, para actualizar sus instalaciones, o adaptar a la utilización que sea considere más interesante en cada momento se realizará mediante los Proyectos de obras ordinarias previstos en el Artº 135 de la LFOTU. Así mismo, mediante proyectos de edificación podrán construirse las edificaciones necesarias para apoyar el uso del Parque Deportivo El Soto y del Parque Municipal de Burlada manteniendo en todo caso el carácter predominante de este sistema de espacios libres. En el Parque de la Ripa y en el de la Nogalera, se evitará cualquier construcción fija.	

S-EQ2

El ámbito del Sector corresponde a la extensión del núcleo urbano hacia el este, hasta alcanzar la muga de Villava; queda atravesado de NO a SE por la antigua carretera a Huarte, actual Avenida. María de Azcárate, que se inicia en una rotonda de la calle Mayor, y llega hasta el puente nuevo. El área estaba prácticamente consolidada cuando se aprobó el PGOU de 1991, su posición relativamente periférica había favorecido la implantación de varios equipamientos públicos y privados, reservando vías amplias y una proporción relativamente alta de espacios libres. Tiene una superficie total de 88.818 m²

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO

Suelo urbano	Consolidado
--------------	-------------

ÁREA DE REPARTO

No se delimita área de reparto para el suelo urbano

USO GLOBAL

Equipamiento

DESARROLLO DEL SECTOR

El Subsector de suelo urbano queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General

Incluye el SGEQ-4: Cementerio municipal y varios equipamientos privados

AFECCIONES SECTORIALES

Todo el Sector queda sujeto a **servidumbre aeronáutica** del aeropuerto de Pamplona, por lo que queda prohibida cualquier construcción con una altura superior a 100 m. sobre el terreno.

Sólo una reducida porción de suelo del Sector queda incluida en la **zona de policía del dominio público hidráulico**, tal como se refleja en los planos ORD-0.3 y ORD-03A. De acuerdo con lo establecido en el Artº 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, cualquier obra o trabajo en esa zona precisará autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Las modificaciones que sean necesarias realizar en Cementerio se realizará mediante los Proyectos de obras ordinarias previstos en el Artº 135 de la LFOTU

Las determinaciones correspondientes a los equipamientos privados quedan establecidas en el Artº 195 de la Normativa

S-EQ3

El Sector queda situado junto a la muga con Pamplona, desde donde tiene su acceso, y discontinuo con el núcleo urbano de Burlada. Tiene una superficie de 88.818 m²

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO

Suelo urbano	Consolidado
--------------	-------------

USO GLOBAL

Educativo

DESARROLLO DEL SECTOR

El Sector queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General Municipal, incluye tres zonas diferenciadas

AUSENCIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Todo el Sector queda fuera de la zona de Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Pamplona.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Queda establecida a través del Artº 195 de la Normativa

S-R1

El Sector, con una superficie total de 43.124 m², coincide sensiblemente con el núcleo original de Burlada, que tuvo como eje la calle San Juan. Actualmente el tejido, que está situado al norte de la calle San Juan ha recibido una ordenación en manzanas cerradas, dejando en una posición Central la Casa Consistorial, con una amplia plaza, Las Eras. En el extremo noreste se construyeron los bloques que conforman el barrio de Santa Bárbara.

Al sur de la calle San Juan se mantiene un tejido urbano que muestra su origen medieval, con una edificación que, en su mayor parte, espacialmente en las parcelas que no están en contacto con la calle San Juan, se encuentran en mal estado. En el extremo suroeste se han construido unos bloques de cinco crujías, con patios interiores en la 2^a y 4^a.

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO

Suelo urbano	Consolidado	compone el subsector sS-R1.1
	No consolidado	compone el subsector sS-R1.2

ÁREA DE REPARTO

No se delimita área de reparto para el suelo urbano

USO GLOBAL

Residencial

DESARROLLO DEL SECTOR

El Sector queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General

Incluye dos sistemas generales: SGEQ-1: Ayuntamiento y SGEL-1: Plaza de las Eras

APROVECHAMIENTO MÁXIMO

EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sin perjuicio de la posible modificación de distribución del suelo urbano no consolidado a través de la delimitación de unidades de ejecución distintas de las que se incluye en la ordenación pormenorizada del Plan General, tiene carácter de determinación estructurante los valores que se incluyen en la siguiente tabla

UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-R1.1	7.300,97 m ²	1,53 UAs/m ²
UE-R1.2	826,52 m ²	1,52 UAs/m ²
UE-R1.3	2.671,47 m ²	1,52 UAs/m ²
UE-R1.4	292,71 m ²	1,47 UAs/m ²
UE-R1.5	1.981,47 m ²	1,53 UAs/m ²
UE-R1.6	1.479,11 m ²	1,38 UAs/m ²

PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Artº 140 de la Normativa Urbanística sólo el porcentaje de viviendas es determinación estructurante. Tal y como se justifica en la memoria, no se reserva vivienda protegida en este sector.

COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES

Los establecidos en el Artº 136 de la Normativa Urbanística, donde queda también fijada la equivalencia de una Unidad de Aprovechamiento

CONTINÚA AL DORSO >

S-R1**AFECCIONES SECTORIALES**

Todo el Sector queda sujeto a **servidumbre aeronáutica** del aeropuerto de Pamplona, por lo que queda prohibida cualquier construcción con una altura superior a 100 m. sobre el terreno. Los planes de desarrollo que pudieran tramitarse seguir para su aprobación el procedimiento abreviado recogido en el Artº 220 de la Normativa del PUM

Sólo la unidad UE-R1.6 queda incluida en la **zona de policía del dominio público hidráulico**, tal como se refleja en los planos ORD-0.3 y ORD-03A. De acuerdo con lo establecido en el Artº 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, cualquier obra o trabajo en esa zona precisará autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Por otra parte, antes de la ejecución de las unidades UE-R1.1, UE-R1.2, UE-R1.3 y UE-R1.6, debe solicitarse el informe de la Confederación tal como se indica en el Artº 54 de la Normativa Urbanística

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO

El Sector queda ordenado pormenorizadamente por el propio PUM, fijando las condiciones de gestión, forma y uso a través de la Ordenanza del Casco Histórico y de las fichas de las Unidades de Ejecución y de la Ordenación de Sustitución prevista.

S-R2

El ámbito del Sector, con una superficie total de 382.426 m², se corresponde con la extensión del antiguo Concejo de Burlada, apoyándose en la carretera a Villava, actual calle Mayor. Los primeros desarrollos -visibles en la foto aérea de 1856-57- son relativamente dispersos y tienden a situarse cerca del camino coincidente con las actuales calles Merindad de Sangüesa e Hilarión de Eslava, pero -en su mayor parte- no se apoyan en este camino, sino en viales perpendiculares a él. A lo largo de la carretera aparecen pronto villas residenciales y algunos conventos.

La foto aérea de 1982 muestra, prácticamente colmatada de edificación, toda la zona del sector situada al sur de la calle Mayor y al oeste de Merindad de Sangüesa, incluyendo también las manzanas apoyadas en esta calle (en el lado este). Quedaba sin construir, salvo algunas edificaciones de uso productivo, la zona situada entre la calle Landazabal y el límite de la antigua Escuela de Peritos, situada sobre la muga que separa Burlada de Villava.

En los últimos treinta años, las principales construcciones en esta zona sin edificar se realizan en la parte norte: las viviendas adosadas de Ronda de la Ripa y varias viviendas pareadas en la calle Landazábal.

Por el término Municipal de Burlada discurre el Camino de Santiago delimitado en Navarra por Decreto Foral 324/1993 de 25 de Octubre. Desde Villava el Camino atraviesa la localidad por la Calle Mayor y sale de casco urbano por la calle Larrainzar. El Camino de Santiago está declarado Bien de Interés Cultural según Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre; por tanto, cualquier actuación en su trazado por suelo urbano deberá contar con autorización previa de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO

Suelo urbano	Consolidado	compone el subsector sS-R2.1
	No consolidado	compone el subsector sS-R2.2

ÁREA DE REPARTO

No se delimita área de reparto para el suelo urbano

USO GLOBAL

Residencial

DESARROLLO DEL SECTOR

El Sector queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General, a excepción del siguiente ámbito cuya ordenación se remite a un futuro Plan Especial de Actuación Urbana

APD-R2.2: zona situada entre las calles Mayor y Landazábal, la zona deportiva sobre la muga con Villava y los linderos traseros de las viviendas adosadas situadas en la Ronda La Ripa

Por otra parte, para el ámbito S24, manzana entre las calles Joaquín Azcárate, Santa Quiteria e Hilarión de Eslava, el PGOU remite a la ordenación establecida por la Orden Foral 268/2008, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del PGOU de Burlada en la Unidad S-24

APROVECHAMIENTO MÁXIMO

EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sin perjuicio de la posible modificación de distribución del suelo urbano no consolidado a través de la delimitación de unidades de ejecución distintas de las que se incluye en la ordenación pormenorizada del Plan General, tiene carácter de determinación estructurante los valores que se incluyen en la siguiente tabla

UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MEDIO
APD-R2.2	33.899,13 UAs	1,30 UAs/m ²

COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES

Los establecidos en el Artº 136 de la Normativa Urbanística, donde queda también fijada la equivalencia de una Unidad de Aprovechamiento

PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN		porcentaje	nº orientativo
De acuerdo con lo establecido en el Artº 140 de la Normativa Urbanística sólo el porcentaje de viviendas es determinación estructurante.	VPO	39%	137
	VPT	17%	60

S-R2**CONTINÚA AL DORSO >****SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

Todo el Sector queda sujeto a **servidumbre aeronáutica** del aeropuerto de Pamplona, por lo que queda prohibida cualquier construcción con una altura superior a 100 m. sobre el terreno. Los planes de desarrollo que pudieran tramitarse seguir para su aprobación el procedimiento abreviado recogido en el Artº 220 de la Normativa del PUM.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO

La ordenación pormenorizada del suelo urbano del Sector queda establecida a través de las condiciones de forma, uso y gestión que se establecen, respectivamente, mediante los planos de las series ORD 1, ORD 2 y ORD 3. Los planos de usos (serie ORD 2), identifica las tipologías de la edificación y, en consecuencia, la Normativa Particular que ha de aplicarse en cada parcela. En el suelo urbano no consolidado la ordenación pormenorizada se completa con las determinaciones que se establecen en las fichas urbanísticas de las Unidades de Ejecución delimitadas en los planos de gestión (serie ORD 3)

S-R3

Con una superficie total de 234.812 m², coincide con los Sectores D y E del Plan General de Ordenación Urbana de 1991, correspondientes, respectivamente a los Polígonos P4 y P5 de las anteriores Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada de ambos sectores -ya establecida en 1991, y ejecutada poco después- se apoya en la antigua variante, actual Calle Bizkarmendía, y otra vía interior, paralela a la primera: Ronda de las Ventas. Las manzanas situadas entre estas dos calles se organizan mediante manzanas abiertas en "C", que evitan volcarse hacia Bizkarmendía, reduciendo así parcialmente el impacto sonoro del elevado tráfico de esa vía.

Entre estas manzanas y el sector S-R2 se disponen edificaciones residenciales de distintas tipologías, y algunos de los equipamientos de más importancia y uso.

La elevada densidad de viviendas, se acompaña de una previsión adecuada de aparcamientos de superficie, apoyada también por aparcamientos bajo rasante.

Por el término Municipal de Burlada discurre el Camino de Santiago delimitado en Navarra por Decreto Foral 324/1993 de 25 de Octubre. Desde Villava el Camino atraviesa la localidad por la Calle Mayor y sale de casco urbano por la calle Larrainzar. El Camino de Santiago está declarado Bien de Interés Cultural según Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre; por tanto, cualquier actuación en su trazado por suelo urbano deberá contar con autorización previa de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO

Suelo urbano Consolidado

USO GLOBAL

Residencial

DESARROLLO DEL SECTOR

Todo el Sector queda ordenado pormenorizadamente por el Plan General

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Todo el Sector queda sujeto a **servidumbre aeronáutica** del aeropuerto de Pamplona, por lo que queda prohibida cualquier construcción con una altura superior a 100 m. sobre el terreno. Los planes de desarrollo que pudieran tramitarse seguir para su aprobación el procedimiento abreviado recogido en el Artº 220 de la Normativa del PUM.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO

La ordenación pormenorizada del suelo urbano del Sector queda establecida a través de las condiciones de forma, uso y gestión que se establecen, respectivamente, mediante los planos de las series ORD 1, ORD 2 y ORD 3. Los planos de usos (serie ORD 2), identifica las tipologías de la edificación y, en consecuencia, la Normativa Particular que ha de aplicarse en cada parcela.

S-R4

Con una superficie total de 479.345 m², corresponde a los suelos del término municipal de Burlada incluidos en el ámbito del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal Erripagaña, tal como queda definido en la Revisión de este Plan aprobado por acuerdo de 28 de junio de 2004, del Gobierno de Navarra (BON n. 90, de 28 de julio de 29004).

Se corresponde con el paraje denominado Erripagaña, separado del núcleo urbano original de Burlada por la ripa que limita la margen izquierda del río Arga.

El ámbito del PSIS se extiende por los suelos contiguos a Burlada en los términos municipales de Pamplona, Valle de Egüés y Huarte.

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO

Suelo urbano consolidado, por ejecución del suelo clasificado como urbanizable por el PSIS

USO GLOBAL

Residencial

DESARROLLO DEL SECTOR

Todo el suelo correspondiente al Sector ha quedado ejecutado, y está parcialmente construido

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La mayor parte del Sector, tal como se refleja en el plano ORD-3.00, queda sujeto a **servidumbre aeronáutica** del aeropuerto de Pamplona, por lo que queda en la zona afectada por esta servidumbre que prohibida cualquier construcción con una altura superior a 100 m. sobre el terreno. Los planes de desarrollo que pudieran tramitarse seguir para su aprobación el procedimiento abreviado recogido en el Artº 220 de la Normativa del PUM.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANO

El PSIS ordena pormenorizadamente todo el Sector S-R4 y, de acuerdo con el Artº 46 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el PSIS tiene una vigencia indefinida, de modo que la alteración de esa ordenación debe ser aprobada mediante la modificación del PSIS, circunstancia que se ha producido en varias ocasiones tras la revisión del PSIS en 2004.

En consecuencia el Plan Municipal de Burlada no establece ninguna determinación urbanística sobre el suelo incluido en este sector, de modo que el reflejo de este sector en los planos normativos (OTD) tienen sólo un carácter informativo y remiten al PSIS

ANEXO II
PARCELAS SOMETIDAS A ORDENACIÓN DE SUSTITUCIÓN
MEDIANTE ACTUACIONES DE DOTACIÓN

ORDENACION DE SUSTITUCIÓN - ACTUACIÓN DE DOTACIÓN					AD-R2.1	
IDENTIFICACIÓN						
Sector				SR-2		
Localización				c/Mayor nº 39		
Parcela en que se localiza la Actuación			Polígono 2		82 y 83	
Clase y categoría del suelo				urbano consolidado		
Tipo de actuación				Actuación de Dotación		
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO						
Edificación actual		uso		m² construidos	coef. Homog.	m² homogeneizados
		vivienda		472,21	1,000	472,21
		equivalente a comercial		307,57	0,370	113,8009
		total m² construidos		779,78	–	586,0109
Edificabilidad permitida por el Plan						
P1	Planta	uso o tipología	nº viviendas	sup. edificable	coef. Homog.	m² homogeneizados
	1 a 5	VLB	8	1.076,65	1,000	1.076,65
	Baja	comercial	—	215,33	0,370	79,67
Edificabilidad total que permite el Plan				8	1.291,98	1.156,32
Incremento de edificabilidad				512,20		570,31
En la determinación de la edificabilidad podrá tenerse en cuenta la posibilidad indicada en el Artº 151 de la Normativa Urbanística						
CONDICIONES DE GESTIÓN						
La actuación da lugar a una nueva parcela, P1. El suelo privado resultante podrá distribuirse entre el número de parcelas que se considere adecuado, siempre que cada una de ellas tenga al menos un frente sobre el espacio público de 15 m						
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres			90,67 m²	
		para sistemas locales			262,80 m²	
		total de aparcamientos			10,0 plazas	
		aparcamientos en suelo público			4,0 plazas	
Por las características de la Actuación y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, en aplicación de lo previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación						
CONDICIONES DE FORMA						
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza de vivienda colectiva						
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO						
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza de vivienda colectiva						
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.						
Se puede disponer aparcamiento en sótano, abarcando totalmente la parcela						
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO						
La urbanización del espacio público tendrá en cuenta la cesión hacia la calle Mayor y los usos previstos en los planos ORD 2.06 y ORD 2.03, dando continuidad -en su caso- a los pavimentos contiguos existentes y reponiéndolos en la medida en que sea necesario para evitar discontinuidades o piezas fragmentadas						

ORDENACION DE SUSTITUCION - ACTUACION DE DOTACION					AD-R2.2	
IDENTIFICACIÓN						
Sector				SR-2		
Localización				c/Mayor nº 41, c/San Blas 1-A		
Parcela en que se localiza la Actuación			Polígono 1		84	
Clase y categoría del suelo				urbano consolidado		
Tipo de actuación				Actuación de Dotación		
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO						
Edificación actual		uso		m² construidos	coef. Homog.	m² homogeneizados
		equivalente a VLB		339,71	1,000	339,71
		equivalente a comercial		614,50	0,370	227,37
total m² construidos				954,21		567,08
Edificabilidad permitida por el Plan						
	Planta	uso o tipología	nº viviendas	sup. edificable	coef. Homog.	m² homogeneizados
P1	Baja	comercial	—	266,13	0,370	98,47
	1 a 5	VLB	10	1.330,65	1,000	1.330,65
P2	B+5	VLB	12	1.488,48	1,000	1.488,48
Edificabilidad total que permite el Plan				22	3.085,26	2.917,60
incremento de edificabilidad				2.131,05		2.350,52
En la determinación de la edificabilidad podrá tenerse en cuenta la posibilidad indicada en el Artº 151 de la Normativa Urbanística						
CONDICIONES DE GESTIÓN						
La actuación da lugar a dos nuevas parcelas: P1 y P2. La edificación que existe actualmente en P1 queda fuera de ordenación. La actuación de dotación puede realizarse en una o dos fases, en todo caso, la primera fase incluirá el derribo del edificio que queda fuera de ordenación y la urbanización del suelo público que se cede para ampliación del acerado de la calle Mayor.						
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres			371,91 m²	
		para sistemas locales			1.078,01 m²	
		total de aparcamientos			42,6 plazas	
		aparcamientos en suelo público			11,0 plazas	
Por las características de la Actuación y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, en aplicación de los previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación						
CONDICIONES DE FORMA						
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza de vivienda colectiva						
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO						
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza de vivienda colectiva						
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.						
Se puede disponer aparcamiento en sótano, abarcando totalmente cada una de las dos parcelas (P1 y P2)						
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO						
La pavimentación del suelo que se cede como espacio público continuará la existente en la calle Mayor en el frente de la parcela 85						

ORDENACION DE SUSTITUCIÓN - ACTUACIÓN DE DOTACIÓN					AD-R2.3	
IDENTIFICACIÓN						
Sector				SR-2		
Localización				c/ Merindad de Sangüesa 19 A		
Parcela en que se localiza la actuación			Polígono 1		1598	
Clase y categoría del suelo				urbano consolidado		
Tipo de actuación				Actuación de Dotación		
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO						
Edificación actual		uso equivalente a equipamiento		m² contruidos 5.018,00	coef. Homog. 0,570	m² homogeneizados 2.860,26
Edificabilidad permitida por el Plan						
	Planta	uso o tipología	nº viviendas	sup edificable	coef. Homog.	m² homogeneizados
P1	B+2	VUL	2	429,30	1,080	463,64
P2	B+4	VLB	24	2.464,20	1,000	2.464,20
Edificabilidad total que permite el Plan			26	2.893,50	–	2.928
Incremento de edificabilidad			-2.124,50			67,58
En la determinación de la edificabilidad podrá tenerse en cuenta la posibilidad indicada en el Artº 151 de la Normativa Urbanística						
CONDICIONES DE GESTIÓN						
La actuación da lugar a dos nuevas parcelas: P1 y P2. La edificación que existe actualmente en P2 queda fuera de ordenación. La actuación de dotación puede realizarse en una o dos fases, en todo caso, la primera fase incluirá el derribo del edificio que queda fuera de ordenación y la urbanización del suelo público que se cede para ampliación del acerado de la calle Merindad de Sangüesa						
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres			434,03 m²	
		para sistemas locales			1.258,04 m²	
		total de aparcamientos			–	
		aparcamientos en suelo público			13,0 plazas	
Por las características de la Actuación y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, en aplicación de lo previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación						
CONDICIONES DE FORMA						
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza de vivienda unifamiliar o colectiva de acuerdo con la tipología asignada a cada parcela al fijar en esta ficha la intensidad de uso y aprovechamiento urbanístico						
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO						
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza de vivienda unifamiliar o colectiva de acuerdo con la tipología asignada a cada parcela al fijar en esta ficha la intensidad de uso y aprovechamiento urbanístico						
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.						
En cada una de las parcelas se puede disponer aparcamiento en sótano, con la superficie que se justifique para las viviendas previstas.						
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO						
La pavimentación del suelo que se cede como espacio público continuará la existente en esa acera de la calle Merindad de Sangüesa						

ORDENACION DE SUSTITUCIÓN - ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-R2.4
IDENTIFICACIÓN		
Sector		SR-2
Localización		Plaza Floirac 2A
Parcelas originarias incluidas en la Unidad	Polígono 2	310*, 309, 249* y suelo de
(*) las parcelas marcadas con un asterisco se incluyen sólo parcialmente		dominio y uso público
Clase y categoría del suelo		urbano consolidado
Tipo de actuación		Actuación de Dotación
<p>La ordenación de este ámbito queda establecida por el Plan Especial de Actuación Urbana aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Burlada del 8 de mayo de 2019</p>		

ANEXO III**FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

UNIDAD DE EJECUCIÓN					UE-R1.1	
IDENTIFICACIÓN						
Sector					SR-1	
Localización					c/ San Juan Bautista 2C	
Parcelas originarias incluidas en la Unidad				Polígono 2		
(*) las parcelas marcadas con un asterisco se incluyen sólo parcialmente				7, 25*, 1328*, 6*, 307*		
CONDICIONES GENERALES						
Clase y categoría del suelo					urbano no consolidado	
Superficie de la Unidad					3.902,84 m ²	
Superficie con derecho a aprovechamiento					3.725,19 m ²	
Uso característico					VLB	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación					1.843,93 m ²	
Aprovechamiento urbanístico total de la unidad					5.716,509 UAs	
Aprovechamiento medio					1,53 Uas	
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS PARCELAS BÁSICAS PREVISTAS						
parcela	planta	uso o tipología	nº de viviendas	sup.construida	Aprovecham.	
P1+P2	1 a 3	VLB	27	3.176,73	3.176,73	
	B	garaje		1.085,91	312,04	
P2	1 a 2 (3)	VLB	18	1.900,90	1.900,90	
	B	garaje		1.137,43	326,84	
		Total	45	7.300,97	5.716,51	
Coeficientes homogeneizadores aplicados según usos o tipologías						
Uso o tipología		Coeficiente homogen.		Uso o tipología		Coeficiente homogen.
Vivienda libre en bloque (VLB)		1,000		Garaje		0,29
CONDICIONES DE GESTIÓN						
Sistema de actuación:			Compensación			
Plazo de ejecución			2 años			
Condiciones del proyecto de reparcelación			Las parcelas P1 y P2 reflejadas en el plano de gestión ORD-3.06, tienen el carácter de parcela básicas; el proyecto de reparcelación podrá distribuir el suelo de de cada una de ellas entre varias parcelas, siempre que cada una de las nuevas parcelas tenga al menos un frente de 18 m. Previa o simultáneamente a la tramitación del proyecto de reparcelación se realizará una normalización de fincas, entre las parcelas 6 y 307, tal como se refleja en el plano ORD 3.06. En la parcela P2, tal como se refleja en el plano ORD-1.06, hay una diferencia de altura entre la edificación del oeste (B+3) y la del este (B+2)			
Condiciones del proyecto de urbanización			Las establecidas con carácter general en el Artº 60 de la Normativa Urbanística, y las particulares que se deriven de las condiciones que se establecen en esta ficha para el espacio público.			
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)			para sistema general de espacios libres		741,64 m ²	
			para sistemas locales		2.207,67 m ²	
			total de aparcamientos		101,6 plazas	
			aparcamientos en suelo público		22,5 plazas	
Por las características de la Unidad, y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, por su similitud con las actuaciones de dotación y en aplicación de los previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación						
CONDICIONES DE FORMA						
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza de Vivienda Colectiva; debiéndose utilizar en cualquier cubierta inclinada, para evitar en lo posible el impacto visual de la medianera de las edificaciones contiguas en las parcelas 3, 4 y 5 del polígono 2.						
CONTINÚA AL DORSO>						

UNIDAD DE EJECUCIÓN (CONTINUACIÓN)		UE-R1.1
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO		
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza de Vivienda Colectiva		
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.		
La planta baja podrá albergar cualquiera de los siguientes usos: viviendas, garajes y trasteros, siempre que en el conjunto de parcelas resultantes en la Unidad se disponga un número de plazas de aparcamiento igual o mayor al número de viviendas previstas en la Unidad.		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
La urbanización del espacio público tendrá en cuenta los usos previstos en los planos ORD 02.6 y ORD 02.8: dispondrá un acerado en el frente de la edificación a la calle el Soto, un pavimento para coexistencia en el vial que limita el Casco Histórico por el sur, y una zona ajardinada en el triángulo marcado en estos planos. El tipo del pavimento de coexistencia y del alumbrado será determinado en la primera Unidad del Casco Histórico que se ejecute, de modo que se utilice la misma solución en todo el Casco.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN					UE-R1.2
IDENTIFICACIÓN					
Sector				SR-1	
Localización				c/ San Juan Bautista 2A	
Parcelas originarias incluidas en la Unidad			Polígono 2		277, 307*,282
(*) las parcelas marcadas con un asterisco se incluyen sólo parcialmente					
CONDICIONES GENERALES					
Clase y categoría del suelo				urbano no consolidado	
Superficie de la Unidad				543,40 m²	
Superficie con derecho a aprovechamiento				543,40 m²	
Uso característico				VLB	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				288,22 m²	
Aprovechamiento urbanístico total de la unidad				826,53 Uas	
Aprovechamiento medio				1,520UAs/m²	
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS PARCELAS BÁSICAS PREVISTAS					
parcela	planta	uso o tipología	nº de viviendas	sup.construida	Aprovecham.
P1	B a 2+A	VLB	8	826,53	826,53
Total			8	826,53	826,53
Coeficientes homogeneizadores aplicados según usos o tipologías					
Uso o tipología			Coeficiente homogen.		
Vivienda Libre en bloque VLB			1,000		
CONDICIONES DE GESTIÓN					
Sistema de actuación:		Compensación			
Plazo de ejecución		4 años			
Condiciones del proyecto de reparcelación		El proyecto de reparcelación podrá distribuir el suelo privado resultante entre dos parcelas, siempre que cada una tenga al menos un frente de 7.0 m			
Condiciones del proyecto de urbanización		Las establecidas con carácter general en el Artº 60 de la Normativa Urbanística, y las particulares que se deriven de las condiciones que se establecen en esta ficha para el espacio público.			
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres		123,98 m²	
		para sistemas locales		359,36 m²	
		total de aparcamientos		16,5 plazas	
		aparcamientos en suelo público		4,0 plazas	
Por las características de la Unidad, y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, por su similitud con las actuaciones de dotación y en aplicación de lo previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación					
CONDICIONES DE FORMA					
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza del Casco Histórico					
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO					
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza del Casco Histórico					
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.					
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO					
Tal como se refleja en el plano de usos ORD 02.6 en el vial previsto se dispondrá un pavimento para coexistencia. El tipo de este pavimento de coexistencia y del alumbrado será determinado en la primera Unidad del Casco Histórico que se ejecute, de modo que se utilice la misma solución en todo el Casco.					

UNIDAD DE EJECUCIÓN				UE-R1.3	
IDENTIFICACIÓN					
Sector				SR-1	
Localización				c/ San Juan Bautista 10A	
Parcelas originarias incluidas en la Unidad			Polígono 2	6*, 307*, 308*, 1327*,	
(*) las parcelas marcadas con un asterisco se incluyen sólo parcialmente				1326*, 286, 287	
CONDICIONES GENERALES					
Clase y categoría del suelo				urbano no consolidado	
Superficie de la Unidad				2.005,02 m²	
Superficie con derecho a aprovechamiento				1.754,15 m²	
Uso característico				VLB	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				1.033,61 m²	
Aprovechamiento urbanístico total de la unidad				2.671,470 UAs	
Aprovechamiento medio				1,520UAs/m²	
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS PARCELAS BÁSICAS PREVISTAS					
parcela	planta	uso o tipología	nº de viviendas	sup.construida	Aprovecham.
P1	B+1 a 2	VLB	12	1.458,69	1.458,69
P2	B+1+BC	VLB	10	1.212,78	1.212,78
Total			22	2.671,47	2.671,47
Coeficientes homogeneizadores aplicados según usos o tipologías					
Uso o tipología			Coeficiente homogen.		
Vivienda libre en bloque (VLB)			1,00		
CONDICIONES DE GESTIÓN					
Sistema de actuación:		Cooperación			
Plazo de ejecución		2 años			
Condiciones del proyecto de reparcelación		Previa o simultáneamente a la tramitación del proyecto de reparcelación se realizará una normalización de fincas, entre las parcelas 6 y 307, tal como se refleja en el plano de gestión ORD 3.06. El proyecto de reparcelación deberá distribuir el suelo privado resultante entre un máximo de 8 parcelas, de modo que todas tenga un frente mínimo de 7.5 m y máximo de 15			
Condiciones del proyecto de urbanización		Las establecidas con carácter general en el Artº 60 de la Normativa Urbanística, y las particulares que se deriven de las condiciones que se establecen en esta ficha para el espacio público.			
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres			400,72 m²
		para sistemas locales			1.161,51 m²
		total de aparcamientos			53,4 plazas
		aparcamientos en suelo público			11,0 plazas
Por las características de la Unidad, y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, por su similitud con las actuaciones de dotación y en aplicación de lo previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación					
CONDICIONES DE FORMA					
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza del Casco Histórico					
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO					
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza del Casco Histórico					
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.					
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO					
Tal como se refleja en el plano de usos ORD 02.6 en el vial previsto se dispondrá un pavimento para coexistencia. El tipo de este pavimento de coexistencia y del alumbrado será determinado en la primera Unidad del Casco Histórico que se ejecute, de modo que se utilice la misma solución en todo el casco.					

UNIDAD DE EJECUCIÓN					UE-R1.4
IDENTIFICACIÓN					
Sector				SR-1	
Localización				c/ San Juan Bautista 19A	
Suelo incluido en la Unidad	Parcela originaria incluida en la Unidad	Polígono 2		293	
Viario público, paarte de él pasa a formar parte de la parcela privada resultante					
CONDICIONES GENERALES					
Clase y categoría del suelo				urbano no consolidado	
Superficie de la Unidad				136,12 m²	
Superficie con derecho a aprovechamiento				85,75 m²	
Uso característico				VLB	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				85,75 m²	
Aprovechamiento urbanístico total de la unidad				120,000 UAs	
Aprovechamiento medio				1,530UAs/m²	
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS PARCELAS BÁSICAS PREVISTAS					
parcela	planta	uso o tipología	nº de viviendas	sup.construida	Aprovecham.
P1	B+1	VLB	1	120,00	120,00
Total			1	120,00	120,00
Coeficientes homogeneizadores aplicados según usos o tipologías					
Uso o tipología		Coeficiente homogen.	Uso o tipología		Coeficiente homogen.
Vivienda libre en bloque (VLB)		1,00			
CONDICIONES DE GESTIÓN					
Sistema de actuación:		Compensación			
Plazo de ejecución		4 años			
Condiciones del proyecto de reparcelación		El proyecto de reparcelación distribuirá la unidad entre el propietario de la parcela 293 y el Ayuntamiento como propietario de la superficie de suelo público incluido en la unidad que queda reducido tras la ejecución de la Unidad. Todo elo sin perjuicio del 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento como cesión obligatoria.			
Condiciones del proyecto de urbanización		Las establecidas con carácter general en el Artº 60 de la Normativa Urbanística, y las particulares que se deriven de las condiciones que se establecen en esta ficha para el espacio público.			
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres			18,00 m²
		para sistemas locales			52,17 m²
		total de aparcamientos			2,4 plazas
		aparcamientos en suelo público			0,5 plazas
Por las características de la Unidad, y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, por su similitud con las actuaciones de dotación y en aplicación de los previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación					
CONDICIONES DE FORMA					
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza del Casco Histórico					
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO					
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza del Casco Histórico					
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.					
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO					
Tal como se refleja en el plano de usos ORD 02.6 en el vial previsto se dispondrá un pavimento para coexistencia. El tipo de este pavimento de coexistencia y del alumbrado será determinado en la primera Unidad del Casco Histórico que se ejecute, de modo que se utilice la misma solución en todo el casco.					

UNIDAD DE EJECUCIÓN					UE-R1.5	
IDENTIFICACIÓN						
Sector				SR-1		
Localización				c/ San Juan Bautista 31		
Parcela originaria incluida en la Unidad				Polígono 2		1, 299
CONDICIONES GENERALES						
Clase y categoría del suelo				urbano no consolidado		
Superficie de la Unidad				1.836,35 m²		
Superficie con derecho a aprovechamiento				1.293,25 m²		
Uso característico				VLB		
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				1.283,10 m²		
Aprovechamiento urbanístico total de la unidad				1.981,470 UAs		
Aprovechamiento medio				1,530UAs/m²		
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS PARCELAS BÁSICAS PREVISTAS						
parcela	planta	uso o tipología	nº de viviendas	sup.construida	Aprovecham.	
P1	B+2+BC	VLB	24	1.981,47	1.981,47	
Total			24	1.981,47	1.981,47	
Coefficientes homogeneizadores aplicados según usos o tipologías						
Uso o tipología		Coefficiente homogen.	Uso o tipología		Coefficiente homogen.	
Vivienda libre en bloque (VLB)		1,00	Parcela		-	
CONDICIONES DE GESTIÓN						
Sistema de actuación:		Compensación				
Plazo de ejecución		4 años				
Condiciones del proyecto de reparcelación		La parcela identificada en el plano ORD 3.06 como P1 tiene el carácter de parcela básica y el proyecto de reparcelación deberá dividirla entre un mínimo de 2 parcelas y un máximo de 4, cumpliendo en todo caso las siguientes condiciones: en el lindero norte sobre la calle san Juan deben dar dos parcelas; en el lindero situado al este - sobre la plaza que se obtiene- podrán dar frente una o tres parcelas.				
Condiciones del proyecto de urbanización		Las establecidas con carácter general en el Artº 60 de la Normativa Urbanística, y las particulares que se deriven de las condiciones que se establecen en esta ficha para el espacio público.				
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres			297,22 m²	
		para sistemas locales			861,51 m²	
		total de aparcamientos			39,6 plazas	
		aparcamientos en suelo público			12,0 plazas	
Por las características de la Unidad, y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, por su similitud con las actuaciones de dotación y en aplicación de los previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación						
CONDICIONES DE FORMA						
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza del Casco Histórico						
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO						
Las condiciones de uso quedan establecidas en la Ordenanza del Casco Histórico						
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.						
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO						
La urbanización del espacio público tendrá en cuenta los usos previstos en los planos ORD 2.06; con una elección de pavimentos coherente con al realizada en las unidades del Casco Histórico que se hayan ejecutado anteriormente. En la zona de plaza peatonal se dispondrán 2 o 3 árboles de porte medio y mobiliario urbano de acuerdo con el Ayuntamiento.						

UNIDAD DE EJECUCIÓN				UE-R1.6	
IDENTIFICACIÓN					
Sector				SR-1	
Localización				c/ San Juan Bautista 34A	
Parcelas originarias incluidas en la Unidad			Polígono 2	90, 185*	
(*) las parcelas marcadas con un asterisco se incluyen sólo parcialmente					
CONDICIONES GENERALES					
Clase y categoría del suelo				urbano no consolidado	
Superficie de la Unidad				1.624,90 m ²	
Superficie con derecho a aprovechamiento				1.041,47 m ²	
Uso característico				VLB	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				948,57 m ²	
Aprovechamiento urbanístico total de la unidad				1.479,114 UAs	
Aprovechamiento medio				1,420 UAs/m ²	
INTENSIDAD DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS PARCELAS BÁSICAS PREVISTAS					
parcela	planta	uso o tipología	nº de viviendas	sup.construida	Aprovecham.
P1	B+2	VLB	3	393,71	393,71
P2	B+2	VLB	8	1.085,40	1.085,40
P3	-	-	-	-	-
Total			11	1.479,11	1.479,11
Coefficientes homogeneizadores aplicados según usos o tipologías					
Uso o tipología		Coefficiente homogen.	Uso o tipología		Coefficiente homogen.
Vivienda libre en bloque (VLB)		1,00	parcela		-
CONDICIONES DE GESTIÓN					
Sistema de actuación:		Compensación			
Plazo de ejecución		4 años			
Las edificaciones deben situarse en a un cota que garantice que no quedan afectadas por la avenida de 100 años del periodo de retorno. En la solicitud de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro -necesaria por situarse parcialmente la unidad en la zona de policía del dominio público hidráulico- debe aportarse la documentación que muestre que se cumple esa condición.					
Condiciones del proyecto de reparcelación		Las parcelas P1 y P2 reflejadas en los planos de gestión ORD 3.06 y ORD 3.07 tienen el carácter de parcelas básicas, por tanto el proyecto de reparcelación podrá dividir las en el número de parcelas que considere adecuado para distribuir el número de viviendas previstas en cada una de ellas. La parcela P3, sin embargo, es indivisible y será asignada al propietario de la parcela 185, como parte del aprovechamiento urbanístico que le corresponde. El estudio que, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) del Art. 150 de la LFOTyU, debe incluir el proyecto de reparcelación establecerá los coeficientes relativos a las edificaciones (en P1 y P2) y a la parcela libre (P3)			
Condiciones del proyecto de urbanización		Las establecidas con carácter general en el Artº 60 de la Normativa Urbanística, y las particulares que se deriven de las condiciones que se establecen en esta ficha para el espacio público.			
Cesiones dotacionales (art. 55 del Texto Refundido de la LFOTU)		para sistema general de espacios libres			221,87 m ²
		para sistemas locales			643,09 m ²
		total de aparcamientos			29,6 plazas
		aparcamientos en suelo público			5,5 plazas
Por las características de la Unidad, y su ubicación en el tejido urbano, no resulta posible materializar las cesiones legales previstas en el suelo; en consecuencia, por su similitud con las actuaciones de dotación y en aplicación de lo previsto en el art. 96.2.a) del TR-LFOTU, estos deberes urbanísticos asociados se monetizarán de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetización de las actuaciones de dotación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de mayo de 2018 (BON n. 163 del 23/08/2018), o la que esté vigente en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación					
CONDICIONES DE FORMA					
Las establecidas con carácter general en la Ordenanza del Casco Histórico y en la Ordenanza de Vivienda Colectiva según se indica en el plano ORD-2.06 para cada parcela					
CONTINÚA AL DORSO>					

UNIDAD DE EJECUCIÓN (CONTINUACIÓN)		UE-R1.6
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO		
Las condiciones de uso quedan establecidas en la ordenanza que corresponde da cada parcela según se indica en condiciones de forma		
Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
La urbanización del espacio público tendrá en cuenta los usos previstos en los planos ORD 2.06 y ORD 2.07. En la banda externa de la zona peatonal se dispondrán 2 o 3 árboles de porte medio		

ORDENACION DE SUSTITUCIÓN - ACTUACIÓN DE DOTACIÓN				S24
IDENTIFICACIÓN				
Sector				SR-2
Localización				manzana entre calles santa Quiteria, Hilarión Eslava y Joaquín Azcarate
Parcelas originarias incluidas en el ámbito	Polígono 2	parcelas	94, 113 a 119 y suelo de dominio y uso	
Clase y categoría del suelo				urbano no consolidado
Tipo de actuación				Unidad de ejecución
<p>La ordenación de este ámbito queda establecida por la Modificación del PGOU de Burlada aprobada por la Orden Foral 268/2008, de 11 de septiembre</p>				

UNIDAD ORDENADA			N-12	
IDENTIFICACIÓN				
La ordenación actual de la Unidad fue establecida mediante una Modificación del PGOU aprobada por Orden Foral 16/2001, de 19 de enero, del Consejero de Ordenación del Territorio (BON nº 20 del 12/02/2001).Dicha unidad de actuación (N-12) discontinúa está formada por dos subunidades: N-12A y N-12B, con la localización que se indica en el siguiente apartado.				
	dirección postal	Sector del PUM	Polígono	parcelas
Subunidad N-12A	Merindad de Sangüesa nº 11	S-R2	1	1584
	San Blas, nº 10			1585
Subunidad N-12B	Avenida María Azcárate números impares del 5 al 43	S-R2	2	1625, 1731 y 1732
	Calle Ermita, números impares del 21 al 31			1725, 1726 y 1727
	Unidad N-12, parcela B1			1587
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LA UNIDAD				
El Ayuntamiento en el Pleno del 30/08/2007 aprobó una modificación de determinaciones pormenorizadas en la Subunidad N-12B (BON nº 125 del 05/10/2007), en que se ajustaron las alineaciones a la realidad física, sin alterar los aprovechamientos urbanísticos de la Subunidad.				
INSTRUMENTOS DE GESTION				
El 8 de noviembre de 2001 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el proyecto de reparcelación de la Unidad. El Texto refundido de la misma fue publicado en el BON nº22 de 19 de febrero de 2003.				
La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burlada, en la sesión del 3 de junio de 2015, aprobó definitivamente la Rectificación del Proyecto de Reparcelación de la unidad discontinua N-12 del PGOU para su adecuación al cumplimiento de las sentencias judiciales que afectaron al contenido				
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS DE LA UNIDAD PENDIENTES DE EDIFICAR				
Parcela 1584 del polígono 1	La modificación del PGOU aprobada por Orden Foral 15/2001, establece para esta parcela las siguientes condiciones			
	Altura de la edificación		B+4+A	
	Superficie máxima construible en planta baja		252 m2, de los que la superficie máxima dedicada a local comercial será de 200 m2	
	El resto de la planta baja quedará de uso público, para paso a la parcela 1585 de uso y dominio público			
	Superficie máxima construible en el resto de las plantas		1.730 m²	
	El Plan Urbanístico Municipal mantiene esas condiciones de la edificación.			
	Prevía a la concesión de licencia de primera ocupación o con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de puesta en marcha deberá aportarse certificado del abono de las cuotas de la parte correspondiente de la liquidación provisional y fianza para el posible desvío de las cuotas correspondientes en la liquidación definitiva			
Parcela 1587 del polígono 2	Clasificación del suelo		Urbano no consolidado	
	Uso característico previsto		Uso residencial (vivienda unifamiliar o colectiva) Uso hotelero	
	Uso obligado vinculado al característico		Aparcamiento en cualquier caso	
	Altura máxima de la edificación		B+2	
	Alineaciones: La modificación del PGOU aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de agosto de 2007, publicada en el BON nº 125, del 5/10/2007, establece para esta parcela las alineaciones con carácter de máximas que se recogen en el plano de forma ORD 1-03.			
	Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrá modificarse la alineación máxima al interior de la parcela siempre que se justifique que ello fuera necesario para materializar el aprovechamiento urbanístico.			
	Aprovechamiento máximo		813 m2h	
	Los coeficientes homogeneizadores fueron establecidos en la Modificación del PGOU aprobada por la Orden Foral 16/2001, vigente en el momento que se aprueba por el Ayuntamiento esta rectificación del proyecto de reparcelación, y son los siguientes que deberán aplicarse en esta parcela			
	Vivienda colectiva libre 1,20		Local comercial 1.40	
	Vivienda unifamiliar adosada 1,30		Suelo de parcela 0,20	
	Se establece un coeficiente de homogeneización para uso hotelero de 1,20			
	Número máximo de viviendas		Residencial unifamiliar: 3 viviendas	
			Residencial colectiva: 6 viviendas	
	Prevía a la concesión de licencia de primera ocupación o con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de puesta en marcha deberá aportarse certificado del abono de las cuotas de la parte correspondiente de la liquidación provisional y fianza para el posible desvío de las cuotas correspondientes en la liquidación definitiva			
Para las determinaciones no específicamente señaladas en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las modificaciones del PGOU de 12/02/2001 y 05/10/2007 y para lo no señalado en las mismas a lo dispuesto en el presente Plan General Municipal.				

ÁMBITO DE PLAN DE DESARROLLO			APD-R2
IDENTIFICACIÓN			
Sector		SR-2	
Localización		c/Mayor - c/Landazabal	
Parcelas originarias incluidas en la Unidad		Polígono 1	89. 90, 91, 92, 93*, 1572*
(*) las parcelas marcadas con un asterisco se incluyen sólo parcialmente			
CONDICIONES GENERALES			
Clase y categoría del suelo		urbano no consolidado	
Uso global		residencial	
Superficie de la Unidad		27.214,03 m²	
Superficie con derecho a aprovechamiento		26.096,04 m²	
Edificabilidad máxima		39.730,00 m²	
Aprovechamiento urbanístico del ámbito		33.899,13 UAs	
Aprovechamiento medio		1,300 UAs/m²	
Porcentaje mínimo de viviendas de protección	viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección		70,00%
	viviendas de protección oficial (VPO)		49,00%
CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN			
Número de viviendas	281	Tal como se indica en el Artº 147.1.c) de la Normativa, el número de viviendas que se indica es orientativo. Un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad no supondrá un incremento de la densidad prevista al ser la referencia orientativa.	
El Plan que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito deberá prever las cesiones dotacionales que establezca la legislación vigente en el momento de su aprobación			