

normativa urbanística **g e n e r a l**
plan urbanístico municipal
plan general municipal de **MIRANDA DE ARGA**
ayuntamiento de miranda de arga

redacción:

teresa nebreda artieda
arquitectura & **urbanismo**

rosa sola escribano



leyre vicente romero
arquitecta

fecha:
febrero 2022

INDICE

TÍTULO PRIMERO.-DISPOSICIONES GENERALES.....	3
Art. 1.- Naturaleza y objeto	3
Art. 2.- Ámbito Territorial	3
Art. 3.- Vigencia	3
Art. 4.- Efectos del Plan Urbanístico Municipal.....	3
Art. 5.- Documentos integrantes del Plan Urbanístico Municipal.....	3
Art. 6.- Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional	4
Art. 7.- Interpretación del Plan.....	4
Art. 8.- Grafismos.....	5
Art. 9.- Revisión del Plan Municipal.....	5
Art. 10.- Modificación del Plan Urbanístico Municipal.....	6
TÍTULO SEGUNDO.-EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN MUNICIPAL.....	7
CAPÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES	7
Art. 11.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión	7
Art. 12.- Instrumentos de Actuación Urbanística	8
TÍTULO TERCERO.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	9
CAPÍTULO I.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	9
Art. 13.- Función del Plan Urbanístico Municipal en orden al Derecho de Propiedad	9
Art. 14.- Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo.....	9
Art. 15.- Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano Consolidado	9
Art. 16.- Aprovechamiento susceptible de apropiación	9
Art. 17.- Transmisión del Suelo	9
Art. 18.- Cumplimiento de los deberes urbanísticos	10
CAPÍTULO II.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	10
Art. 19.- Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General.....	10
CAPÍTULO III.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO	11
Art. 20.- Criterio General.....	11
SECCIÓN 1ª: Suelo Urbano	11
Art. 21.- Concepto.....	11
Art. 22.- Conversión en suelo urbano.....	12
Art. 23.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado	12
Art. 24.- Condiciones para la edificación de una parcela.....	13
Art. 25.- Solar.....	14
Art. 26.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado	14
SECCIÓN 2ª: Suelo no Urbanizable.....	15
Art. 27.- Introducción	15
Art. 28.- Suelo No Urbanizable de Protección.....	15
Art. 29.- Suelo No Urbanizable de Preservación	15
SECCIÓN 3ª: Suelo Urbanizable	16
Art. 30.- Concepto.....	16

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGÁ**

CAPÍTULO IV.-CALIFICACIÓN DEL SUELO	16
Art. 31.- Asignación de usos. Principio General	16
Art. 32.- Usos. Definición	16
Art. 33.- Limitaciones en el uso y destino del suelo.....	16
SECCIÓN 1ª: Usos en Suelo Urbano y Urbanizable	17
Art. 34.- Clase de usos.....	17
Art. 35.- Uso Residencial: Definición y clases	18
Art. 36.- Uso Industrial: Definición y clases	18
Art. 37.- Uso de Servicios Terciarios: Definición y clases	18
Art. 38.- Uso de Equipamiento Comunitario: Definición y clases	19
Art. 39.- Servicios Urbanos: Definición y clases	20
Art. 40.- Espacios Libres Públicos: Definición y clases	20
Art. 41.- Sistema Viario y Aparcamientos: Definición y clases.....	20
SECCIÓN 2ª: Usos en Suelo no Urbanizable	21
Art. 42.- Condiciones Generales de Uso	21
Art. 43.- Actividades y Usos No Constructivos en Suelo No Urbanizable.....	21
Art. 44.- Actividades y Usos Constructivos en Suelo No Urbanizable	23
CAPÍTULO V.-SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	25
Art. 45.- Concepto.....	25
Art. 46.- Sistemas Generales	25
Art. 47.- Sistemas locales	26
Art. 48.- Titularidad y afectación del suelo.....	26
Art. 49.- Obtención del suelo destinado a Sistemas Generales y Sistemas Locales.	27
CAPÍTULO VI.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA EDIFICACIÓN.....	27
Art. 50.- Regímenes urbanísticos de la edificación	27
Art. 51.- Adecuación urbanística.....	27
Art. 52.- Fuera de Ordenación	29
Art. 53.- Inadecuación Urbanística.....	29

TÍTULO PRIMERO.-DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Naturaleza y objeto

El presente Plan General Municipal es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Miranda de Arga, y, de conformidad con la legislación urbanística foral vigente, define los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio.

Art. 2.- Ámbito Territorial

El Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal de Miranda de Arga.

Art. 3.- Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra y tendrá una vigencia indefinida en tanto en cuanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya y modifique.

Art. 4.- Efectos del Plan Urbanístico Municipal

- 1.- El Plan Urbanístico Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.
- 2.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad del documento de planeamiento y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito o cédula urbanística en el plazo máximo de un mes, a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca o Unidad.
- 3.- La ejecutoriedad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.
- 4.- La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Urbanístico Municipal del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Art. 5.- Documentos integrantes del Plan Urbanístico Municipal

- 1.- A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con la legislación vigente en la materia.
- 2.- La Memoria incluirá, como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan General Municipal, la justificación del modelo urbano propuesto y de las determinaciones estructurantes, el estudio de las necesidades y la justificación de las propuestas en relación con la vivienda, el espacio para actividades económicas, las actuaciones y equipamientos, las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, así como las valoraciones de impacto ambiental y territorial.
- 3.- Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y como valoración del Plan General Municipal, el Estudio de Incidencia Ambiental.

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

- 4.- Los planos de Información y Ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.
- 5.- La Normativa del Plan General Municipal, con clara distinción entre las determinaciones de carácter estructurante y de carácter pormenorizado.
- 6.- Programa de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.
- 7.- Estudio económico y financiero, en el que se concrete la viabilidad económica de las propuestas que se realicen.

Art. 6.- Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional

1. Dada su naturaleza normativa, el Plan Urbanístico Municipal es obligatorio para todos, vinculante y ejecutivo. Este carácter general y obligatorio prohíbe la concesión de dispensas, tanto las contenidas en los Planes como las que, con independencia de ellos, se concedieren, de conformidad con la legislación vigente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. Con carácter excepcional y en suelo urbanizable sectorizado, aunque no se haya aprobado el planeamiento de desarrollo oportuno, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, no previstos en los Planes, previo informe favorable del Departamento competente en materia del Gobierno de Navarra, siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial vigente ni por el planeamiento general.

Estos usos u obras provisionales no podrán iniciarse sin haberse formalizado previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Estos usos u obras provisionales autorizados deberán cesar o ser demolidas cuando la Administración urbanística competente así lo acuerde, sin derecho a indemnización alguna.

Art. 7.- Interpretación del Plan

- 1.- La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Arga en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida al Gobierno de Navarra, en virtud de la legislación urbanística de aplicación, y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.
- 2.- Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte. En todo caso, y de existir contradicciones, la Normativa Urbanística Particular prevalece sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica. Si algún tema estuviera regulado por más de una disposición, se aplicará siempre la de mayor nivel de pormenorización.
- 3.- Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra.
- 4.- Toda aclaración o interpretación que se suscite de dudas razonables, discrepancias o contradicciones entre las determinaciones de los diversos documentos que constituyen el presente Plan Urbanístico Municipal, requerirá un informe técnico – jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas

de interpretación, definiéndose el Ayuntamiento de Miranda de Arga sobre cual es la correcta, basándose en criterios y consideraciones de interés social, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y de reducción del volumen edificado o cualesquiera otra de similares características, incorporándose dicha aclaración o interpretación en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.

Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos substanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Art. 8.- Grafismos

1.- Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7, de la presente normativa, en las que prevalecerán las primeras.

2.- La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.

3.- A nivel general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares u otras de aplicación, las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

- a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
- b) Así mismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
- c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

Art. 9.- Revisión del Plan Municipal

1.- El Plan podrá revisarse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

2.- El Plan deberá revisarse en el momento que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.
- b) Por agotamiento de su capacidad.
- c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

5/31

Art. 10.- Modificación del Plan Urbanístico Municipal

1.- Se entiende por modificación del Plan toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo y, en general, las que puedan aprobarse, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio.

2.- Cada modalidad se ajustará a lo prevenido en los artículos del Reglamento de desarrollo al efecto y, además, a las especificaciones del presente Plan según cual sea su objeto.

3.- Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento.

4.- En todo caso, las modificaciones puntuales contendrán la documentación requerida por la legislación vigente en la materia y del Reglamento que las desarrolle, debiendo comprender todos aquellos planos y/o textos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Igualmente se entregará una copia en formato digital de toda la documentación gráfica de la propuesta.

TÍTULO SEGUNDO.-EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN MUNICIPAL

CAPÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión

1.- El Ayuntamiento de Miranda de Arga constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa vigente sobre competencia de la Comunidad Foral.

2.- En el ejercicio de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atendrá a las siguientes reglas:

a) De carácter general

1.- La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

2.- La colaboración con las Administraciones Estatal y Foral en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

3.- La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

b) Referentes al desarrollo del planeamiento

1.- El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

c) Referentes a la gestión del planeamiento

1.- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

2.- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con la conservación y la edificación

1.- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.

2.- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

3.- El Ayuntamiento de Miranda de Arga, desde su integración en la Mancomunidad de Valdizarbe, tiene delegada la gestión de los servicios de abastecimiento y saneamiento de fecales de la localidad en esta entidad mancomunada. Por ello, resultará preceptivo contar con un informe favorable de la Mancomunidad de Valdizarbe previamente a la concesión de cualquier autorización o licencia urbanística en la localidad, como pueden ser:

- Aprobación de modificaciones del Plan Municipal
- Aprobación de Planes Parciales o Estudios de Detalle
- Aprobación de Proyectos de Urbanización
- Concesión de Licencias de Obra
- Concesión de Licencias de Actividad

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

Art. 12.- Instrumentos de Actuación Urbanística

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

- a) Instrumentos de Planeamiento. Se agrupan en dos clases:
 - 1.- Planeamiento de desarrollo: Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
 - 2.- Figuras complementarias: Catálogos y Ordenanzas de Edificación y de Urbanización.
- b) Instrumentos de Gestión.
 - 1.- Sistemas de Actuación. El Plan establecerá cualquiera de los Sistemas de Actuación previstos en la normativa vigente, entendiéndose, que de no especificarse, el sistema elegido en todo caso será el de compensación o reparcelación voluntaria, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación o ejecución forzosa de la unidad que en todo caso habrá de justificarse conforme a la legislación que regule dicha gestión.
 - 2.- Actuación directa. En Suelo Urbano Consolidado se podrá edificar en aquellos terrenos que reuniendo las condiciones legales tengan la condición de solar, de conformidad con lo que estipule la legislación en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante la petición de licencia y concesión de la misma, realizando previamente las cesiones de terrenos que correspondan en su caso y asegurando el peticionario la ejecución de las obras de urbanización que le correspondan.
En Suelo No Urbanizable, se podrá actuar en aquellos terrenos que reúnan los requisitos exigidos por este Plan mediante la petición de licencia y concesión de la misma conforme a la legislación vigente.
- c) Instrumentos de Ejecución. La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:
 - 1.- De edificación.
 - 2.- Otras actuaciones urbanísticas.
 - 3.- De actividad.

TÍTULO TERCERO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Art. 13.- Función del Plan Urbanístico Municipal en orden al Derecho de Propiedad

El Plan Urbanístico Municipal y su desarrollo mediante planeamiento subordinado y complementario someten el régimen urbanístico del derecho de propiedad, actuando dentro del marco que la Ley y sus disposiciones a tal efecto establecen.

Art. 14.- Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo

- 1.- Los titulares de suelo tienen derecho a desarrollar sobre el mismo el aprovechamiento urbanístico permitido por el presente Plan.
- 2.- Son deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en el artículo 9 Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el resto de la legislación vigente en el momento de la actuación.

Art. 15.- Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano Consolidado

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado estarán sujetos a los requisitos y disposiciones que respecto a alineaciones, aprovechamiento de la parcela y volumen edificable se señalen en el presente Plan, así como a completar a su coste la urbanización necesaria.

Art. 16.- Aprovechamiento susceptible de apropiación

- 1.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares en suelo urbano y urbanizable, será conforme a lo estipulado en los artículos 97 y 99 L.F.O.T.U. 35/2002, o legislación que la sustituya.

SUELO URBANO

- a) En suelo urbano consolidado: el 100 por 100 del aprovechamiento de la parcela o solar, de acuerdo con lo permitido por el planeamiento.
- b) En suelo urbano no consolidado: el 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución, en su caso, al área de reparto.

SUELO URBANIZABLE

- a) En el suelo urbanizable el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento definido por el planeamiento.

- 2.- En aquellas actuaciones en que no se pueda o no quiera el Ayuntamiento materializar en suelo el aprovechamiento que le corresponde, los particulares materializarán éste mediante la compensación económica substitutiva consistente en el valor urbanístico del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares, que será fijado por el Ayuntamiento en la aprobación del instrumento de equidistribución o licencia de obras, debiendo ser abonado antes del inicio de las mismas.

Art. 17.- Transmisión del Suelo

La transmisión de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico - urbanística del transmitente.

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

9/31

Art. 18.- Cumplimiento de los deberes urbanísticos

1.- A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentará la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

2.- En todo caso, la ejecución de los Planes correspondientes a Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable, cuando se realice por Compensación y Reparcelación voluntaria, corresponde a las Juntas del mismo nombre; en el caso del Agente Urbanizador será este el responsable de llevar a cabo la ejecución de la actuación urbanística; cuando se realice por Cooperación, corresponderá a la Administración.

Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo por el sistema de cooperación o a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrán constituirse por los afectados, asociaciones administrativas de contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 19.- Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General

1.- En el presente Plan Urbanístico Municipal, el régimen urbanístico del suelo se determina por todos o por algunos de los extremos que a continuación se citan:

Respecto a la ordenación del suelo,

- a) En orden a la gestión:
 - Clasificando los suelos en las distintas clases y tipos que hubiere necesidad.
 - Dividiendo el territorio municipal en Áreas Homogéneas, Sectores, Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.
 - Estableciendo los regímenes de actuación en todas y cada una de las Áreas, Unidades existentes y parcelas asistemáticas.
- b) En orden a la ordenación del término municipal:
 - Estableciendo la calificación del suelo con diferentes tipos de usos.
 - Determinando extremos de ordenación como:
 - ✓ Ocupación del suelo, densidades, edificabilidades.
 - ✓ Alturas máximas y mínimas.
 - ✓ Delimitación de las áreas públicas y privadas.
 - ✓ Establecimiento de las alineaciones, interiores y/o exteriores.
 - ✓ Expresión de los usos y edificaciones que se consolidan, de los que se proponen y de los que se quedan fuera de ordenación.
 - ✓ Tipologías constructivas.
 - ✓ Los elementos, zonas o áreas de especial protección.
 - ✓ Otro tipo de especificaciones ambientales para los espacios públicos.
- c) En orden al funcionamiento de la ordenación:
 - Establecimiento de los sistemas generales y locales.
 - Determinando las infraestructuras necesarias para la ordenación y como mínimo las de agua, energía eléctrica, saneamiento e iluminación pública.

2.- Todas o parte de estas determinaciones, se desarrollan en los denominados "Planos de Ordenación", a lo largo de las presente Normas Urbanísticas, así como en la correspondiente Normativa Particular.

3.- En la concurrencia de dos o más determinaciones que regulen aspectos del régimen del suelo, siempre será vinculante el más restrictivo.

CAPÍTULO III.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 20.- Criterio General

1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y sirve para determinar los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o tipo.

2.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen:

- d) Suelo Urbano.
- e) Suelo No Urbanizable.
- f) Suelo Urbanizable.

SECCIÓN 1ª: Suelo Urbano

Art. 21.- Concepto

1.- El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano.

2.- Conforme a la legislación vigente, se considera Suelo Urbano aquel que cumpla una de estas situaciones:

- a) Forma parte de una trama urbana dotada de urbanización idónea que confiera a las parcelas que la formen la condición de solar.
- b) Ser integrable en la trama urbana por contar con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que estas adquieran la condición de solar.
- c) Contar con urbanización que, proporcionando como mínimo acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, demande para su consolidación actuaciones que excedan de las obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas o su reforma, renovación o mejora mediante la definición de unidades de ejecución.
- d) Estar edificadas al menos las dos terceras partes del espacio servido por las redes y precisar para su completa urbanización la definición de unidades de ejecución.
- e) Haber sido urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, disponiendo efectivamente de los servicios con los que se adquiere la condición de solar.

3.- Tendrá consideración de suelo urbano consolidado cuando el suelo se encuentre en alguna de las situaciones descritas en las letras a), b) y e) del número anterior.

4.- Tendrá consideración de suelo urbano no consolidado cuando el suelo se encuentre en alguna de las situaciones descritas en las letras c) y d) del número anterior.

5.- El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas impuestas por el planeamiento, no podrá ser edificado hasta que las parcelas merecieran la calificación de solar, por los servicios exigidos en la legislación vigente en la materia.

Si el terreno no reuniera la condición de solar, podrá asegurarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización necesarias y de la edificación mediante la prestación de garantías de la realización de las obras

NORMATIVA GENERAL

de urbanización previstas, tales como la prestación de aval bancario o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho con cuantía, como mínimo, el compromiso por parte del solicitante de la licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso a que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

6.- Las modificaciones puntuales de la ordenación en Suelo Urbano Consolidado que supongan cambios radicales en la ordenación y procesos de renovación urbana puede provocar su consideración como Suelo Urbano No Consolidado.

Art. 22.- Conversión en suelo urbano

1.- La conversión en Suelo Urbano del Suelo Urbanizable se operará por la transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la Ley y en el presente documento de planeamiento.

2.- La fecha de incorporación al Suelo Urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de su consideración de suelo urbano, bien sea de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con la de la recepción de las obras realizada por el Ayuntamiento de conformidad con la normativa que regule este tema.

Art. 23.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado

1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2.- Respecto de las edificaciones consolidadas, por ser compatibles con el presente planeamiento, su régimen será el de conservación mientras no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico, a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por este Plan para el conjunto del Suelo Urbano Consolidado en general y para la parcela en particular.

3.- En los Suelos Urbanos Consolidados se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

- Renovación parcial o total de manzanas, o de la edificación.
 - Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
 - Ampliación de la edificación
 - Cambio de uso.
 - Completar la urbanización, reurbanización y mejora.
 - Edificar en las condiciones que la normativa establece.
- a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:
- Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitoria de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
 - Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos a lo previsto en el presente Plan.
 - Si el Ayuntamiento lo considerara oportuno, Estudio de Detalle para la nueva edificación, área o manzana a renovar.

- b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:
- En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.
 - Los particulares presentarán y tramitarán el Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.
- c) Ampliación de la edificación
- Se podrá ampliar la edificación dentro de los límites establecidos para cada parcela por la normativa particular mediante la tramitación de la correspondiente licencia de obra en la que se justifique la adecuación al cumplimiento de las presentes normas.
- d) Cambio de uso.
- En el presente Plan se posibilitan los cambios de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presente Normas Urbanísticas.
- Una vez aprobada definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.
- e) Completar la urbanización, reurbanización y mejora.
- Se podrán efectuar acciones para completar la urbanización, de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.
- f) Edificar en las condiciones que la normativa establece.
- Se podrá edificar dentro de los límites y condiciones establecidos para cada parcela por la normativa particular mediante la tramitación de la correspondiente licencia de obra en la que se justifique la adecuación al cumplimiento de las presentes normas.
- g) Conforme a la legislación aplicable, se establece la obligación de licencia municipal para la Instalación de Infraestructuras de telecomunicación.

Art. 24.- Condiciones para la edificación de una parcela

Para que una parcela sea edificable ha de cumplir todas las condiciones que a continuación se enumeran y las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice:

- a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan Municipal o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que está comprendida y estar destinada a uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización: La parcela debe estar emplazada con frente a una vía urbana pública que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas conectada con la red general de alcantarillado, y suministro de energía eléctrica.
- Si carece de alguno de los requisitos anteriores, se debe garantizar la ejecución simultánea de la edificación con la urbanización y conforme a un proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento. Por garantizar que se ejecute la urbanización simultáneamente con las edificaciones, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza en cuantía suficiente para paralizar la ejecución de la obra de urbanización.

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

13/31

En el escrito de solicitud de licencia el particular o interesado, se debe comprometer a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer la condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso a urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios enumerados anteriormente.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho de indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

- c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que marque el Plan Municipal o la figura de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Municipal o los instrumentos que lo desarrollen.
 - Superficie: Deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que se señala como máxima.
 - Linderos: Han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señale como máxima.

Art. 25.- Solar.

Tendrá condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que cumplan las condiciones enumeradas en el artículo anterior. Las parcelas podrán ser edificadas una vez esté concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Art. 26.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado

- 1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelo Urbanos No Consolidados que como tal se consideran en este Plan.
- 2.- Para estos ámbitos de suelos la normativa determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución en que se divide, o bien remite a su planeamiento de desarrollo.
3. La gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones sistemáticas sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación contemplados en la legislación urbanística vigente.

SECCIÓN 2ª: Suelo no Urbanizable

Art. 27.- Introducción

El Plan Municipal de Miranda de Arga incorpora las previsiones de la Ley Foral 35/2002, de 20 de Diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo en lo que a actividades y usos del suelo se refiere. Así mismo y a la espera del reglamento que regule las diferentes actividades en el Suelo No Urbanizable, las limitaciones que establezca este reglamento en los diferentes regímenes de protección de este suelo se considerarán mínimas y básicas, pudiendo el presente Plan establecer condiciones de protección superiores para algunas de las categorías de suelo, en razón de las específicas condiciones y características de la misma.

El artículo 94 de la mencionada ley establece dos categorías en Suelo No Urbanizable: Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo No Urbanizable de Preservación.

Las distintas actividades constructivas permitidas y autorizables dentro de cada categoría de suelo se realizarán de acuerdo a lo estipulado en el apartado de la Normativa Particular.

Art. 28.- Suelo No Urbanizable de Protección

Tendrán la condición de Suelo No Urbanizable de Protección los suelos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Aquellos que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen de especial de protección incompatible con su transformación por sus valores
- b) Aquellos que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.
- c) Aquellos que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural.

También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refieren las letras a) y b), los hayan perdido por incendios devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

Art. 29.- Suelo No Urbanizable de Preservación

Son los suelos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Aquellos en los que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.
- b) Aquellos que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

NORMATIVA GENERAL

SECCIÓN 3ª: Suelo Urbanizable

Art. 30.- Concepto

1.- Este Plan Urbanístico Municipal clasifica como Suelo Urbanizable el que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 L.F.O.T.U. 35/2002, no tiene la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable.

2.- En el Suelo urbanizable sectorizado en este Plan Municipal se contienen las siguientes determinaciones:

- a) Sistemas Generales y equipamientos.
- b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- c) División del territorio en sectores para el desarrollo de la ordenación pormenorizada prevista por el Plan.
- d) Aprovechamiento urbanístico que le corresponda dentro del área de reparto que le engloba.
- e) Porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública
- f) Disposiciones específicas a las que se condicionan los planes parciales, si los hubiera.

3.- Los Planes Parciales desarrollarán mediante su ordenación detallada los Sectores previstos por el Plan, debiendo cumplir las previsiones de módulos de reserva de terrenos previstos en la legislación vigente y las determinaciones que con carácter estructurante establezca este planeamiento general.

CAPÍTULO IV.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 31.- Asignación de usos. Principio General

El presente Plan complementa las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación al propio Plan y a su estrategia de desarrollo de los principios que se expresan en este Capítulo.

Art. 32.- Usos. Definición

1.- Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una parcela, unidad, sector o ámbito de suelo urbano o no urbanizable o en las edificaciones o espacios de actividad económica ubicados en ellos.

2.- Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

Art. 33.- Limitaciones en el uso y destino del suelo

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derechos de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación vigente y, en virtud de la misma, en el presente Plan con arreglo a la calificación urbanística del suelo.

SECCIÓN 1ª: Usos en Suelo Urbano y Urbanizable

Art. 34.- Clase de usos

1.- A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases de usos:

- a) Por el nivel de asignación:
 - Global: es el dominante de la Unidad de Ejecución, Área Homogénea o Sector de Planeamiento, entendiéndose por tal el que ocupa mayor superficie construida en la actualidad u ocupará conforme al planeamiento
 - Pormenorizado: es el que se refiere a cada parcela de una Unidad de Ejecución o actuación asistemática.
- b) Por su idoneidad para los fines de ordenación o por su compatibilidad con el uso global se distinguen:
 - Permitido: es el uso establecido para el área o aquél que resulta compatible en tanto en cuanto que lo complementa.
 - Tolerado: es el que se considera permisible en una determinada proporción.
 - Prohibido: es el que, por su incompatibilidad, no se permite en ningún caso.
- c) Por su función:
 - Residencial
 - Vivienda
 - Vivienda unifamiliar
 - Vivienda colectiva
 - Residencia comunitaria
 - Industrial
 - Industria
 - Almacenaje y comercio mayorista
 - Talleres
 - Almacenes agrícolas
 - Servicios Terciarios
 - Hospedaje
 - Comercial
 - Administrativo privado (oficinas)
 - Restauración y ocio
 - Equipamiento Comunitario:
 - Educativo
 - Cultural
 - Administrativo público
 - Recreativo - Ocio
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Deportivo
 - Religioso
 - Cementerio
 - Servicios comunitarios
 - Polivalente

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

17/31

- Servicios Urbanos
 - Servicios públicos
 - Infraestructuras.
- Espacios Libres Públicos
- Sistema Viario y Aparcamientos

Art. 35.- Uso Residencial: Definición y clases

1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas y que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad. Quedan incluidos los garajes, pequeños almacenes, trasteros y espacios libres de parcela asociados a la vivienda (no autónomos). Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
 - Vivienda unifamiliar: es la que ocupa la totalidad de un edificio.
 - Vivienda plurifamiliar: el edificio que comprende diversas viviendas que cuentan con un acceso común desde el exterior.
- b) Residencia comunitaria: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluida huéspedes.

Art. 36.- Uso Industrial: Definición y clases

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de extracción de primeras materias del suelo ó del subsuelo, su elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2.- Se distinguen las siguientes clases:

- a) Industria, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por 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.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes 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. Actividades de tipo industrial cuya función es la obtención, reparación o transformación de productos por procedimientos no seriados, de escaso tamaño y potencia. Su superficie no será superior a 300 m².
- d) Almacenes agrícolas. Actividades destinados a la guarda de productos agrícolas, maquinaria y aperos de labranza y similares.

Art. 37.- Uso de Servicios Terciarios: Definición y clases

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración financiera u otras, seguros, etc...

2.- A los efectos de su pormenorización con el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) Hospedaje: Corresponde al alojamiento comunitario y temporal de las personas (hoteles, casas rurales y semejantes).
- b) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor. Incluye el almacenaje, oficinas y aseos no autónomos complementarios a la actividad.
- c) Administrativo: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter privado (oficinas).
- d) Restauración y ocio: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar servicios relacionados con la expedición de bebidas (bares, cafés,...), la restauración (restaurantes), el ocio (salas de fiesta y juego, discotecas, cines y similares) y actividades deportivas de carácter privado (gimnasio, spa y similares).

Art. 38.- Uso de Equipamiento Comunitario: Definición y clases

1.- Es uso Equipamiento Comunitario el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su adecuación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte y, en fin su bienestar; y, proporcionar los servicios propios de carácter administrativo, comercial, etc. Puede ser de carácter público o privado.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos comunitarios:

- a) Educativo: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- b) Cultural: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante el conocimiento y práctica de la cultura.
- c) Administrativo: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina que consumen un espacio propio e independiente.
Se consideran oficinas de carácter público, las de la Administración Central, o Local y sus Organismos Autónomos, organizaciones asociativas, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.
- d) Recreativo - Ocio: Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades lúdicas.
- e) Sanitario: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- f) Asistencial: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitario a las personas, mediante los servicios sociales.
- g) Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- h) Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.
- i) Cementerio: Que comprende la zona de enterramiento y su posible ampliación y los servicios a ello, como capilla, almacén de herramientas, etc. Habrá de tener en cuenta a la hora de su ejecución la

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGÁ**

19/31

normativa vigente de Policía Mortuoria y Salubridad, o cualquier legislación de este tipo que le afecte.

- j) Servicios comunitarios: Incluye las instalaciones de los cuerpos de seguridad, bomberos, estaciones de autobuses, cocheras de vehículos municipales,
- k) Polivalente: Se incluyen en esta categoría aquellas instalaciones de naturaleza equipamental a las que el Plan no les asigna un uso concreto, pudiendo albergar cualquiera de los relacionados en este apartado.

Art. 39.- Servicios Urbanos: Definición y clases

1.- Espacios destinados a albergar infraestructuras comunitarias.

2.- Se distinguen:

- a) Servicios Públicos: Grandes instalaciones urbanas, como depuradoras, grandes centros de transformación eléctrica.
- b) Infraestructuras: Comprenden las redes necesarias para el funcionamiento de la ciudad, así como las pequeñas instalaciones que conllevan.

Art. 40.- Espacios Libres Públicos: Definición y clases

1.- Espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.

2.- Comprenden parques, jardines, paseos, zonas peatonales, zonas verdes de valor paisajístico.

Art. 41.- Sistema Viario y Aparcamientos: Definición y clases

1.- Espacios destinados al paso y estancia temporal de vehículos y peatones.

SECCIÓN 2ª: Usos en Suelo no Urbanizable

Art. 42.- Condiciones Generales de Uso

El destino prioritario de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable es, en principio, la utilización racional de los recursos naturales, matizada por la circunstancia singular de tratarse del entorno inmediato de un núcleo urbano. Esto hace que sirva de complemento al sistema general de espacios libres y de ocio.

Las condiciones impuestas en los artículos siguientes referidas a los usos posibles se entienden concurrentes con la Normativa Particular en Suelo No Urbanizable, referente a las construcciones. A su vez, en función de la ubicación concreta, puede ser prohibido, autorizable o permitido por el Régimen de Protección del Suelo No Urbanizable.

Asimismo, la autorización de determinados usos requerirá la elaboración del correspondiente Estudio de Afecciones ambientales o Estudio de Impacto Ambiental según la legislación vigente en el momento de desarrollo de la actividad o uso.

Art. 43.- Actividades y Usos No Constructivos en Suelo No Urbanizable

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra:

- Actividad extractiva: Explotación minera, las canteras, la extracción de gravas y la extracción de agua.
- Dragados de cursos de agua, drenajes,..: Actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.
- Defensa de ríos (motas, escolleras, diques...): Infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones en los ríos.
- Rectificación de cauces. Consistente en la modificación del cauce de un curso de agua, generalmente para dar mayor velocidad y salida a las aguas, mediante la creación de orillas artificiales en escollera, muro de hormigón o similar, sobre el trazado del mismo cauce o sobre otro trazado distinto.
- Limpieza de cauces y orillas: Eliminación de escombros, basuras y restos de vegetales muertos, retirada de árboles o vegetación arbustiva muerta o enferma y limpieza selectiva de vegetación arbustiva, matorral o muros vegetales inadecuados o no deseados, que impiden el desarrollo de una vegetación de ribera más apropiada.
- Apertura de pistas o caminos: Se incluye la creación de nuevos caminos o pistas forestales, tanto para uso agropecuario como forestal.
- Abancalamientos para plantaciones forestales: Tratamiento superficial de laderas consistente en la formación de bancales o terrazas paralelos a las líneas de nivel para favorecer la retención de agua y facilitar el arraigue de plantaciones forestales.
- Acopio y depósito de materiales de forma permanente: Se entiende por tal el acopio de piedras de despedregados y/o elementos resultantes de las labores agrícolas.
- Acopio y depósito de materiales y objetos de forma temporal: depósito temporal de materiales, inertes o no, ligados a la explotación de la finca (estiércol, paja, madera, piedras) y almacenados para su uso posterior.
- Vertederos de residuos no peligrosos: Se entiende por tal el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su deshecho.
- Vertedero: Se entiende por tal el almacenaje permanente de residuos sólidos urbanos u otro tipo de residuos peligrosos.

NORMATIVA GENERAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

21/31

- Escombrera: Se entiende por tal el almacenaje permanente de residuos de construcción y demolición.
- b) Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimientos de tierras:
- Aprovechamientos agrícolas: Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.
 - Transformaciones agrarias: Toda aquella actuación, realizada en una explotación agrícola, que suponga una modificación en el sistema de producción.
 - Roturación: Acción de eliminación de vegetación natural de cualquier tipo.
 - Pastoreo: Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino.
 - Vallado para ganado con elementos no de obra. Se incluyen los setos naturales y los vallados de madera típicos de zonas de montaña utilizados para definir el espacio e impedir el paso de ganado y/o personas, siempre que sean lo suficientemente permeables para no constituir un obstáculo a la fauna silvestre o al libre discurrir de las aguas.
 - Piscifactorías: Se consideran las instalaciones ubicadas en los cursos de agua dedicadas a la cría de peces para consumo.
- c) Acciones sobre las masas arbóreas:
- Repoblaciones forestales: Plantación de masas arbóreas con especies autóctonas o con aquellas especies que hayan puesto de manifiesto su perfecta adaptabilidad al medio.
 - Repoblaciones forestales con fines productivos: Plantaciones con especies que hayan demostrado idoneidad en el espacio previsto para tal fin.
 - Explotación maderera: Se considera cualquier aprovechamiento maderero que pueda obtenerse de las formaciones forestales del municipio.
 - Corta a hecho: Aprovechamiento maderero consistente en la eliminación total de la madera (árboles) existente en una determinada parcela. En contraposición a entresaca.
 - Mejora de masa forestal: Tratamiento forestal tendente a mejorar la calidad maderera o ecológica de una masa forestal ya existente o en formación.
 - Otros aprovechamientos forestales: Aprovechamiento de otros elementos vegetales y faunísticos existentes en la formación boscosa diferentes de la madera: setas y hongos, frutos, plantas medicinales, semillas, caza, etc.
 - Tratamiento fitosanitario: Tratamiento de masas vegetales con cualquier tipo de sustancia con la finalidad de eliminar o proteger las formaciones de plagas y enfermedades.
 - Quema de vegetación: Acción de quemar la vegetación espontánea de un lugar, tanto herbácea como leñosa, con fines de eliminación de la misma, creación de pastos,...
 - Labores de mantenimiento: Actuación encaminada a la mejora de las masas de vegetación e impedir la propagación del fuego.

- d) Actividades energéticas
- Infraestructuras e instalaciones energéticas: se incluyen las instalaciones e infraestructuras de generación energética, como pueden ser parques solares, parques eólicos, etc.
 - Centrales hidroeléctricas: Se incluyen aquellas instalaciones situadas en los cursos de agua que utilizan la energía hidráulica para la generación de energía eléctrica.
 - Aprovechamiento fuerza motriz: Se incluyen instalaciones como molinos, batanes, etc. basadas en el aprovechamiento de la energía hidráulica.
- e) Actividades de ocio:
- Actividades recreativas: Incluye aquellas actividades de ocio, turismo, deportivas realizadas en el Suelo No Urbanizable.
 - Camping: Se trata de un lugar preparado para hacer la vida al aire libre en tienda de campaña o caravana.
 - Acampada de 1 día: o acampada libre itinerante en el que se monta una tienda para pernoctar sólo una noche.
 - Acampada prolongada: acampada libre con duración de más de un día.
 - Instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces u riberas: Incluye actividades como pasarelas, vados, embarcaderos, etc. orientadas a actividades de ocio y tiempo libre.
 - Actividades y elementos divulgativos y de puesta en valor de los elementos ambientales y etnológicos del área.

Art. 44.- Actividades y Usos Constructivos en Suelo No Urbanizable

- a) Construcciones e Instalaciones Agrícolas:
- Viveros e Invernaderos:
Los viveros son construcciones destinadas a la obtención de planta agrícola o forestal o jardinería para su posterior traslado y plantación en determinado terreno. Consisten en estructuras metálicas cerradas con materiales plásticos translúcidos.
Los invernaderos son construcciones que protegen cultivos tempranos y que permiten la plantación de plantas fuera de su ambiente y clima habitual. Consisten en estructuras metálicas que sostienen elementos translúcidos.
 - Almacenes agrícolas: Construcciones destinadas al almacenaje de producto y maquinaria agrícola.
 - Construcciones destinadas al apoyo de la horticultura: se trata de construcciones necesarias para desarrollar las labores agrícolas en área de horticultura.
- b) Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería:
- Las destinadas al apoyo de la ganadería extensiva, se consideran los refugios para ganado no estabulado
 - Las destinadas al apoyo de la ganadería intensiva o granjas: Construcciones de grandes dimensiones, generalmente de una planta destinadas a la crianza de animales en régimen intensivo.

NORMATIVA GENERAL

- Corrales domésticos: Construcciones de pequeño tamaño destinadas a la crianza de animales en pequeñas explotaciones, considerando pequeñas explotaciones las establecidas por la normativa vigente.
 - Vallados para ganado con elementos de obra: Construcción que supone un impedimento físico al acceso a una parcela.
- c) Caseta de ocio: construcción no residencial, vinculada y propia de la horticultura de ocio.
- d) Construcciones destinadas a la guarda de animales: Instalaciones cuyo número de animales sea igual o inferior a 3 caballos y 10 perros.
- e) Industria ligada a explotación agrícola o ganadera:
Construcción, generalmente de grandes dimensiones dedicada a la producción, comercialización y venta de productos.
- f) Camping:
Se entiende por campamento de turismo el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, para su ocupación temporal, destinado a facilitar a las personas, mediante precio, un lugar para la vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como elemento de estancia tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares transportables.
- g) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y servicio de obras públicas, aprovechamientos forestales, de ocio, de publicidad, etc.:
- h) Construcciones e instalaciones para el equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable:
Dotaciones sanitarias, asistenciales, pedagógicas y deportivas.
- i) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable o que no sean propias de los Suelos Urbano o Urbanizable:
Son actividades vinculadas al lugar de producción o almacenaje de materias primas y su primera transformación.
- j) Gasolineras:
Instalación con depósitos de gasolina y gasóleo y sus correspondientes surtidores para suministrar estos combustibles a los vehículos, en la que se ofrecen en ocasiones otros servicios
- k) Infraestructuras:
Infraestructuras generales como conducción de agua, saneamiento, electricidad, gas, cable, antenas de telefonía móvil o de telecomunicación, carreteras, red principal de caminos, iluminación, etc.
- l) Instalaciones para publicidad estática:
Carteles, vallas publicitarias, etc.

m) Fuentes, abrevaderos, etc.:

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar la utilización del agua procedente de manantiales

CAPÍTULO V.-SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art. 45.- Concepto

1.- Los Sistemas Generales son el conjunto de elementos instrumentales vertebradores de la estructura orgánica y funcional del municipio al servicio general de la población, que sirven de soporte físico a la actividad productiva del ser humano, a su desarrollo y a sus relaciones económicas y personales.

2.- Los Sistemas Locales son el conjunto de elementos dotacionales públicos (viales de acceso, aparcamientos, jardines, etc.) que atienden y satisfacen las necesidades del municipio a nivel de sector o unidad de ejecución y que guardan una relación directa y preferente de servicios con dichos sectores o unidades en particular.

3.- La concreción de los Sistemas Generales así como de las actuaciones precisas para su ejecución se efectúa en la Normativa y Planos de Ordenación del presente Plan Municipal.

La localización y precisión de los Sistemas Locales se efectuará mediante la elaboración y aprobación de los instrumentos de desarrollo oportunos del presente Plan, o, en su caso, dicha localización estará contenida en el presente Plan Urbanístico Municipal.

Art. 46.- Sistemas Generales

1.- La estructura general y orgánica del territorio está integrada por los elementos siguientes del proceso urbano que constituyen sistemas generales:

a) Sistema General de Infraestructuras pertenecientes a la red general destinadas a comunicaciones (red viaria y ferroviaria), la ejecución de la política hidráulica, la evacuación de aguas residuales y la depuración, el tratamiento y eliminación de residuos, la ejecución de la política energética, las telecomunicaciones, la protección de la naturaleza y la lucha contra la contaminación.

El presente Plan Municipal establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de la ulterior precisión o desarrollo en detalle tanto de los propios Sistemas Generales de comunicación como del entorno de los mismos.

b) Sistema General de espacios libres constituido por parques urbanos públicos y las áreas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas, al servicio del conjunto del municipio.

En las áreas de parque urbano, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias, cuya ocupación, altura y cuerpo no rebasen las determinaciones legales o reglamentarias establecidas a tal efecto, y se admiten los usos de carácter recreativo y deportivo públicos, con una edificabilidad que no desvirtúe la naturaleza de área libre que debe distinguir al conjunto.

c) Sistema General de equipamiento comunitario que comprende todos aquellos centros al servicio de toda la población, destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación

NORMATIVA GENERAL

especial, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

2.- Sólo en los supuestos concretamente previstos en este Plan, la alteración sustancial de alguno de los Sistemas Generales, que afecten a la estructura general y orgánica del territorio, exigirá la revisión del Plan Municipal. Por su parte, las modificaciones relativas a la intensidad de los usos exigirá la modificación del Plan Urbanístico Municipal.

Art. 47.- Sistemas locales

1.- La estructura orgánica del territorio se complementa con los siguientes elementos determinantes, a escala local, del proceso urbano:

- a) Redes de servicios propias del sector a desarrollar destinadas a:
 - Comunicaciones viarias y peatonales.
 - Aparcamientos.
 - Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
 - Evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Distribución de energía eléctrica y, en su caso, gas u otras.
 - Alumbrado público.
 - Canalización de telecomunicaciones.
 - Transporte.
- b) Equipamiento destinado a usos:
 - Sanitarios.
 - Asistenciales y de bienestar social.
 - Docentes.
 - Culturales.
 - Deportivos.
 - Recreativos.
 - Comerciales.
 - Administrativos u otros servicios públicos.
 - Religiosos.
- c) Espacios libres de dominio y uso público, constituidos por zonas verdes, plazas peatonales, paseos y bulevares.

2.- La determinación de los suelos afectos a estos sistemas se hará con sujeción a los estándares o exigencias mínimas establecidas en este Plan, la legislación vigente y su Reglamento de desarrollo. La edificación deberá ordenarse de forma que deje libre los terrenos necesarios para la creación de estos sistemas.

Art. 48.- Titularidad y afectación del suelo

1.- El suelo que el Plan afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa, ocupación directa, o cesión gratuita en los casos en que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

2.- La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

Art. 49.- Obtención del suelo destinado a Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1.- Los Sistemas Generales se obtendrán por cualquiera de los mecanismos previstos en las disposiciones legales vigentes, en las presentes Normas Urbanísticas, en las Normas Particulares, en su caso, y demás documentación del Plan.

2.- Los Sistemas Locales se obtendrán por cesión gratuita y obligatoria de los propietarios afectados dentro de cada Unidad de Ejecución y cuando no estén indicadas en Unidades de Ejecución, por los mecanismos previstos en el apartado anterior.

CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 50.- Regímenes urbanísticos de la edificación

En función de su adecuación e integración a la ordenación establecida por este Plan Urbanístico Municipal, así como de su valor arquitectónico y estado físico, se asigna a la edificación alguno de los siguientes regímenes urbanísticos:

- a) Adecuación urbanística
- b) Fuera de ordenación
- c) Inadecuación urbanística

Art. 51.- Adecuación urbanística

1.- Se entiende que una edificación está en régimen de adecuación urbanística cuando es conforme y compatible con las previsiones del presente Plan en cuanto a usos, volumetría, características constructivas, etc. y por tanto, se sujetan a lo en él dispuesto.

2.- Dentro del régimen de adecuación urbanística y en función del interés en la conservación de la edificación, se distinguen los siguientes regímenes:

- a) **CONSERVACION:** Régimen asignado a la edificación que por su importancia arquitectónica, cultural o histórica ofrecen un alto grado de interés con independencia de su estado físico, se aplica a los edificios incluidos en el Catalogo de este PUM con grado de Protección I (Integral).

El primer objetivo es la conservación global de la edificación con medidas protectoras para conservar su identidad en las condiciones que se definan particularmente.

Las actuaciones posibles en este grupo son las siguientes:

- **Mantenimiento:** Mantenimiento de un edificio o elemento en las adecuadas condiciones de estado y utilización.
- **Consolidación:** Intervención en un edificio para asegurar o reforzar sus elementos estructurales. La consolidación comprende, cuando sea preciso, reponer elementos estructurales.
- **Restauración:** Intervención mediante técnicas específicas que tienen por objeto devolver un edificio o elemento a su estado original.

NORMATIVA GENERAL

- Reposición y restitución: Sustitución de partes o elementos de un edificio por otros que tengan características similares a los originales. Podrán autorizarse variantes actuales de los materiales y técnicas primitivos.

b) **REHABILITACION**: Régimen asignado a la edificación que por ofrecer algún grado de interés arquitectónico o ambiental, con independencia de su estado físico o valor económico, se incluyen en el Catálogo; y, aquellos otros que aún no incluidos en el Catálogo, no contraviniendo los valores ambientales característicos del casco urbano, ofrecen un estado y características arquitectónicas, que aconsejan su mantenimiento.

El objetivo es posibilitar su conservación en las condiciones que se definen en la Normativa General y Particular aunque cabría su sustitución si se justifica por razones técnicas, económicas o funcionales.

Las actuaciones posibles en tales edificios, salvo que justificadamente se optara por su sustitución, son: Conservación o Rehabilitación, y las que de manera particular establezca el Catálogo para aquellos elementos de interés.

Las actuaciones de Conservación vienen recogidas en el anterior apartado y las de Rehabilitación se citan a continuación:

- Recuperación tipológica: Intervención en un edificio para restituir la traza o la organización espacial parcialmente perdidas.
- Reconstrucción: Intervención que pretende volver a levantar un edificio o parte de él, desaparecido, cuyas características se conocen, de manera fiel a su situación original.
- Rehabilitación: Adecuación de un edificio a un uso existente o nuevo pudiendo variar elementos estructurales, espaciales, formales u ornamentales pero manteniendo su traza y estructura general.
- Reestructuración: Alteración, total o parcial, del trazado o la organización espacial de un edificio o elemento.

c) **RENOVACIÓN**: Régimen asignado a las edificaciones que no contraviniendo la ordenación ni los valores ambientales del casco urbano, presentan un estado físico o unas características arquitectónicas, en función de las cuales resulta indiferente su conservación o sustitución por otro de nueva planta. Pueden ser en función de ello, indistintamente, conservados o sustituidos a voluntad de sus propietarios.

Las actuaciones posibles en tales edificios, salvo que justificadamente se optara por su Conservación, Rehabilitación y Renovación.

Las actuaciones de Mantenimiento y de Rehabilitación se recogen en apartados anteriores y las de Renovación se citan a continuación:

- Vaciado: Derribo de las estructuras internas horizontales y en su caso verticales de un edificio manteniendo las fachadas. Se considera vaciado, a los efectos de esta normativa, cuando el derribo supera el 50% de la superficie interior.
- Demolición: Derribo de todo o parte de un edificio. Supone la acción humana sobre el edificio y excluye el hundimiento accidental del mismo.
- Ampliación: Realización de obras que supongan un aumento de la superficie construida con ajuste a los límites establecidos por este Plan.

- Sustitución: Cambio de un edificio o parte de él por otro cuyas características pueden ser diferentes del original.

Art. 52.- Fuera de Ordenación

1. En suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, quedan fuera de ordenación cuantos edificios y usos contravienen las determinaciones del Plan. Con objeto de proceder a su determinación precisa se identifican expresamente de forma gráfica en los planos de ordenación correspondientes.

2. El desarrollo del suelo urbanizable y su transformación en suelo urbano a partir de la formulación de los correspondientes Planes Parciales conllevará la identificación precisa de las construcciones y elementos a los que cabe asignar el régimen de fuera de ordenación, en esa clase de suelo, cuando se trate de un suelo no ordenado, en tanto no exista una ordenación precisa de los sectores, no es posible determinar si las edificaciones existentes en cada uno de ellos, cuyo uso resulte igual o compatible al establecido como global o característico del sector, se integran o no en dicha ordenación. No obstante y con independencia de la ordenación que finalmente se adopte para cada sector, en el ámbito de los suelos clasificados como urbanizables, quedan fuera de ordenación cuantos edificios y elementos resultan incompatibles con el uso característico asignado a cada sector y, en función de ello, son también, identificados clasificación y gestión a que se ha hecho referencia.

3. Régimen de los edificios e instalaciones "fuera de ordenación".

- a) En tanto no se produzca la acomodación a las condiciones de la ordenación, en los edificios declarados Fuera de Ordenación no se permitirán otras obras que las contempladas al efecto en la legislación vigente.

En supuestos de Fuera de Ordenación parcial, en las zonas de la parcela o edificación no afectada por dicho régimen se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente para edificios declarados inadecuados o impropios.

En todo caso, cualquier intervención de ampliación exige la adecuación del edificio a las determinaciones del plan.

- b) Usos: No es posible la implantación de nuevos usos ni la división o ampliación de las viviendas existentes en edificios o elementos que estén declarados fuera de ordenación.

Art. 53.- Inadecuación Urbanística

1. En suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, quedan en inadecuación urbanística cuantos edificios y usos contravienen las determinaciones del Plan, sin impedir el desarrollo del mismo. Con objeto de proceder a su determinación precisa se identifican expresamente de forma gráfica en los planos de ordenación correspondientes.

2. El desarrollo del suelo urbanizable y su transformación en suelo urbano a partir de la formulación de los correspondientes Planes Parciales conllevará la identificación precisa de las construcciones y elementos a los que cabe asignar el régimen de inadecuación urbanística en esa clase de suelo, pues tratándose de un suelo que puede estar o no ordenado, en tanto no exista una ordenación precisa de los sectores, no es posible determinar si las edificaciones existentes en cada uno de ellos, cuyo uso resulte igual o compatible al establecido como global o característico del sector, se integran o no en dicha ordenación. No obstante y con independencia de la ordenación que finalmente se adopte para cada sector, en el ámbito de los suelos clasificados como urbanizables, quedan en inadecuación a la ordenación cuantos edificios y elementos resultan incompatibles con el uso característico asignado a cada sector y, en función de ello, son también, identificados clasificación y gestión a que se ha hecho referencia.

NORMATIVA GENERAL

3. Régimen de las edificaciones declaradas inadecuadas o impropias.

- a) Los edificios y elementos existentes declarados inadecuados o impropios, en relación con las determinaciones del Plan, se entenderán integrados en la ordenación, en tanto subsistan y no sean objeto de intervenciones que exijan su adecuación volumétrica, ambiental o funcional, no debiéndose considerar, por tanto, como edificios o elementos fuera de ordenación.
- b) Podrán realizarse en ellos obras de conservación y rehabilitación en orden a garantizar su mantenimiento, permanencia y modernización o adecuación funcional, sin que resulte necesaria su adecuación al Plan, salvo en los supuestos enunciados en el epígrafe siguiente.
- c) Será requerida la adecuación urbanística del edificio o elemento afectado en los supuestos siguientes:
 - Obras de ampliación que fueran posibles de acuerdo con las determinaciones del Plan.
 - Implantación de nuevas actividades o usos permitidos por el Plan.

Pamplona y Tudela, a febrero de 2022



Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda
arquitectura & urbanismo



Fdo. Dña. Rosa Sola Escribano, Bióloga
AMBERE

LEYRE

Fdo. Leyre Vicente Romero
Arquitecta

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

alfonso el batallador, 2 entpla. of. 1
31007 pamplona (navarra)
T 948 066 533 M 609 43 66 93
e-mail: tnebreda@arqyurb.net