

23,8%. De los 756 vehículos pesados que transitan por esta vía 588 son de más de 12m.

Las redes estructurantes del municipio son de carácter secundario siendo su principal misión la conexión de Fitero con otras poblaciones de la Comarca (Corella, Cintruénigo...) y de La Rioja (Rincón de Olivedo, Igea...).

Los dos tramos conectores apenas tienen trascendencia vial utilizándose en muchas ocasiones como recorridos de ocio y tiempo libre, sobre todo la llamada cuesta de Hospinete.

La NA-160, que configura linealmente el municipio y que a su vez es el primer foco de actividad social, económica y cultural de Fitero es la principal vía de comunicación de la subcomarca del Alhama y de Fitero con Tudela.

Ya se alerta en este documento sobre el peligro que supone volcar la actividad ciudadana sobre una vía de estas características, y también sobre la falta en el término de una red viaria alternativa que conecte y ponga en relación los diferentes desarrollos y espacios municipales.

**1.3.2 Servicios Urbanos**

**a) Abastecimiento de aguas:** Fitero conforma junto a Cintruénigo y Corella su propia Mancomunidad. Dispone de una toma de agua del Moncayo en término de Los Fayos.

Mostrándose insuficiente el caudal resultante, cada localidad se ve obligada a complementarla. Fitero complementa el caudal con agua del Alhama bombeada hasta un embalse de 50.000m3. Disponen de una planta de tratamiento para ablandar el agua que una vez depurada es bombeada al depósito regulado de 300 m3 al que llega por gravedad el agua de la Mancomunidad. El depósito es pequeño siendo conveniente duplicarlo. El agua del río Alhama es de tan mala calidad que debiera ser sustituida por un manantial próximo que es usado para riegos. La legislación aplicable es el Plan Director de Abastecimientos de Agua para Navarra de 1988.

**b) Saneamiento:** El marco de actuación nos lo da la Ley Foral 10/88, de 29 de Diciembre, de Saneamiento de las Aguas Residuales de Navarra, cuyo instrumento planificador es el Plan Director de Saneamiento de los Ríos de Navarra de 1989.

El sistema de saneamiento de Fitero es el de "lagunas de aireación". Se sitúa a la orilla del río Alhama y ocupa una superficie de 4.485 m2.

**c) Residuos sólidos urbanos:** Fitero pertenece a la Mancomunidad de Residuos Sólidos de la Ribera. Los tipos de recogida que se realizan son: residuos sólidos urbanos domésticos e industriales asimilables a domésticos y voluminosos.

**d) Electricidad y Alumbrado Público:** Suministro eléctrico encomendado a Iberdrola.

### **1.3.3 Infraestructuras hidráulicas**

El marco general de regulación es la ley 29/85, de 2 de Agosto, Ley de Aguas, a la cual se remite y subordina la ley foral 6/87 al hablar de este grupo como infraestructura existente o suelo no urbanizable de afección específica.

Fitero cuenta con el pantano de Hospinete, un embalse antiguo que comparte la condición de infraestructura de riego y la categoría anteriormente mencionada.

## 2. SOCIEDAD

### 2.1 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE HECHO

1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1986	1991	1996
3.469	3.146	3.178	2.901	2.901	2.683	2.454	2.303	2.186	2.021	2.109	2.083

La época de esplendor de Fitero coincide con el incremento de las superficies cultivables y la expansión de las destinadas a viñas lo que produjo una mejora en el nivel de vida y una demanda de mano de obra sin precedentes que provocó una corriente inmigratoria hacia los pueblos vinateros.

El retroceso de la población en 1910 tiene que ver con la plaga de filoxera que trajo como consecuencia el abandono casi total de las tierras afectadas.

Los siguientes años (1920-1950) se caracterizan por la imposibilidad de realizar nuevas roturaciones y por la escasez de aguas de riego que empujó a la población poco a poco a emigrar hacia zonas próximas donde las perspectivas económicas eran mejores.

El "éxodo rural" continuará en los años 60 y 70, esta vez provocado por la mecanización del campo y la demanda de mano de obra industrial. El resultado es la caída de la población y el envejecimiento de la misma.

El decrecimiento continuará con la crisis de finales de los 80 notándose una recuperación esperanzadora de casi el 3% entre 1986 y 1991 para volver a disminuir en 1996.

### 2.2 DENSIDAD DEMOGRÁFICA

POBLACIÓN TOTAL/SUP Km2= 2.083/43.1= 48.33 hab./Km2

### 2.3 POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD

0-14	15-29	30-44	45-64	>65	TOTAL
241	366	391	468	617	2083

La pirámide de edad de la población de Fitero presenta las deformaciones características que apunta su tendencia hacia el envejecimiento y un equilibrio de sexos casi exacto. Un estrechamiento en la base correspondiente a la población joven y un ensanchamiento correspondiente a los estratos de más edad. El carácter regresivo de la población se confirma desde los siguientes síntomas:

- Los grupos de edad más importantes se corresponden con los estratos de maduros (45-64) y ancianos (más de 65). Ambos representan por si solos el 52% de la población de Fitero.
- Los datos referentes a la población más joven son los más preocupantes si tenemos en cuenta que solamente uno de cada diez habitantes tiene menos de 15 años. Este grupo de edad resultará causante directo de la evolución demográfica de Fitero a medio y largo plazo.
- Los estratos correspondientes con edades en condiciones de ejercer alguna actividad a corto y medio plazo (15-44) representan el 36,34% de la población total y el reemplazo que viene no llega ni al 12%.

### 2.4 POBLACIÓN ACTIVA

	OCUPADOS	PARADOS
<b>VARONES</b>	497	55
<b>MUJERES</b>	252	44
<b>TOTAL</b>	749	99

La población activa asciende al 40,7% de la población total. Fitero tiene un índice de desempleo del 11,67% sobre la población activa. Los datos no son optimistas, ya que sólo el 36% de su población ejerce algún tipo de actividad económica. El envejecimiento de su población y el paro son las principales causas.

Los datos de población inactivas todavía son más relevantes, un total de 1.281 personas no ejercen actividad alguna, correspondiendo el porcentaje más alto a las personas jubiladas (24%) y personas en edad escolar o estudiantes (16,56%) seguido de aquellas otras que desempeñan tareas de hogar (15,74%).

### 3. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La incidencia industrial en Fitero se compone de un espacio en el que encontramos tres tipos de concentraciones que en orden decreciente son textil y confección, hostelería, construcción y comercio. Los cuatro sectores ocupan un total de 375 personas, siendo la confección la principal actividad de Fitero con diferencia sobre las demás seguida de la hostelería, sector favorecido por el balneario.

TEXTIL	HOSTELERÍA	CONSTRUCCIÓN N
139	89	88

La actividad agraria se compatibiliza en la mayoría de los casos con otra actividad y concentra al 4,3% de la población. La orientación productiva principal se centra principalmente en el cultivo de la vid y el olivo. Así lo demuestran las tres cooperativas agrarias existentes: la cooperativa agrícola- Caja Rural, la bodega cooperativa San Raimundo y el trujal cooperativo Nuestra Señora de La Barda.

En servicios, el municipio tiene representación de todas las actividades terciarias destacando la actividad comercial con un total de 59 personas dedicadas al sector.

## 4. MEDIO URBANO

### 4.1 ANTECEDENTES

El desarrollo urbano de Fitero se puede agrupar en cuatro etapas.

- Hasta el siglo XVI, con el pequeño núcleo de población dependiente y pegado al monasterio formado por pequeñas calles en forma de T.
- La edad moderna (XVI-XVIII), época en que nace y se construye el pueblo como tal y momento del que datan las calles céntricas- San Juan, Oñate, Palafox, Villa y la nueva muralla, destruida en el XIX.
- Finales del siglo XIX, con el "ensanche" del pueblo basado en calles anchas y rectas.
- Segunda mitad del siglo XX, resto del desarrollo.

### 4.2 USOS URBANOS DEL SUELO

La configuración lineal de Fitero, concentrándose toda la actividad comercial y de ocio a lo largo de la carretera, hace que nos encontramos con una trama urbana débil en cuanto a contenidos y valores urbanos que enriquezcan la percepción que se tiene de ella, sin recorridos alternativos de potencia formal que sirvan de reclamo a una mayor diversificación espacial.

Además de la falta de diversificación espacial, Fitero presenta hoy, a lo largo de su trama, una serie de construcciones que no responden al carácter residencial del entorno en que se encuentran. Se han introducido volumetrías ajenas por completo a la cultura del lugar y materiales dispuestos fuera de un orden lógico y una configuración estética impropia del municipio.

También aparecen, en medio de los usos residenciales, situaciones industriales difícilmente compatibles con el aprovechamiento idóneo circundante.

El núcleo histórico, con el Monasterio y el paseo de San Raimundo concentra la mayor superficie de espacios públicos pero se infrautiliza e infravalora en favor de la carretera.

Los nuevos desarrollos residenciales no han paliado la escasez de espacios públicos y el déficit sigue siendo patente.

## 4.3 EDIFICACIONES

### 4.3.1 Evolución del Parque residencial

1950	1960	1970	1981	1991	1998
763	833	881	995	1105	1184

Fitero presenta el mayor crecimiento del parque residencial entre 1970 y 1991. Según datos del registro de licencias del Ayuntamiento de Fitero entre 1991 y 1998 a fecha de 2 de Diciembre de 1998 han sido solicitadas un total de 79 licencias de nueva construcción de viviendas que unidas a las 12 solicitudes de rehabilitación, nos da como resultado que la demanda de vivienda se mantiene constante a pesar del ligero decrecimiento poblacional.

### 4.3.2 Evolución del régimen de ocupación de la vivienda

	1960	1970	1981	1991	1996
<b>PRINCIPAL</b>	811	705	714	749	
<b>SECUNDARIA</b>	27	69	155	191	
<b>VACANTE</b>	0	107	126	165	385

La evolución de la vivienda secundaria ha sido constante desde los 60 seguramente propiciada por la presencia de Los Baños. Destaca también el aumento considerable de viviendas desocupadas que se ha duplicado en los últimos cinco años.

### 4.3.3 Evolución del ratio de viviendas

	1960	1970	1981	1991	1996
<b>RATIO (hab/viv.)</b>	2.95	2.61	2.20	1.86	1.76

Ratio calculado con censo de población y censo de vivienda de 1996. Los distintos ratios entre población y vivienda permiten detectar las situaciones de déficit y de hacinamiento que pudieran existir y deban ser corregidos.

La ratio 1,76 referente a 1996 debe ser ponderada con el número de viviendas desocupadas y secundarias que en Fitero alcanza el 37,70 %. La consideración de la ratio entre población y vivienda en régimen de ocupación principal es más significativa, alcanzando una ratio de 1,41. Esto nos viene a confirmar la suficiencia del parque residencial ya que la media no llega ni a dos personas por vivienda.

Hay que tener en cuenta otra circunstancia que justifica la vacancia de tantas viviendas en el municipio como es la antigüedad de las viviendas lo que se traduce en una imperiosa necesidad de rehabilitación o incluso renovación de las mismas.

**4.3.4 Características del parque residencial**

El parque inmobiliario residencial de Fitero debe de calificarse como de antiguo ya que la mayoría de las viviendas (629) fueron construidas antes de 1941 y sólo el 31,8% pertenecen al periodo que va desde 1971 a 1996.

De las 385 viviendas desocupadas, más del centenar no cuentan con los servicios higiénicos mínimos. Estos datos nos vienen a confirmar el diagnóstico de que parte del parque residencial se halla vacío debido a su antigüedad y a la falta de dotaciones y condiciones que hagan posible su utilización. La revitalización del casco antiguo, es fundamental para la rehabilitación de estas viviendas y la potenciación de los desarrollos urbanos actualmente no consolidados para así lograr la tan deseada descentralización de la línea de la carretera.

La tipología característica es la unifamiliar predominando la edificación entre medianeras. Solamente dos viviendas de tipo colectivo figuran en el censo de viviendas de 1996.

Por otro lado el régimen de tenencia en propiedad es casi absoluto, coincidiendo los escasos alquileres existentes con la época del veraneo.

En cuanto al régimen de promoción de la vivienda, la presencia del régimen de protección oficial es muy superior al de la vivienda libre.

#### 4.4 EQUIPO URBANO Y COMUNICACIONES

##### 4.4.1 Equipamiento comunitario

Fitero cuenta con un buen nivel de equipamientos públicos. Sin embargo, las demandas dotacionales cada vez son mayores, por lo que en los nuevos desarrollos se estudiará la reserva de suelo para estos usos. A continuación se recoge a modo de inventario los principales equipamientos:

- a) **Administrativo-Institucional:** Ayuntamiento  
Estafeta de correos
- b) **Docente:** Colegio Público Juan de Palafox
- c) **Cultural:** Casa de cultura  
Biblioteca  
Plaza de Toros  
Cine Calatrava
- d) **Sanitario/asistencial:** Centro de salud  
Residencia de ancianos  
Balneario Gustavo Adolfo Becquer  
Balneario Virrey Palafox
- f) **Religioso:** Iglesia del Monasterio  
Convento de las clarisas
- g) **Deportivo:** Complejo Deportivo Municipal  
Campo de Fútbol Olmillo  
Piscinas municipales
- h) **Mobiliario urbano:** Insuficiente y focalizado en el Paseo de San Raimundo

##### 4.4.2 Comunicaciones

- a) Tráfico: Muy intenso en la travesía y moderado en el resto del casco.
- b) Red viaria: Estado bueno de la calzada pero insuficiente conexión y articulación entre espacios.
- c) Transportes: Por autobús de línea, mañana y tarde a Pamplona y dos veces mañana dos veces tarde a Tudela
- d) Itinerarios peatonales, recientemente se ha construido un paseo peatonal hasta los Baños de Fitero.

## 5. AFECCIONES EXISTENTES

### 5.1 PLANEAMIENTO Y AFECCIONES

A partir del análisis del planeamiento hasta ahora vigente se puede ver el grado de cumplimiento de sus determinaciones y su operatividad.

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, documento hasta ahora vigente, se produce con la publicación en el BON del día 25 de Mayo de 1987 del anuncio de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra.

Desde entonces, las vigentes Normas Subsidiarias han venido sufriendo diversas **Modificaciones Puntuales** justificadas bien desde el interés general (para aumentar las dotaciones escolares o redefinir el sistema viario en algunas zonas), bien desde el interés de los particulares (para mejorar las condiciones urbanísticas de diversas promociones inmobiliarias).

Podemos reseñar diversas razones que justifican la revisión de las Normas, bien para ajustar sus determinaciones y objetivos a una realidad que desde su aprobación ha sufrido intensas transformaciones, bien para corregir diferentes errores de concepto o indefiniciones de la gestión urbanística.

Aunque el análisis y propuesta de las Normas Subsidiarias vigentes es acertado y no se han producido grandes crecimientos que desequilibran la volumetría propuesta, se observan diversos fenómenos que deben ser revisados y atendidos. Los mayores problemas detectados parten de la pertinaz importancia que mantiene la travesía a expensas del resto del pueblo; por su parte, la Normativa adolece de ciertas imprecisiones o inadecuaciones a las tipologías del entorno que deben ser corregidas.

- 1. **Hipertrofia de la travesía**
- 2. **Mejora de la fachada Sur de Fitero.** Este frente ofrece la mejor potencialidad de vistas de Fitero y el tratamiento y relación con la vega del Alhama debe ser mejorado
- 3. **Concentración de los escasos espacios libres** en el entorno del monasterio, densificando el resto del pueblo.
- 4. **Multiplicidad normativa** de la edificación.
- 7. **Promiscuidad de usos residenciales e industriales** en suelo residencial

Por otra parte, el estudio de la necesaria variante a la carretera Tudela-Baños plantea una serie de tensiones urbanas hacia dicha variante que, a la postre, pueden vaciar el Casco Antiguo.

La inclusión de la Normativa urbanística del Polígono industrial dentro del propio planeamiento municipal supone otra razón para la redacción del Plan Municipal.

La redacción del Plan Municipal debe realizarse conforme al marco jurídico que se establezca que, en cualquier caso, ha de respetar el régimen de competencias legislativas entre el Estado y la Comunidad Foral. Existe toda una legislación autonómica en qué apoyarse para ir trabajando. Además, cualquier actuación de planeamiento que sea razonada y justificable puede encontrar acomodo en la legislación vigente.

Sucinta relación de disposición legales navarras con incidencia en el Planeamiento Urbanístico:

- Ley Foral 11/1986 de Defensa de Carreteras de Navarra
- Decreto Foral 188/1986 por el que se establecen condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales para la autorización de explotaciones pecuarias.
- Ley Foral 4/1988 de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas
- Ley Foral 6/1990 de control de Actividades Clasificadas para la protección del Medio Ambiente
- Decreto Foral 84/1990 que regula la implantación de Polígonos y Actividades industriales
- Decreto Foral 163/1991 que regula la implantación de actividades terciarias en Suelo Urbano y Urbanizable
- Decreto Foral 572/1991 por el que se regula la declaración de Bienes de Interés Cultural
- Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- Ley Foral 24/1998 que modifica la anterior
- Decreto Foral 85/1995 que desarrolla la anterior Ley Foral
- Decreto Foral 589/1999 que modifica el anterior
- Ley Foral 9/1996 de Espacios Naturales
- Ley 7/97 de medidas liberalizadoras del suelo
- Ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones

## 5.2 GESTIÓN URBANÍSTICA

En las NNSS vigentes se aprecia una delimitación de Unidades de Ejecución que peca, en muchas ocasiones, de excesiva superficie -lo que no facilita el acuerdo entre propietarios-. Del estudio de dichas Normas también se observa una cierta superposición de los mecanismos de la gestión, de los objetivos de la ordenación y de las distribuciones de usos que, paradójicamente, no proporcionan un marco normativo en el que quede sitio a una mejor interpretación del planeamiento. Dejando a la Administración abocada a sucesivas modificaciones del planeamiento si no se quiere incurrir en continuas disputas entre propietarios.

En cuanto al Suelo No urbanizable, no se disponen medidas de gestión más allá de las propiamente normativas cuando, precisamente, Fitero todavía tiene opción a preservar y aprovechar al máximo sus potenciales.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

### **\*Intervención sobre el tejido urbano existente**

El núcleo histórico de Fitero, generado en torno al Monasterio, presenta un alto grado de ocupación, excepción hecha de diversas edificaciones en la zona de la calle Palafox y San Antón.

Por otro lado, el caserío no ha mantenido, en términos generales, valores tipológicos que merezcan estipular una protección masiva de las construcciones existentes.

Por ello, se ha estimado conveniente mantener al máximo la ocupación, utilización y reutilización de las edificaciones existentes en el Casco, sin perjuicio de proteger adecuadamente aquellos elementos de valor arquitectónico interesante.

En cuanto a actuaciones sobre la trama, se prevén algunas intervenciones de mejora de la permeabilidad cuando sea oportuno (como la apertura de una calle que conectaría la Calle Mayor con la zona de Santa Lucía) y las construcciones existentes estén mayoritariamente abandonadas (como en las calles Palafox y San Antón).

También se delimita una actuación para la extensión del polideportivo. Esta dotación supone el remate oriental del tejido urbano, más allá del cual comienza una feraz huerta que debe ser preservada —precisamente, mediante la interposición de dotaciones públicas— de invasiones residenciales e industriales.

El resto de intervenciones tienen como fin el mejor disfrute de los vecinos mediante la ejecución de paseos perimetrales (Ronda Sur y paraje Peñahitero).

Se establece en el planeamiento alineaciones que rectifican las existentes. No obstante, no se hace constar que se hallen fuera de ordenación renunciando expresamente el ayuntamiento a hacer tal constancia.

### **\*Actuaciones Sistemáticas**

Este Plan Municipal recoge los desarrollos urbanísticos que se producen simultáneamente a su redacción. Así, se asumen los postulados y determinaciones establecidas en las Unidades definidas en las NNSS vigentes y que se desarrollan mediante estudios de detalle (como en las UA-4, 10, 11, 12, 16H, etc). Se pretende con ello la máxima continuidad jurídica con el planeamiento hasta ahora vigente.

A su vez se delimitan nuevas unidades de ejecución en suelo urbano denominadas UO, en la que se ha procurado incluir al menor número de parcelas posibles al objeto de que la gestión sea ágil

Se trata, en definitiva, de rematar interiormente el suelo urbano en aquellos últimos suelos sin desarrollar urbanísticamente y que facilitarán la conexión entre la zona del Monasterio y las casas baratas construidas a lo largo de la calle Domingo Huarte.

Este mismo razonamiento es de aplicación a la asunción de desarrollos externos, como el Plan Parcial del Sector Turístico (Cascajos) y el Polígono Industrial La Dehesa.

#### **\* Ordenación de usos productivos y domésticos**

Con la ordenación de la zona de El Olmillo y El Cerrado se pretende deslindar de los usos residenciales aquellas actividades que pueden resultar molestas, ofreciendo a los empresarios locales y del entorno un suelo industrial de gran proximidad al núcleo urbano.

Para actividades de mayor dimensión se reserva el polígono de La Dehesa.

#### **\* Explotación turística del Suelo No Urbanizable**

En cuanto a la riqueza natural del término municipal, también se detalla un régimen de actividades permitidas, autorizables y prohibidas específico para cada terreno, caracterizado en cada caso por sus valores arqueológicos, agrológicos, paisajísticos, etc. Al margen de las particularidades aludidas, dentro de cada categoría de Suelo No Urbanizable, se ha optado por remitirse a las disposiciones legales de orden superior a fin de no duplicar innecesariamente las normativas particulares. Así, hay una mención expresa de las actividades que claramente favorecen la consecución de los objetivos de protección del medio físico y mantenimiento de sus valores ambientales. Por contra, también se recogen aquellas actividades cuyas características o desarrollo supondrían un negativo impacto sobre el medio físico, por lo cual deben ser prohibidas desde una normativa, como la del plan municipal, que se encuentra básicamente definida en la LFOTU.

#### **\* Criterios de justificación y ordenación del Suelo Urbanizable**

A efectos de determinación de los aprovechamientos urbanísticos y los derechos de propiedad se establecen cuatro áreas de reparto, al margen de la definida por el planeamiento ya aprobado definitivamente en Cascajos, la cual engloba además el suelo urbanizable de la ampliación de Baños de Fitero. La primera de ellas está integrada por los sectores denominados el Olmillo y El Cerrado.

A efectos de comprobación del cumplimiento de lo establecido en el artículo 101.1.b de la Ley Foral 10/94 hay que tener en cuenta los siguientes datos.

El uso y tipología característicos de cada área de reparto son diferentes, así en el AR1 cuenta con la tipología de actividades económicas grado1 como uso característico, al igual que el AR-4. Por el contrario, el AR-2 tiene como uso característico el residencial en tipología ciudad jardín grado 1; siendo, por último, el residencial ciudad jardín grado 2 el característico del AR-3.

La comparación directa de los datos numéricos de aprovechamiento daría lugar a confusiones puesto que cada uno de ellos está referido a diferentes referentes como tipología y uso característicos. Por ello se ha optado por determinar el aprovechamiento de todas las áreas de reparto tomando como referente a estos efectos el uso residencial en tipología ciudad jardín. A estos efectos el aprovechamiento de cada área de reparto deberá siempre referirse a este uso y tipología, debiendo traducirse a la correspondientes unidades de edificación.

De esta forma los coeficientes de homogeneización serán los siguientes:

USOS	COEF
CIUDAD J.1	0,60
CIUDAD J.2	1,00
COLONIAS1	0,90
COLONIAS2	0,90
AAEE1	0,70
AAEE2	0,70
PARCE CJ1	0,10
PARCE CJ2	0,20
PARCE C1	0,10
PARCE C2	0,10
PARC.AAEE1	0,10
PARC.AAEE2	0,10

Utilizando estos coeficientes homogéneos para todo el suelo urbanizable los aprovechamientos tipo de cada una de las áreas de reparto son los siguientes:

AR-1	0.3767
AR-2	0,3738
AR-3	0,3836
AR-4	0,3503

Como puede comprobarse, si descontamos un 15% del aprovechamiento del área que cuenta con el mayor, es decir, del AR-3, resulta que el aprovechamiento de

SUELO URBANIZABLE		SITUACION RESULTANTE										APROVECH	
SECTOR	USO	SUPERFICIE	VIALES	CESIONES	PARCELA	EDIFICABILIDAD	EDIF PONDERADA	PARCELA POND.	APRV.TOTAL				
AR1	El Omiñillo	A.AEE	52,720			22,383			18,466			At 0.3767	
	UE 1	gr1	25,377	8,792	4,078	12,507		7,004	1,251	0.3253			
	UE 2	gr1	20,107	5,317	4,000	10,790		6,042	1,079	0.3542			
	UE 3	gr1	7,236	1,299	1,255	4,682		2,822	468	0.4270			
	El Cerrado	A.AEE	43,046			21,349			17,613				
	UE 4	gr1	15,507	3,643	2,566	9,298		5,207	930	0.3957			
UE 5	gr1	4,444	0	1,539	2,905		1,627	291	0.4314				
UE 6	gr1	23,095	4,786	3,826	14,483		8,110	1,448	0.4139				
AR2	María Bayo	RESID.	25,525			11,320			9,542			At 0.3738	
	UE 7	col2	11,428	2,923	2,601	5,904		3,985	443	0.3875			
	UE 8	cl1	6,171	1,684	1,180	3,327		1,797	289	0.3397			
	UE 9	cl1-col1	7,926	2,284	1,140	4,502		2,570	448	0.3808			
AR3	La Mejorada	RESID.	136,376			37,751			52,311			At 0.3836	
	UE 10	col1	7,116	2,291	1,725	3,100		2,093	620	0.3813			
	UE 11	cl2	18,117	5,406	3,461	9,250		4,625	1,850	0.3574			
	UE 12	cl2	20,537	5,564	4,212	10,761		5,381	2,152	0.3668			
	UE 13	cl2	18,856	5,086	3,515	10,255		5,128	2,051	0.3807			
	UE 14	cl2	19,240	4,151	4,111	10,978		5,489	2,196	0.3994			
	UE 15	cl2	13,526	3,032	2,368	8,128		4,064	1,626	0.4206			
	UE 16	cl2	14,220	3,629	2,906	7,665		3,843	1,537	0.3783			
	UE 17	cl2	10,800	2,528	2,280	5,992		2,996	1,198	0.3884			
	UE 18	cl2	13,964	3,435	2,728	7,803		3,902	1,561	0.3912			

ninguna de las demás áreas de reparto podrá ser inferior a 0,3260, lo cual se cumple en las descritas áreas de reparto.

Existe por último un área de reparto que suma el sector "Cascajos, con ordenación aprobada con anterioridad a este Plan, y la zona de ampliación de Baños de Fitero. Es la denominada AR-5. En este área se respetan los parámetros ya definidos, sin que ello vulnere el cumplimiento del citado artículo 101. Aunque se establece un aprovechamiento tipo de 0,3, éste está referido a una ubicación y tipología edificatoria más lucrativa que la tomada como de referencia para el cálculo, estimando que su coeficiente de homogeneización con respecto a la tipología ciudad jardín grado 2 sería 1,3, el aprovechamiento de la unidad a efectos de esta comprobación se estima en 0,38.

En cuanto al Patrimonio Municipal de Suelo, se le ha asignado el máximo aprovechamiento tipo permitido, considerando los valores de las anteriores áreas de reparto. Así, se ha asignado un Aprovechamiento tipo de 0,4120 para todos los ámbitos afectos a este Patrimonio Municipal.

El suelo urbanizable está integrado por siete zonas diferenciadas en razón de su actividad, las características de las futuras edificaciones o las condiciones para su desarrollo. Todas ellas, salvo la ampliación de Baños de Fitero, se delimitan como sectores de planeamiento ordenados pormenorizadamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley Foral.

**La Mejorada:** con 13,64Has, se trata de la mayor superficie de uso residencial en suelo urbanizable. Se extiende al Oeste del pueblo hasta el camino que bordea el cementerio y que constituirá en el futuro la ronda oeste, como viario alternativo la calle Mayor.

Se desarrollará, como máximo, con 243 unifamiliares en una trama adaptada a la suave ladera orientada a mediodía, por lo que el asoleo y condiciones de salubridad son inmejorables; condiciones que se acompañan con unas espléndidas vistas sobre la vega del Alhama.

**María Bayo:** esta pequeña ordenación, sobre 2,55Has, complementa el suelo residencial en la zona de traseras de la calle Mayor con un máximo de 71 viviendas.

**El Olmillo:** La ordenación de este sector, de 5,30Has, rematará el tejido industrial del norte del pueblo.

**El Cerrado** este suelo se destina a usos y actividades económicas de pequeña parcela. Su superficie es de 4,30Has. Se ubica en las zonas más próximas al cementerio y, gracias al Sistema General que lo encierra por el noroeste, gozará de gran accesibilidad.

**La Dehesa:** el Plan Municipal recoge básicamente la ordenación ortogonal del proyecto de urbanización en marcha. Se sitúa alejado del núcleo urbano y se prevé para grandes instalaciones fabriles a lo largo de la carretera que une Fitero con la nacional que conduce a Madrid y Pamplona. Cuenta con una superficie aproximada de 23,25Has.

**Sector Turístico Cascajos:** este polígono cuenta con un Plan Parcial que se respeta en sus determinaciones por este Plan Municipal. Se trata de una ordenación de carácter residencial que se apoya en el atractivo turístico que supone la existencia de los Baños de Fitero. Tiene una extensión de 17Has.

A efectos de su gestión y ejecución cada uno de los anteriores sectores se divide en unidades de ejecución. Dicha delimitación ha pretendido compatibilizar el equilibrio de derechos y cargas con la facilidad de desarrollo de la unidad. Las delimitaciones se han hecho de forma que han sido incluidas en cada una de ellas el mínimo número de parcelas que consiguiera no desvirtuar el equilibrio exigido legalmente. Como consecuencia, todas las unidades de ejecución cumplen el requisito establecido en el artículo 145 de la Ley Foral 10/94.

**Ampliación de Baños de Fitero:** el objeto de su delimitación responde al interés de los titulares de las instalaciones balnearias en facilitar la expansión de sus actividades, proporcionando así una mejora de los servicios a ofertar.

### \* Patrimonio Municipal de suelo y vivienda protegida

Fitero ha mantenido a lo largo de los años una activa política de vivienda, fomentando y facilitando la promoción de actuaciones protegidas. Desde los años sesenta se han construido más de ciento cuarenta viviendas protegidas, de las cuales, cincuenta y ocho tienen menos de nueve años. Todo ello, al margen de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

AÑO	SITUACIÓN	Nº ACTUACIONES
1991	C/ Domingo Huarte	3
	C/ Angós	14
	Bº Bajo	2
1992	C/ Domingo Huarte	2
1993	C/ Mayor	1
	C/ Donantes de Sangre	7
1995	Las Palomas	14
	C/ Mayor, 24-26	3
1996	Ctra Baños	2
	C/ Atalaya	6
1997	C/ Donantes de Sangre	2
1999	C/ Niencebas	2
TOTAL		58

Estas 58 unidades suponen una renovación del parque edificado residencial de más del 5% en menos de una década.

El Ayuntamiento de Fitero, consciente de la necesidad de continuar interviniendo directamente en el mercado de suelo decide delimitar tres ámbitos afectos a la constitución de Patrimonio Municipal de Suelo, de los cuales uno se halla ya en tramitación. El fin último es la captación de suelo para ulteriores desarrollos residenciales o dotacionales.

En el caso de los dos situados en Sacristanía Baja y Santa Lucía, al oeste del pueblo, en principio se destinarán a desarrollos residenciales, evitando con ello estrangulamientos de la oferta de suelo.

El primero de los ámbitos tiene una capacidad residencial de 18 viviendas mientras que el segundo podría llegar hasta las 120 unidades. En total suponen 138 viviendas protegidas. A esta cantidad habría que añadir las ubicadas en terrenos lucrativos de cesión al Ayuntamiento en cada actuación sistemática.

Complementando el paquete dotacional de las piscinas, al nordeste, se delimita otro ámbito, con el fin de ubicar en él un futuro campamento de turismo.

### \* Sistema General de Espacios Libres

A fin de facilitar la gestión urbanística de los suelos ordenados se han definido como Sistemas Generales solamente aquellos viales cuya naturaleza y afección sea inexcusablemente de carácter global, como la ampliación del polideportivo o la ronda noroeste, que enlaza la entrada norte del pueblo con la carretera a Baños de Fitero bordeando el cementerio. El resto son sistemas locales, incluidos en unidades de ejecución.

Los sistemas generales previstos en suelo urbanizable, concretamente el vial ronda noroeste, para su obtención deberá ser expropiado, no habiéndose incluido, para su obtención en área de reparto alguno ni adscrito a unidades de ejecución.

En suelo urbano existen o se prevén los siguientes espacios libres pertenecientes al Sistema General:

ZONA	SUPERFICIE
Pº San Raimundo	1.500
Zona trasera a la Plaza de Toros	1.725
Ronda del Monasterio	1.344
U.A.-12	4.292
El Olmillo (suelo urbano)	5.494
<b>TOTAL</b>	<b>14.355</b>

La proporción resultante, de 6,89 metros cuadrados de espacios libres de sistema general por habitante, es superior a la exigida en cumplimiento del art. 13 del Decreto foral 85/1995.

Si considerásemos el número de viviendas previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable obtendríamos un aumento de capacidad residencial de

CLASE DE SUELO	UNIDAD	Nº MÁX VIV	HABITANTES	ZONAS LIBRES
<b>SUELO URBANO</b>				
	U.A.-4.A y B	30		
	U.A.-10B Y C	22		
	U.A.-11	90		
	U.A.-12	88		
	U.A.-16.H	21		
	U.O.-1	18		
	U.O.-2	4		
	U.O.-3	5		
	U.O.-4	6		
	U.O.-5	1		
	U.O.-6	10		
	U.O.-7	6		
	U.O.-8	8		
	U.O.-9	6		
	U.O.-10.A	8		
	U.O.-10.B	3		
	U.O.-10.C	2		
	U.O.-10.D	1		
	U.O.-10.E	2		
	U.O.-10.F	2		
	U.O.-10.G	2		
	U.O.-11	6		
	U.O.-12	5		
	U.O.-13	6		
	U.O.-14	3		
	U.O.-15	3		
	U.O.-16	9		
	U.O.-17	6		
	U.O.-18	5		
	U.O.-19	33		
	U.O.-20	15		
	U.O.-21	8		
	U.O.-22	5		
	U.O.-24	13		
	U.O.-25	14		
	U.O.-26	4		
	U.O.-27	1		
<b>Subtotal 1</b>		<b>471</b>	<b>824</b>	<b>4.120</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>				
La Mejorada		243	425	
María Bayo		71	124	
<b>Subtotal 2</b>			<b>549</b>	<b>2.745</b>
<b>PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO</b>				
	SACRISTANÍA BAJA	18	31	
	SANTA LUCÍA	120	210	
<b>Subtotal 3</b>			<b>241</b>	<b>1.205</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1.614</b>	<b>8.070</b>

Agregando los 1.614 nuevos vecinos a los 2.083 habitantes, sumaríamos 3.697 efectivos, para los que sería necesario contar con 18.485m<sup>2</sup>.

Ahora bien, se ha delimitado una zona de espacios libres junto al recinto del frontón y las piscinas y muy próximo al polideportivo. Completa así el gran paquete dotacional que remata Fitero por el Este. Su extensión es de más de 19.000m<sup>2</sup>, con lo que se supera la superficie mínima exigida por la legislación foral vigente en cuanto a dotación de espacios libres.

Fitero, agosto del año 2004