

**Artículo 82      Unidad de ejecución UE-13**

<b>Denominación</b>	<b>UE-13</b>	
<b>Ubicación:</b>	Área de Reparto:	<b>AR-3</b>
	Sector:	<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>18.856</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>18.662</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>5.128</b>
Superficie de viales		<b>5.806</b>
Superficie de cesiones		<b>3.515</b>
Superficie privada		<b>10.255</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>
Observaciones		<b>En aplicación de la Ley Foral de Defensa de las Carreteras de Navarra, las edificaciones se situarán a 18m de la arista exterior de la calzada de la carretera NA-160</b>

**Artículo 83      Unidad de ejecución UE-14**

<b>Denominación</b>	<b>UE-14</b>	
<b>Ubicación</b>	Área de Reparto	<b>AR-3</b>
	Sector	<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>19.240</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>19.240</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)		<b>5.489</b>
Superficie de viales		<b>4.151</b>
Superficie de cesiones		<b>4.111</b>
Superficie privada		<b>10.978</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>
Observaciones		<b>En aplicación de la Ley Foral de Defensa de las Carreteras de Navarra, las edificaciones se situarán a 18m de la arista exterior de la calzada de la carretera NA-160. Los cierres podrán construirse a 8m de la arista exterior de explanación de la NA-160</b>

**Artículo 84 Unidad de ejecución UE-15**

<b>Denominación</b>	<b>UE-15</b>	
<b>Ubicación:</b>	Área de Reparto:	<b>AR-3</b>
	Sector:	<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>13.526</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>12.893</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)		<b>4.064</b>
Superficie de viales		<b>3.032</b>
Superficie de cesiones		<b>2.366</b>
Superficie privada		<b>8.128</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 85 Unidad de ejecución UE-16**

<b>Denominación</b>	<b>UE-16</b>	
<b>Ubicación:</b>	Área de Reparto:	<b>AR-3</b>
	Sector:	<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>14.220</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>13.500</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)		<b>3.843</b>
Superficie de viales		<b>3.629</b>
Superficie de cesiones		<b>2.906</b>
Superficie privada		<b>7.685</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 86      Unidad de ejecución UE-17**

<b>Denominación</b>		<b>UE-17</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-3</b>
Sector:		<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>10.800</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>9.500</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)		<b>2.996</b>
Superficie de viales		<b>2.528</b>
Superficie de cesiones		<b>2.280</b>
Superficie privada		<b>5.992</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

143

**Artículo 87      Unidad de ejecución UE-18**

<b>Denominación</b>		<b>UE-18</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-3</b>
Sector:		<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>13.964</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>13.450</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>3.902</b>
Superficie de viales		<b>3.435</b>
Superficie de cesiones		<b>2.726</b>
Superficie privada		<b>7.803</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>
Observaciones		<b>El yacimiento arqueológico de "La Mejorada" será objeto de protección tal cual se describe en el artículo dedicado a Zonas de Interés Arqueológico incluido en la categorización de usos del suelo no urbanizable. Por tanto, en principio, se reserva como espacio libre de edificación y para posible zona de esparcimiento e investigación relacionadas con el yacimiento</b>

### CAPÍTULO III. "LA DEHESA". ÁREA AR-4

#### Artículo 88 Área de Reparto AR-4. La Dehesa

<b>AR-4 La Dehesa</b>					
Superficie del AR	<b>232.545m<sup>2</sup></b>				
Superficie con aprovechamiento	<b>227.155m<sup>2</sup></b>				
Uso de referencia para el cálculo de At	<b>Actividades económicas grado 2</b>				
Edificabilidad total	<b>82.971m<sup>2</sup></b>				
Aprovechamiento lucrativo total	<b>73.166 UAs</b>				
Aprovechamiento tipo	<b>0,3246m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>				
Cesiones	<b>39.150m<sup>2</sup></b>				
	<table border="1"> <tr> <td>Espacios Libres y Zonas Verdes</td> <td><b>28.100m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Equipamiento polivalente</td> <td><b>11.050m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Espacios Libres y Zonas Verdes	<b>28.100m<sup>2</sup></b>	Equipamiento polivalente	<b>11.050m<sup>2</sup></b>
Espacios Libres y Zonas Verdes	<b>28.100m<sup>2</sup></b>				
Equipamiento polivalente	<b>11.050m<sup>2</sup></b>				
Viales	<b>42.535m<sup>2</sup></b>				
Estacionamiento en vía pública	<b>824</b>				
Gestión	<b>Los suelos están ordenados con determinación propia de Plan Parcial. Su desarrollo será mediante Proyectos de reparcelación y urbanización. Todo el Area de reparto constituye el sector urbanizable denominado La Dehesa</b>				
Presupuesto estimado de urbanización	<b>1.282.000 euros</b>				

#### Artículo 89 Definición

El ámbito está conformado por parcelas de titularidad municipal. La ordenación divide los terrenos en varias zonas de ordenanza que a continuación se resumen, sin perjuicio de una información completa en las propias Normas Complementarias.

#### Artículo 90 Condiciones de urbanización

El Proyecto de Urbanización que desarrolle este Sector deberá contemplar el acceso desde la carretera de conformidad con la Ley Foral de Defensa de las Carreteras de Navarra.

**Artículo 91 Condiciones de edificación**

Se recogen aquí las determinaciones edificatorias de las Normas Complementarias que desarrollan el polígono industrial, de iniciativa municipal y situado en el término de La Dehesa. La aplicación de la ordenanza "Actividades Económicas" en su grado 2 será subsidiaria.

Corresponde a instalaciones industriales o de logística de gran superficie.

**Condiciones de parcela**

Superficie mínima de parcela 2.000m<sup>2</sup> y frente mínimo de parcela de 20m.

**Condiciones de posición de edificación**

La edificación se situará a no menos de 30m y los cierres de finca a 16,50m de la arista de explanación de la carretera. Con respecto a los linderos, el retranqueo será de 5m, salvo acuerdo de propietarios colindantes para la ejecución de edificaciones con materiales y volumetrías similares.

**Condiciones de volumen**

La planta de las edificaciones será de forma rectangular, quedando prohibidas las formas conteniendo ángulos agudos u obtusos, salvo que el destino o actividad exijan un diseño que lo justifique.

*Edificabilidad y ocupación máximas*

La edificabilidad máxima es de 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 50%.

*Altura máxima*

Dos plantas y 6m hasta el punto inferior de la cubierta y 8,00m hasta la coronación.

**Condiciones estéticas**

Todas las fachadas recibirán el mismo tratamiento de acabados, permitiéndose únicamente los siguientes materiales:

- Bloque de hormigón color crema
- Ladrillo cara vista color crema claro
- Chapa prelacada, color blanco o crema

144

### *Cubierta*

Solamente se permite la teja color arena y la chapa prelacada color crema o blanco. La inclinación máxima será de 45°.

### *Carpinterías*

Serán de color oscuro o blanco.

### CAPÍTULO IV. AREA DE REPARTO AR-5

<b>AR-5</b>	
Superficie total del AR-5	<b>223.445m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad total	<b>67.033m<sup>2</sup></b>
Uso de referencia para cálculo de At	<b>Actividades Económicas</b>
Aprovechamiento tipo	<b>0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Gestión:	<b>En el caso del sector Cascajos, el suelo está ordenado por su Plan Parcial. Su desarrollo será mediante Proyectos de reparcelación y urbanización de las siguientes unidades de ejecución. En el caso de los terrenos para la ampliación de las instalaciones de Baños de Fitero será necesaria la previa tramitación de un Plan Parcial</b>

#### **Artículo 92 Sector Turístico "Cascajos"**

Se recogen aquí las determinaciones edificatorias del Plan Parcial que desarrolla el Sector Turístico, de iniciativa municipal y situado en el término de Cascajos, de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación de este Plan Municipal.

El ámbito, de 174.718m<sup>2</sup> de extensión total, se divide en varias zonas de ordenanza que a continuación se resumen, sin perjuicio de una información completa en el propio documento del Plan Parcial.

En este sector se prevé un número aproximado de 135 apartamentos (vivienda colectiva), 21 viviendas aisladas y 22 adosadas.

De la superficie total se prevé destinar 109.766m<sup>2</sup> para espacios libres, 23.288m<sup>2</sup> para equipamientos, 25.226m<sup>2</sup> para viales y 3.475m<sup>2</sup> para el estacionamiento en superficie de 278 automóviles. Además, en 7.620m<sup>2</sup> en sótano se ubicarán 254 plazas de garaje.

El aprovechamiento máximo es de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Según la estimación presupuestaria del Plan Parcial, los costes de urbanización alcanzan la cantidad de 453.571.750pts de 1992 que, actualizada, resultaría en la fecha de aprobación de este Plan Municipal un importe de 3.600.000 euros aproximadamente.

**Artículo 93 Condiciones de urbanización**

El Proyecto de Urbanización que desarrolle este Sector deberá contemplar el acceso desde la carretera de conformidad con la Ley Foral de Defensa de las Carreteras de Navarra.

**Artículo 94 Área homogénea H. Ámbito y definición**

Se destina a usos hosteleros. El ámbito de aplicación es el definido en el plano de ordenación.

**Condiciones de posición de la edificación**

Se permiten retranqueos de hasta 4,50m en planta baja cono respecto a las alineaciones, marcadas gráficamente como obligatorias en el plano de ordenación.

**Condiciones de volumen**

*Ocupación:*

La ocupación máxima, 2.734m<sup>2</sup>, será la determinada por las alineaciones obligatorias.

*Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar la envolvente máxima: 10.936m<sup>2</sup>.

*Altura máxima*

Cuatro plantas (B+3)

**Condiciones de uso**

*Uso principal*

Residencial Hotelero (500 plazas). En el sótano, aparcamiento para 56 plazas.

*Usos Tolerados*

Actividades asociadas al uso principal en plantas baja y sótano.

Comercial y terciario en planta baja, sin sobrepasar el 30% de la superficie en planta

*Usos prohibidos*

Todos los demás

**Artículo 95      Área homogénea R. Ámbito**

Se destinan estos terrenos a residencia asistida. El ámbito es el definido en el plano de ordenación.

**Condiciones de posición de la edificación**

Según plano de ordenación.

**Condiciones de volumen**

*Ocupación:*

La ocupación máxima será de 2.884m<sup>2</sup>, determinada por las alineaciones obligatorias, pudiendo variarse las del cuerpo central hasta un 20% longitudinalmente y hasta un 10% superficialmente.

*Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima, 8.652m<sup>2</sup>, será la resultante de aplicar la envolvente máxima.

*Altura máxima*

Se fija una altura máxima de tres plantas (B+2).

**Condiciones de uso**

*Uso principal*

500 plazas de residencia asistida.  
En el sótano, aparcamiento para 35 plazas.

*Usos Tolerados*

Usos asistenciales en planta baja  
En sótano, servicios generales del edificio.

149

*Usos prohibidos*

Todos los demás

**Artículo 96 Área Homogénea A-1 y A-2. Ámbito**

El definido en el plano de ordenación. Se destinan a 135 apartamentos (vivienda colectiva).

**Condiciones de posición de la edificación**

Según plano de ordenación.

**Condiciones de volumen**

*Ocupación:*

La ocupación máxima, 4.320m<sup>2</sup>, será la determinada por las alineaciones obligatorias.

*Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima, 9.720m<sup>2</sup>, será la resultante de aplicar la envolvente máxima.

*Altura máxima*

La altura máxima se fija en tres plantas (B+2).

**Condiciones de uso**

*Uso principal*

Residencia colectiva.

Deportivo

En sótano, garaje para 60 plazas en el área A-1 y 30 en el área A-2.

*Usos Tolerados*

Oficinas en planta baja sin superar el 30% de la misma

En sótano, trasteros y servicios generales del edificio.

*Usos prohibidos*

Todos los demás

**Artículo 97 Áreas Homogéneas U-1 y U-2. Ámbito**

El definido en el plano de ordenación. Se destinan 17.325m<sup>2</sup> de suelo a 21 viviendas aisladas y 11.000m<sup>2</sup> para 22 viviendas adosadas.

**Condiciones de posición de la edificación**

Retranqueos obligatorios de 5m a viales y 3m a linderos. En edificación adosada, la alineación marcada en plano es obligatoria, pudiendo establecerse retranqueos formando porches.

De cada parcela neta se destinará un 25% mínimo de su superficie para jardín.

**Condiciones de volumen**

*Ocupación:*

La ocupación máxima de las aisladas (U1) será de 4.725m<sup>2</sup>.

La ocupación máxima de las adosadas (U2) será de 1.980m<sup>2</sup>.

*Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima, 13.410m<sup>2</sup>, será la resultante de aplicar 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela neta.

*Altura máxima*

La altura máxima de la edificación se fija en Baja más Ático (B+A).

**Condiciones de uso**

*Uso principal*

Residencial unifamiliar.

*Usos Tolerados*

En sótano, aparcamiento y servicios generales del edificio.

*Usos prohibidos*

Todos los demás

**Artículo 98 Áreas Homogéneas C. Ámbito**

El definido en el plano de ordenación. Se destina a usos comerciales.

**Condiciones de posición de la edificación**

Según plano de ordenación.

**Condiciones de volumen***Ocupación:*

La ocupación máxima será de 900m<sup>2</sup>

*Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima será 990m<sup>2</sup>.

*Altura máxima*

La altura máxima de la edificación se fija en una planta.

**Condiciones de uso***Uso principal*

Comercial  
En sótano, garaje aparcamiento para 30 plazas.

*Usos Tolerados*

En sótano, servicios generales del edificio.

*Usos prohibidos*

Todos los demás

**Artículo 99      Ampliación de Baños de Fitero**

<b>Ampliación de Baños de Fitero</b>	
Superficie del sector	<b>48.727</b>
Superficie con aprovechamiento	<b>48.727</b>
Uso principal	<b>Equipamientos y Servicios</b>
Edificabilidad total	<b>14.618</b>
Observaciones	<b>Precisa Plan Parcial</b>
Presupuesto estimado de urbanización	<b>1.200.000 euros</b>

# CAPÍTULO V. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

## Artículo 100 Definición

Se delimitan una serie de zonas como afectas a la futura constitución de Patrimonio Municipal de Suelo, de manera que el Ayuntamiento de Fitero pueda intervenir directamente en el mercado de suelo mediante la enajenación para la construcción de actuaciones protegidas de vivienda o, en su caso, para la ubicación de Dotaciones Públicas de carácter general.

Se definen, en concreto, tres ámbitos afectos para la constitución de Patrimonio Municipal de Suelo. Uno en el término de Santa Lucía, otro en Sacristanía Baja y otro, al Este, junto al recinto de las piscinas.

En el caso de los dos primeros, se establecen en este Plan Municipal las determinaciones edificatorias de Plan Parcial, de manera que se entienden como ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado, mientras que en el caso del ámbito situado al este del pueblo, por las características a que va destinado, se plantea como no ordenado.

## Artículo 101 Patrimonio Municipal de Suelo "Sacristanía Baja"

<b>PMS Sacristanía Baja</b>	
Superficie total del PMS Sacristanía Baja	<b>7.639m<sup>2</sup></b>
Superficie con aprovechamiento	<b>7.639m<sup>2</sup></b>
Uso de referencia para cálculo de At	<b>Colonias 1</b>
Edificabilidad total	<b>3.031m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>3.132 UAs</b>
Aprovechamiento tipo	<b>0,4120m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Número máximo de viviendas	<b>23</b>
Cesiones para dotaciones	<b>1.519</b>
Superficie de viales	<b>2.079</b>
Estacionamiento en vía pública	<b>27</b>
Gestión:	<b>Expropiación</b>
Presupuesto estimado de urbanización	<b>150.000 euros</b>

**Artículo 102 Patrimonio Municipal de Suelo "Santa Lucía"**

<b>PMS Santa Lucía</b>	
Superficie total del PMS Santa Lucía	<b>26.566m<sup>2</sup></b>
Superficie con aprovechamiento	<b>26.566m<sup>2</sup></b>
Uso de referencia para cálculo de At	<b>Colonias 1</b>
Edificabilidad total	<b>10.592m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>10.945 UAs</b>
Aprovechamiento tipo	<b>0,4120m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Número máximo de viviendas	<b>78</b>
Cesiones para dotaciones	<b>4.237</b>
Superficie de viales	<b>8.206</b>
Estacionamiento en vía pública	<b>78</b>
Gestión:	<b>Expropiación</b>
Presupuesto estimado de urbanización	<b>560.000 euros</b>

**Artículo 103 Patrimonio Municipal de Suelo "Fitero Este"**

<b>PMS Fitero Este</b>	
Superficie total del PMS Fitero Este	<b>20.591m<sup>2</sup></b>
Superficie con aprovechamiento	<b>20.591m<sup>2</sup></b>
Uso de referencia para cálculo de At	<b>Equipamientos y Servicios</b>
Aprovechamiento tipo	<b>0,4120m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Número máximo de viviendas	<b>0</b>
Gestión:	<b>Expropiación</b>
Presupuesto estimado de urbanización	<b>430.000 euros</b>

## **TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 100. Objeto y Ámbito**

Por el Régimen del Suelo No Urbanizable se regula el racional aprovechamiento del medio rural, garantizando su carácter rústico y preservando sus valores naturales, agropecuarios, o culturales (paisajísticos, recreativos, etc).

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos en los que, precisamente para preservar dichos valores, el desarrollo urbanístico no procede.

El Plan Municipal establece para esta clase de suelo una serie de medidas que aseguran la conservación de sus condiciones actuales y la recuperabilidad de las características originales cuando se estime oportuno y posible.

#### **Artículo 101. Parcelaciones rústicas**

1. En esta clase de suelo sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, quedando las urbanísticas prohibidas expresamente.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos de la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunes.
- d) Contar con instalaciones comunes de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en ejecución edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas de utilización no permanente y desvinculadas de la explotación agropecuaria.

- f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
- g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen y reposición al estado inicial.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con este Plan Municipal, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

**Artículo 102. Núcleo y Entorno de Núcleo de Población**

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc, que son características de las áreas con destino urbano. Asimismo, se entenderá que se crea Núcleo de Población cuando existan dos viviendas separadas por una distancia menor de 100m la una de la otra.

Por Entorno de Núcleo de Población se entiende el ámbito definido como el área distante en menos de 150m. del límite del núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan Municipal.

**Artículo 103. Hallazgos**

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, mineros, históricos, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a una suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para ellos, y se deberá dar conocimiento inmediatamente a la Corporación Municipal quien decidirá al respecto.

**Artículo 104 Topografía y cauces**

No serán alterados por actividades o instalaciones que representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o, simplemente, pérdida de tapiz vegetal.

Se prohíben los movimientos de tierras, salvo los necesarios para la ejecución de las obras de las instalaciones y edificaciones autorizadas, y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

**Artículo 105 Arbolado**

En zonas de explotación forestal comercial se permite la tala con las condiciones establecidas en la legislación vigente y el Plan Técnico de Gestión. En las áreas deforestadas se procederá a la conveniente repoblación, debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado y otras especies autorizadas.

**CAPÍTULO II. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 106 Espacios de Interés Ambiental**

La definición de Espacios Naturales de Interés corresponde al Gobierno de Navarra. No obstante, en este Plan Municipal se establece unos ámbitos que sí tienen interés ambiental, a nivel municipal en razón del interés paisajístico y geomorfológico de la zona del Castillo.

La regulación de los regímenes de protección, usos y actividades será la misma que para el suelo forestal.

**Artículo 107 Suelo Forestal**

1. Comprende aquellos terrenos ocupados por masas arbóreas, arbustivas o herbáceas, ya sean naturales o reforestadas- y que han de ser preservadas para el mantenimiento de sus valores productivos silvícolas, recreativos o ecológicos, garantizando con ello el control hidrológico y la biodiversidad.

También se incluyen en esta categoría aquellas áreas en donde se prevean acciones de reforestación. Se caracteriza por hallarse recubierta por masas arbóreas de diferentes especies, englobando asimismo porciones del mismo recubierto por especies arbustivas y herbáceas.

Sus usos característicos han sido y son la explotación forestal de madera y leñas. Supeditados a los anteriores, la recogida de hongos y frutos silvestres y el aprovechamiento cinegético con enfoque no comercial.

2. Delimitación: corresponde con la grafiada en el plano de categorización.

3. Usos y actividades:

a) Permitidas:

- \*Explotación forestal mediante procedimientos habituales, incluida la construcción de las instalaciones necesarias para ello.
- \*Explotaciones apícolas.
- \*Aprovechamiento de leñas.
- \*Recogida de hongos y setas, y de frutos silvestres.
- \*Aprovechamiento cinegético, sometido a las disposiciones del Plan de Ordenación Cinegética y disposiciones de rango superior
- \*Circulación por pistas restringida a personas en el ejercicio de actividades ganaderas, forestales o científicas.
- \*Repoblaciones forestales con especies autóctonas.
- \*Desbroces selectivos.
- \*Tratamientos fitosanitarios de las masas forestales.

Dentro de las actividades permitidas, son actividades a propiciar:

- \*Usos ligados a la mejora silvícola, como podas, limpieas y clareos.
- \*Explotación forestal con técnicas no impactantes.
- \*Aprovechamiento de residuos de explotaciones forestales para la obtención de biomasa, *compost* o cualquier uso que implique su retirada del monte y su transformación fuera del área.
- \*Uso recreativo no impactante, como senderismo, orientación, carrera campo a través, y paseos a caballo o en bicicleta.
- \*Instalación de paneles explicativos, siempre que en su morfología y materiales sean acordes con el entorno.
- \*Labores de investigación y docencia.

b) Autorizables:

- \*Apertura de cortafuegos.
- \*Se podrán autorizar las pistas forestales siempre que los correspondientes Planes Técnicos de Gestión las justifiquen económica y técnicamente, se identifiquen con detalle los impactos ambientales (especialmente, el riesgo de solifluxión) y, objetivamente, se demuestre que los factores de necesidad de la pista superan a los elementos negativos implícitos. Se exigirá que dichos Planes Técnicos recojan las indispensables medidas preventivas de impactos y las que se estimen oportunas para disminuir el impacto visual.
- \*Instalaciones provisionales destinadas a la obtención de carbón vegetal.
- \*Roturación.
- \*Abancalamientos.
- \*Explotaciones mineras, extracción de gravas y arenas y canteras.

\*Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras públicas.

\*Infraestructuras.

\*Construcciones e instalaciones de actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en esta categoría de suelo.

c) Prohibidas:

Todas las demás.

4. Actuaciones sugeridas y propuestas

\*Redacción de Planes Técnicos de Gestión, para todas las propiedades forestales superiores a 10Ha, según Orden Foral 1010/96 (condición indispensable para poder optar a cualquier subvención de mejora en masas forestales y creación de infraestructuras de apoyo).

En las masas propiedad del Ayuntamiento, o de particulares de cierta extensión, el Plan Técnico debe de distinguir con claridad entre Montes Conservadores y Montes Productores. En general, y sometido siempre a lo que el Plan Técnico disponga, el primer caso caracterizará a las masas que por sus características intrínsecas carezcan de valor comercial, por lo que primará la no actuación. Para las masas productoras, deberá disponer las actuaciones encaminadas a optimizar su producción.

\*Eliminación de necromasa, y reducción selectiva de biomasa de acuerdo con las disposiciones de los Planes Técnicos de Gestión.

\*Señalización de antiguos caminos y fuentes.

\*Repoblación por regeneración natural, por ser de menor costo e impacto. Solo ante situaciones concretas y justificadas de falta de regeneración del monte se autorizarían repoblaciones forestales, con especies autóctonas.

\*Diversificación forestal con especies de alto valor características de una silvicultura más intensiva.

\*Uso racional de la recolección de setas, hongos, frutos silvestres y otros productos secundarios del bosque.

**Artículo 108 Suelo de Alta Productividad Agrícola**

1. Definición. Incluye aquellos de alto rendimiento agrícola o ganadero.

2. Delimitación:

Planos de categorización.

3. Usos y actividades:

a) Permitidas:

- \*Agricultura.
- \*Creación de zonas de acampada.
- \*Circulación con vehículos restringida a personas en el ejercicio de actividades ganaderas, forestales y/o científicas.
- \*Roturación.
- \*Recogida de hongos y setas
- \*Aprovechamiento cinegético, según las disposiciones del Plan de Ordenación Cinegética y disposiciones de rango superior.
- \*Instalación de silos, garajes y almacenes ligados a explotaciones agrícolas
- \*Viveros e invernaderos.
- \*Cualquier actividad no constructiva, salvo la explotación minera, apertura de caminos y quema de vegetación

Como permitidas, son actividades a propiciar:

- \*Fomento de agricultura ecológica
- \*Uso recreativo no impactante, como senderismo, orientación, carrera campo a través, y paseos en bicicleta y a caballo.
- \*Labores de investigación y docencia.

b) Autorizables:

- \*Explotaciones mineras, canteras y extracción de gravas y arenas cuando sean compatibles con las explotaciones existentes y con las características edáficas del terreno
- \*Apertura de pistas y caminos
- \*Quema de vegetación y desbroces totales.
- \*Instalaciones apícolas.
- \*Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras públicas.
- \*Infraestructuras.

c) Prohibidas:

Todas las demás

4. Actividades propuestas:

- \*Mantenimiento de su uso actual. Esta unidad es la de gestión más problemática por su degradación como consecuencia del progresivo proceso de suburbanización que le afecta y por, el proceso de abandono de la actividad agrícola.

## Artículo 109 Suelo de Mediana Productividad Agrícola o Ganadera

1. Definición. Incluye aquellos destinados a la agricultura, la ganadería y las actividades recreativas al aire libre.

2. Delimitación:

Planos de Categorización.

3. Usos y actividades:

a) Permitidas:

\*Agricultura.

\*Roturación

\*Recogida de hongos y setas

\*Aprovechamiento cinegético, según las disposiciones del Plan de Ordenación Cinegética y disposiciones de rango superior.

\*Creación de zonas de acampada.

\*Circulación con vehículos restringida a personas en el ejercicio de actividades agroganaderas, forestales y/o científicas.

\*Instalación de silos, garajes y almacenes ligados a explotaciones de ganadería extensiva

\*Corrales

\*Viveros e invernaderos.

\*Instalaciones apícolas

Como permitidas, son actividades a propiciar:

\*Uso recreativo no impactante, como senderismo, orientación, carrera campo a través, y paseos en bicicleta y a caballo.

\*Labores de investigación y docencia.

b) Autorizables:

\*Explotaciones mineras, canteras y extracción de gravas y arenas cuando sean compatibles con las explotaciones existentes y con las características edáficas del terreno

\*Apertura de pistas y caminos

\*Quema de vegetación y desbroces totales.

\*Instalación de *camping*

\*Granjas y construcciones destinadas a la ganadería intensiva y la apicultura.

\*Almacenes agrícolas e instalaciones destinadas a horticultura.

\*Construcciones e instalaciones de horticultura de ocio, sin usos residenciales.

\*Centrales de aprovechamiento de biomasa.

\*Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras públicas.

\*Infraestructuras.

\*Actividades industriales que deban desarrollarse en esta categoría de suelo

\*Construcciones e instalaciones de actividades deportivas o de ocio, equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable.

c) Prohibidas:

Todas las demás

4. Actuaciones propuestas:

\*Mantenimiento de su uso actual.

#### **Artículo 110 Entorno de Núcleo de Población**

1. Definición. Área del territorio caracterizada por constituir el área de incidencia visual directa del núcleo de Fitero, con un valor paisajístico muy destacable como consecuencia de su proximidad al núcleo urbano. Todo ello conduce a que el ámbito próximo del pueblo defina de forma destacable la personalidad del pueblo, no pudiendo separarse la imagen del propio núcleo de la de su entorno inmediato, lo que le confiere una fragilidad paisajística extrema que se considera indispensable preservar.

2. Usos y actividades:

a) Permitidas: cualquier actuación no constructiva que no esté prohibida

b) Autorizables:

\*Infraestructuras de interés público y obras e instalaciones de carácter provisional.

\*Cualquier actuación no constructiva que implique movimiento de tierras

c) Prohibidas:

Se prohíben las actividades extractivas y constructivas, salvo las infraestructuras de interés público y obras e instalaciones de carácter provisional.

4. Actuaciones propuestas:

\*Su extremado valor paisajístico, y su imbricación con el propio núcleo de Fitero aconsejan su conservación en la situación actual.

### **Artículo 111 Suelo de afecciones específicas**

1. Esta categoría, a su vez, se subdivide en:

a) Aguas protegidas: ríos y arroyos

b) Infraestructuras: existentes y previstas

- Carreteras y red de caminos rurales. Cañadas
- Red de abastecimiento de agua
- Red de saneamiento
- Transporte de energía eléctrica
- Telefonía: tendidos aéreos
- Defensas hidráulicas
- Vertederos

2. El régimen de protección es el establecido en la propia Ley foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de las disposiciones sectoriales estatales o forales que sean de aplicación a cada infraestructura para el mantenimiento y buen funcionamiento de las mismas.

### **Artículo 112 Instalaciones deportivas en Suelo No Urbanizable**

1. Definición. Incluye aquellos destinados a las actividades deportivas de gran extensión, como campos de golf y aquellas que sirven de complemento. Dado el interés que estas actividades representan para el Ayuntamiento de Fitero, se define aquí como categoría de suelo específica, aunque el régimen de protección es básicamente el de suelo de mediana productividad agrícola. De hecho, en tanto no se apruebe la creación del campo de golf, su régimen sería el de Suelo de Mediana Productividad Agrícola.

2. Delimitación:

Plano de categorización.

3. Usos y actividades:

a) Permitidas:

\*Actividades: campo de golf y otras dotaciones complementarias

b) Autorizables:

\*Construcción de dotaciones complementarias

- \*Garajes y almacenes ligados a explotaciones balnearias.
- \*Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras públicas.
- \*Infraestructuras.
- \*Construcciones e instalaciones de actividades deportivas o de ocio, equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en esta clase de suelo no urbanizable.

d) Prohibidas:

Todas las demás

**Artículo 113 Zonas de interés arqueológico**

1. Definición. Terrenos que incluyen yacimientos arqueológicos y que, a fin de garantizar su conservación, se delimitan incluyendo un entorno inmediato.

2. Delimitación:

Plano de categorización. Comprende las zonas señaladas por la Institución Príncipe de Viana como merecedoras de una máxima protección y que se recogen en el Inventario Arqueológico de Navarra

3. Usos y actividades:

a) Permitidas

\*Actividades no constructivas relacionadas con la explotación tradicional del terreno y que no supongan movimiento de tierras, trabajos de desfonde o roturaciones.

b) Autorizables:

- \*Investigaciones científicas relacionadas con los yacimientos.
- \*Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y mantenimiento del yacimiento
- \*Cierre de fincas.
- \*Espacios de ocio y educativos ligados al elemento.

c) Prohibidas:

Todas las demás. Específicamente, los vertederos y escombreras, las canteras, explanaciones y abancalamientos; también están prohibidos la apertura de viales, construcción de canalizaciones y conducciones, así como las repoblaciones forestales.

En general, se prohíbe cualquier actuación que suponga una remoción del subsuelo que pueda afectar los restos arqueológicos.

Solamente, de manera excepcional y en función del interés del proyecto, podrá aprobarse la ejecución de usos prohibidos en los yacimientos arqueológicos mediante comunicación del proyecto a la Institución Príncipe de Viana y con la realización, durante la fase de proyecto de un estudio arqueológico ejecutado por especialistas en arqueología y que contendrá, como mínimo, delimitación precisa del yacimiento y de la zona afectada, dictamen sobre las medidas más adecuadas para la salvaguarda de los restos y la aplicación de las citadas medidas. Los costes de este estudio correrán por cuenta del promotor de la obra. La realización de estos trabajos estará sometida a la aprobación y supervisión similares a las actividades autorizables.

4. Actuaciones propuestas:

\*Prospecciones e Investigaciones arqueológicas

**CAPÍTULO III. CONDICIONES DE INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 114 Normativa**

Las construcciones en Suelo No Urbanizable se someterán a las condiciones estéticas y, en resumen, a la Normativa General de la Edificación. Además, las instalaciones agropecuarias cumplimentarán los requisitos establecidos en la Ordenanza de zona de Actividades Económicas, mientras que las dotaciones se ajustarán a lo dispuesto en la Ordenanza de Ciudad Jardín y, subsidiariamente, la de Equipamientos y Servicios.

**Artículo 115 Condiciones de parcela, posición y volumen de la edificación**

Las condiciones mínimas que a continuación se detallan se establecen sin perjuicio de lo estipulado en la legislación y normativa sectorial de aplicación.

En aquellas condiciones referidas a dos parámetros, será de aplicación el más restrictivo de ellos.

a) Casetas para aperos y útiles

-Superficie máxima construida o pavimentada	20m <sup>2</sup> ó 5% de finca
-Número máximo de plantas	1
-Altura máxima a alero	3,50m.

- Distancia mínima a Suelo urbano o urbanizable 200m.
- Separación mínima a caminos y linderos 3,00m.

b) Almacenes de productos agrícolas, Invernaderos (vinculados a producción agroalimentaria o de plantas ornamentales), Piscifactorías o Granjas de ganadería intensiva

- Superficie de ocupación 30%
- Altura máxima a alero 4,50m.
- Altura máxima a cumbrera 6,00m
- Distancia mínima a Suelo Urbano o urbanizable 200m
- Separación mínima a caminos y linderos 3,00m.

c) Instalaciones de ganadería extensiva, Establos, instalaciones apícolas

- Superficie máxima de ocupación 10%
- Altura máxima a alero 4,50m.
- Altura máxima a cumbrera 6,00m.
- Separación a caminos y linderos 3,00m.

d) Granjas-escuela, Escuelas Taller, Centros de Estudios Naturaleza.

- Superficie de ocupación en planta 25%
- Altura máxima al alero 7,00m ó 2 plantas
- Separación mínima a linderos y vías no se establece.

e) Instalaciones recreativas, deportivas y de acampada (*camping* permanente)

No se podrá levantar ninguna edificación en parcelas menores de 4.000m<sup>2</sup>. Las condiciones de volumen -edificabilidad, ocupación, alturas, etc- de las instalaciones móviles o provisionales cumplirán con los mismos parámetros que las instalaciones fijas.

- Edificabilidad 0,10m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima 5%
- Altura 6,50m ó 2 plantas
- Separación a linderos 5m.
- Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 40m<sup>2</sup> construidos
- La zona de acampada no superará el 50% de la superficie
- Número máximo de tiendas 300
- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas
- Deberá elaborarse un Plan Especial en el caso de acampada (*camping* permanente) que contemple:

- ❖ El ámbito, su entorno (topografía, caminos, cauces)
- ❖ La ordenación del conjunto (edificaciones, condiciones estéticas)
- ❖ El tratamiento paisajístico y su incidencia en el entorno

f) Centros asistenciales y sanitarios

- Parcela mínima 5.000m2
- Ocupación en planta máxima 25%
- Altura máxima 7,00m ó 2 plantas
- Separación a linderos no se establece.

i) Edificios hosteleros destinados al turismo rural

- Parcela mínima 5000m2.
- Ocupación máxima 20%
- Altura máxima 7m ó 2 plantas
- Retranqueos mínimos 5m.

En edificios existentes que se quieran reconvertir para uso hostelero destinado al turismo rural se podrán obviar las limitaciones de la Ordenanza, siempre y cuando:

- La edificación existente esté legalizada
- No se produzca un aumento del volumen edificado
- Cumplan las condiciones estéticas de Residencial en Baja Densidad

El número mínimo de plazas de aparcamiento deberá estar resuelto de la siguiente manera:

- Estarán situadas dentro de la propia parcela
- Para uso de hostel habrá una plaza por cada habitación y una plaza cada 100m2 construidos.
- Para uso de restaurante habrá 1 plaza por cada 25m2 construidos.

h) Infraestructurales

- Parcela mínima no se establece
- Ocupación máxima 10%
- Altura máxima no se establece
- Separación a linderos 3,00m.

En el caso de Instalaciones para la Defensa Nacional, se podrán exceptuar estas Normas.

**Artículo 116 Edificaciones Existentes**

1. La edificación existente que, en cuanto a usos y edificación, se ajuste a las determinaciones establecidas en esta normativa, se considerará "Conforme a Planeamiento".

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación y rehabilitación.

2. Las edificaciones que no cumplan las determinaciones previstas en la normativa de este Plan en cuanto a usos y edificación, se considerarán "Fuera de Ordenación", siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 134 de la Ley Foral 10/1994.

En este supuesto, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes; salubridad, ornato y conservación del inmueble; corrección del impacto de la instalación o actividad del medio; integridad del dominio público.

En ningún caso para los edificios declarados "Fuera de Ordenación" se podrá autorizar obras de consolidación e instalaciones, ampliaciones de volumen o superficie, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

**Artículo 117 Instalaciones de Carácter Provisional**

Podrán ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art. 133 de la Ley Foral 10/1994 que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento. Estas obras exigirán previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio.

**Artículo 118 Materiales**

En fachada se recomienda la mampostería de piedra natural de la zona con recercados de sillares en esquinas y huecos, prohibiéndose el uso de ladrillo visto y los revocos a no ser que sean blancos o terrosos. En cubierta serán de teja y chapa plegada de acero prelacada en color rojizo en edificaciones no residenciales. Se prohíbe la chapa en otros colores, el fibrocemento y el plástico.

Las carpinterías de puertas y ventanas serán de madera; se admiten las de hierro pintadas en colores oscuros.

## TÍTULO IV. ORDENANZAS

### CAPÍTULO I. ORDENANZA 1: CASCO HISTÓRICO

#### Artículo 119 Definición

Constituye un instrumento de normativa edificatoria cuyo objetivo básico consiste en mantener las cualidades ambientales de que goza Fitero a través del mantenimiento y protección de sus valores tipológicos y el control del proceso de adecuación de su caserío a las condiciones exigidas hoy día a las viviendas.

#### Artículo 120 Ámbito de Aplicación

Comprende las zonas de edificación compacta del núcleo tradicional. Se trata de áreas homogéneas de fuerte carácter histórico, gracias a la preponderancia de la arquitectura popular.

En el caso concreto de las edificaciones del Monasterio, cabe hacer remisión a la normativa del Plan Especial. A tal fin, se mantiene la delimitación del Área 2 como una subzona con una ordenanza de aplicación diferenciada dentro de la específica de "Casco Histórico".

#### Artículo 121 Obras permitidas

Del objetivo de conservación de la trama urbana y de las características tipológicas de la arquitectura tradicional se deriva la recomendación de la rehabilitación. No obstante, se permiten todos los tipos de obras:

- a) Mantenimiento y Conservación
- b) Acondicionamiento
- c) Rehabilitación y Restauración
- d) Reestructuración
- e) Ampliación hasta el límite de la edificabilidad fijada para esta zona.
- f) Obras menores
- g) Demolición
- h) Nueva planta

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de demolición y nueva planta en el caso de que ésta sustituya a la edificación tradicional será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella que justifique la demolición y la necesaria como documentación para Archivo Histórico del edificio existente.

Contendrá como mínimo:

- Plano de situación de las distintas edificaciones o elementos en la parcela.
- Levantamiento de planos del elemento que se sustituya, plantas y alzados a escala mínima 1:100.
- Descripción de las soluciones constructivas y los materiales.
- Memoria justificativa de la necesidad de demolición.
- Fotografías del estado actual

**Artículo 122 Condiciones de la parcela**

*Parcela y frente mínimo*

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación de este Plan Municipal, o aquella fruto de nuevas segregaciones o agregaciones que tenga una superficie mínima de 60m<sup>2</sup> y un frente de parcela mínimo de 6m.

No se permitirá la construcción sobre fincas que resulten de segregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Se permitirá la agregación de dos parcelas para la formación de otra mayor

- a) Cuando el frente resultante no exceda de 20m a una misma calle
- b) Cuando una de ellas sea menor que la parcela mínima edificable.

**Artículo 123 Condiciones de posición de la edificación**

*Alineaciones*

Con carácter general, se mantienen las alineaciones existentes en el casco consolidado.

*Retranqueos*

*A la alineación oficial*

No se permiten retranqueos de la edificación con respecto al frente de parcela, quedando, por tanto, prohibida la creación de patios abiertos a fachada.

*A otros linderos de la parcela*

No se permite el retranqueo lateral. La edificación se construirá siempre entre medianeras.

Con respecto al lindero posterior, el retranqueo será, en cualquier caso, un tercio de la altura de la edificación y 3m. como mínimo. Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo.

**Artículo 124 Condiciones de volumen**

*Fondo edificable:*

Se establece un fondo máximo edificable de 16m. En aquellas parcelas con fondo mayor a 16m se permitirá una ocupación máxima del 50% de la superficie existente a partir del fondo edificable hasta el lindero posterior de la parcela con edificaciones de una única planta inferior a 3m de altura que se podrá adosar a los linderos siempre que exista acuerdo elevado a escritura pública con el titular de la finca colindante.

No obstante lo anterior, la edificación deberá cumplimentar, en cualquier caso, las condiciones de higiene y salubridad y, en el caso de edificación residencial, las de habitabilidad exigidas por el Gobierno foral.

*Superficie ocupada y edificabilidad*

Serán el resultado de aplicar las condiciones de fondo máximo edificable, retranqueos y altura máxima permitida.

Se admite como fondo edificable el medido desde todas sus fachadas. La edificación deberá cumplimentar, en cualquier caso, las condiciones de higiene y salubridad y, en el caso de edificación residencial, las de habitabilidad exigidas por el Gobierno foral.

*Altura de la edificación*

Con carácter general, la altura máxima de la edificación se establece en cuatro plantas (B+3) y un mínimo de tres (B+2).

*Altura libre de pisos*

La altura de pisos se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, sin que en ningún caso sea inferior a 2,50m. y cumpliendo la normativa particular del