PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN DE LAS HUERTAS DE OCIO TRADICIONAL EN MARCILLA

NORMATIVA

Diciembre 2024

Chocarro y Urmeneta s.l.p./*Arquitectos*

ÍNDICE

TÍTULO. I. DISPOSICIONES GENERALES 6

Capítulo. I. Naturaleza del Plan Especial 6

Art. 1. Objeto 6

Art. 2. Promotor 6

Art. 3. Redactores 6

Art. 4. Marco Legal 6

Art. 5. Conceptos clave 8

Art. 6. Ámbito 9

Capítulo. II. Relación del Plan Especial con el Planeamiento Territorial y Sectorial 10

Art. 7. Relación del Plan Especial con el POT-5 10

Art. 8. Relación del Plan Especial con el Plan General Municipal. 12

Art. 9. Interpretación del Plan Especial 12

Art. 10. Efectos 13

Art. 11. Determinaciones estructurantes 13

TÍTULO. II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS HUERTAS DE OCIO TRADICIONALES 14

Capítulo. III. Clasificación 14

Capítulo. IV. Categorías y subcategorías de Suelo No Urbanizable 14

Art. 12. Suelo de protección por su valor para la Explotación Natural. Alta capacidad Agrológica. SNUPrtEN:CA 14

Art. 13. Suelo de protección por su valor cultural. Vía Pecuaria. SNUPrtCu:VP 15

Capítulo. V. Compatibilidad de usos 16

Capítulo. VI. Parcelas 18

Art. 14. Condiciones generales 18

Art. 15. Segregaciones 18

Art. 16. Superficie máxima ocupada (suelo sellado) 19

Capítulo. VII. Construcciones 20

Art. 17. Condiciones generales de construcciones 20

Art. 18. Casetas de ocio 21

Art. 19. Construcciones auxiliares a las casetas de ocio 22
Art. 20. Casetas de aperos 23
Capítulo. VIII. Corrales domésticos 23
Art. 21. Condiciones generales de corrales domésticos 23
Art. 22. Explotaciones apícolas 25
Capítulo. IX. Cierres de parcelas 25
Art. 23. Condiciones generales de cierres 25
Capítulo. X. Otros elementos del paisaje agrícola tradicional 26
Art. 24. Caminos 26
Art. 25. Acceso a parcelas 27
Art. 26. Elementos de riego 27
Art. 27. Zonas de descanso 27
Art. 28. Vegetación 28
Art. 29. Muros 29
Art. 30. Aparcamientos 29
Art. 31. Invernaderos 29
Art. 32. Viveros 29
Art. 33. Piscinas 29
Art. 34. Aljibes 30
Art. 35. Pozos 30
Capítulo. XI. Instalaciones y servicios 30
Art. 36. Determinaciones generales para instalaciones 30
TÍTULO. IV. RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN 33
Capítulo. XII. Regularización de la edificación 33
Art. 37. Edificaciones Consolidadas 33
Art. 38. Edificaciones Legalizables 33
Art. 39. Edificaciones Fuera de Ordenación 34
Capítulo. XIII. Tramitaciones 35
Art. 40. Normas generales 35
Art. 41. Actos sujetos a licencia 37
Art. 42. Solicitud 38
Art. 43. Documentación 38

Art. 44. Trámites para la concesión de licencia. 39
Art. 45. Plazos y condiciones de otorgamiento de la licencia. 39
Art. 46. Caducidad de licencia 40
Art. 47. Plazo y caducidad de la autorización 40
Art. 48. Deber de cesión 10% 40
Art. 49. Conocimiento del presente documento 41
Art. 50. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. 41
Art. 51. Control de obras. Replanteo. 41
Art. 52. Inspección de las obras. 41
Art. 53. Fiscalización de las obras terminadas 42
Art. 54. Responsabilidad por desperfectos. 42
Art. 55. Declaración de ruina y edificios inadecuados. 42
Art. 56. Conservación y ornato 43

TÍTULO. I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo. I. Naturaleza del Plan Especial

Art. 1. Objeto

El contexto social actual ha ido sustituyendo la horticultura tradicional por otra serie de actividades relacionadas, no tanto con el aprovechamiento agrícola, sino con el uso recreativo en el medio rural. Este cambio de uso, ha acarreado una serie de infraestructuras y construcciones que entran en conflicto con el elevado valor productivo del suelo, y han ido desdibujando el paisaje agrícola tradicional de Marcilla.

Se ha producido una pseudo-urbanización del campo, contrario al uso sostenible e inteligente del territorio. Este Plan Especial nace de la necesidad de recuperar este singular paisaje tradicional de huertas y su valor ambiental, histórico e identitario.

El Plan Especial de Desarrollo de Ordenación de las Huertas de Ocio Tradicional en Marcilla es el instrumento idóneo para regular esta actividad. Se redacta a fin de dar cumplimiento a la remisión contenida en el artículo 7 de la Sección Segunda del CAPÍTULO VI – SUELO NO URBANIZABLE, del Plan Municipal de Marcilla, que insta a que el desarrollo del mismo se efectúe a través de un Plan Especial que desarrolle las determinaciones estructurantes que establece el Plan General.

Art. 2. Promotor

La iniciativa del presente Plan Especial de Desarrollo y Ordenación de las Huertas de Ocio Tradicional en Marcilla corresponde al Ayuntamiento de Marcilla.

Art. 3. Redactores

Los redactores del Plan Especial de Desarrollo y Ordenación de las Huertas de Ocio Tradicional en Marcilla son Chocarro y Urmeneta s.l.p./Arquitectos.

Art. 4. Marco Legal

El marco legal del Plan Especial de Desarrollo y Ordenación de las Huertas de Ocio Tradicional en Marcilla es el **Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo** (DFL 1/2017, TRLFOTU).

De acuerdo con el art. 61 del DFL 1/2017, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada. Entre sus finalidades se encuentras:

- La ordenación y protección de ámbitos que por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.
- La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

La iniciativa para la elaboración de Planes de desarrollo y de Planes Especiales podrá ser pública y privada, según el art. 67 del DFL 1/2017. Las entidades públicas podrán redactar Planes Especiales y elevar a la Administración competente para su tramitación.

La tramitación de Los Planes Especiales se tramitan será diferente en función de si se trata de un Plan Especial de Desarrollo o un Plan Especial Independiente que no desarrolle determinaciones del Plan General Municipal. El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones del Plan General Municipal para el Ámbito de Huertas de Ocio Tradicionales por lo que su tramitación será la establecida en el art. 72 del DFL 1/2017, siendo competencia municipal su aprobación definitiva.

- La tramitación del Plan Especial se iniciará con la aprobación inicial del documento por el Ayuntamiento de Marcilla, tras la realización del proceso de participación ciudadana previsto en el art. 7 del DFL 1/2017.
- El documento aprobado inicialmente se someterá a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra.
- En el caso de que la propuesta afecte a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.
- Plan Especial propuesto deberán contar con un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico asesor urbanístico del Ayuntamiento.
- A la vista de la información pública, el Ayuntamiento de Marcilla aprobará definitivamente el Plan Especial con las modificaciones que procedan en el plazo de dos meses. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.
- El Ayuntamiento de Marcilla deberá remitir al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el Plan Especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación.

La documentación se presentará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Foral 253/2019, de 16 de octubre, por el que se regula el Registro de Planeamiento de Navarra y el formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra.

Con la aprobación de la Ley Foral 17/2020, este tipo de Planes está sometido a Declaración Ambiental Simplificada.

Art. 5. Conceptos clave

- **Huerta de ocio tradicional:** una finca de suelo no urbanizable situada en un ámbito en el que tradicionalmente se viene realizando labores de horticultura y en los que los usos, infraestructuras y construcciones han conformado un paisaje de valor etnográfico y patrimonial, y socialmente valorado y reconocido por el municipio, y en el que el planeamiento urbanístico municipal, mediante un Plan Especial considera como autorizable el uso y actividad de horticultura de ocio y la construcción de una Caseta de ocio y sus construcciones auxiliares.

- **Horticultura de ocio**: el uso consistente en el cultivo tradicional de las huertas compatible con el ocio, el solaz y esparcimiento familiar de los titulares en contacto directo con el medio natural, desarrollados en condiciones de sostenibilidad, garantizando la conservación y protección del paisaje y patrimonio natural de huerta.

- **Caseta de aperos**: la construcción vinculada a un exclusivo uso rústico de una finca con el objeto de almacenamiento y guarda de productos, aperos y útiles necesarios para la actividad directa de la explotación.

- **Caseta de ocio**: la construcción no residencial, vinculada al uso de Horticultura de ocio, que se autoriza de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan Especial y los POT.

- Uso **Huerta de Ocio**, a aquellos usos productivos o no que se realizan en las huertas o regadíos antiguos relacionados con el ocio y recreo de la población urbana mediante el desarrollo de actividades familiares, que exigen el contacto directo con el medio natural durante los periodos no laborables, para el uso y disfrute de sus recursos en condiciones de sostenibilidad; garantizando su conservación, renovabilidad y potencial funcional.

- **Complejo de Horticultura de ocio:** la ordenación, transformación y parcelación de una o varias fincas de suelo no urbanizable, destinadas a crear huertas para el disfrute de sus vecinos que requieren la ejecución de elementos o servicios comunes al complejo.

Art. 6. Ámbito

El Plan Municipal establece la delimitación del área de huertas de ocio tradicional que engloba el área a desarrollar mediante Plan Especial. Se trata de una delimitación artificial ya que por el norte queda definida por un esquema de viario considerado a modo indicativo en el Plan Municipal sin ningún tipo de gestión establecida.

El límite norte no se ajusta al parcelario quedando algunas parcelas parcialmente incluidas en el ámbito, ni a los límites naturales u otras circunstancias geográficas, de uso o cultivo.

El presente Plan Especial se ha realizado en base al ámbito redelimitado incluyendo las parcelas completas y sin tener en cuenta la línea imaginaria de ese hipotético viario alternativo al paso por el centro de la localidad de Marcilla.

La superficie total del ámbito es de 44,89 Ha, y cuenta con 184 parcelas catastrales.

Ámbito Plan Especial propuesto

Capítulo. II. Relación del Plan Especial con el Planeamiento Territorial y Sectorial

Art. 7. Relación del Plan Especial con el POT-5

El Plan de Ordenación Territorial del Eje del Ebro (POT-5) fue aprobado definitivamente por Decreto Foral 44/2011, de 16 de mayo, y publicado en el BON nº145, de 21 de julio de 2011. En el año 2014 se aprobó la primera actualización de los Planes de Ordenación del Territorio por Orden Foral 69/2014, de 10 de noviembre, publicada en el BON nº229, de 21 de noviembre de 2014.

La localidad de Marcilla se encuentra incorporada en la Subárea 02.1, ARGA, del POT-5 – EJE DEL EBRO, junto a las localidades de Falces, Funes, Peralta y Villafranca.

"El modelo territorial se apoya en el valor geoestratégico de la subárea, en cuanto espacio de confluencia de dos valles y subsistemas urbanos de su entorno, y la pujanza de sus núcleos centrales como focos de actividad y centros de servicios.

Se propugna la consolidación de la actividad económica y la ampliación de dotaciones y servicios de rango intermedio y superior, en orden a dotar de mayor autonomía a la subárea y su entorno de influencia, en algún caso dependiente de Tafalla.

Aunque la subárea se sitúa en el corredor de comunicaciones Norte- Sur de la región, convendría reforzar la conectividad interna de sus núcleos, en particular Villafranca, y, en su caso, el cosido transversal de ambas márgenes del Ebro.

El modelo se apoya, así mismo, en la protección y puesta en valor, tanto de su patrimonio natural –asociado al interés ambiental y paisajístico de los valles del Arga y el Aragón, así como a sus cortados y miradores-, como cultural, particularmente el conjunto barroco de Villafranca, cuyo interés, tanto arquitectónico como urbano, resulta excepcional".

La conciliación entre el POT 5, área en el que está incluido Marcilla y el Plan Urbanístico vigente aprobado en 2018 está justificada en la memoria del Plan, debiendo justificarse en el Plan Especial la alineación de las determinaciones normativas con el PN8 del Plan Territorial.

El PUM incluye en la memoria una extensa justificación de su alineación con el modelo territorial que se propone en el documento de ordenación territorial (POT5), especialmente en relación con el área de huertas de ocio tradicionales, así como en las normas de protección del suelo no urbanizable. En relación con el anexo PN8 justifica las definiciones para caseta de ocio y construcciones auxiliares a las casetas de ocio.

Tal y como establece el PUM de Marcilla, se trata de un ámbito de suelo no urbanizable ubicado entre el casco urbano de Marcilla y el río Aragón con pequeñas huertas, de reducidas dimensiones, delimitadas con acequias, caminos y azudes, de riego por inundación que tradicionalmente comenzaron siendo huertas para consumo de los vecinos de Marcilla y que paulatinamente se han ido transformando por la aparición de nuevas actividades de ocio asociadas a la agricultura.

Constituyen, por tanto, un ámbito de huertas de ocio tradicionales de acuerdo con la descripción del Anexo PN8 del POT 5.

La evolución del uso tradicional agrícola hacia un uso de carácter más lúdico ha permitido mantener la actividad agrícola de estos suelos, al mismo tiempo que ha propiciado, tal y como señala el POT 5, la aparición de céspedes y la transformación y ampliación de las casetas, hasta convertirse incluso en "viviendas" en algunos casos. Esta tendencia hacia la mejora y ampliación de las casetas ha supuesto la aparición de edificaciones de dimensiones, morfología o condiciones inadecuadas.

Las huertas de ocio tradicional conforman un paisaje singular, valioso, diverso, y socialmente reconocido por parte de la población como un entorno tradicional de huerta. Su conservación implica la gestión del paisaje agrario tradicional a fin de evitar su degradación, lo que implica impedir la proliferación de edificaciones (casetas, piscinas, chabolas, casas modernas) asociadas a la urbanización dispersa o las zonas de huertas de ocio, así como regular y controlar su aspecto y distribución.

Por ello, y de acuerdo con el PUM, el presente Plan Especial debe establecer "una adecuada regulación de esta zona, de forma que se mantenga el carácter agrícola de las parcelas, constituyendo una zona atractiva para la llegada de nuevos vecinos, evitando las intervenciones irrespetuosas con el entorno y con el carácter tradicional de las huertas".

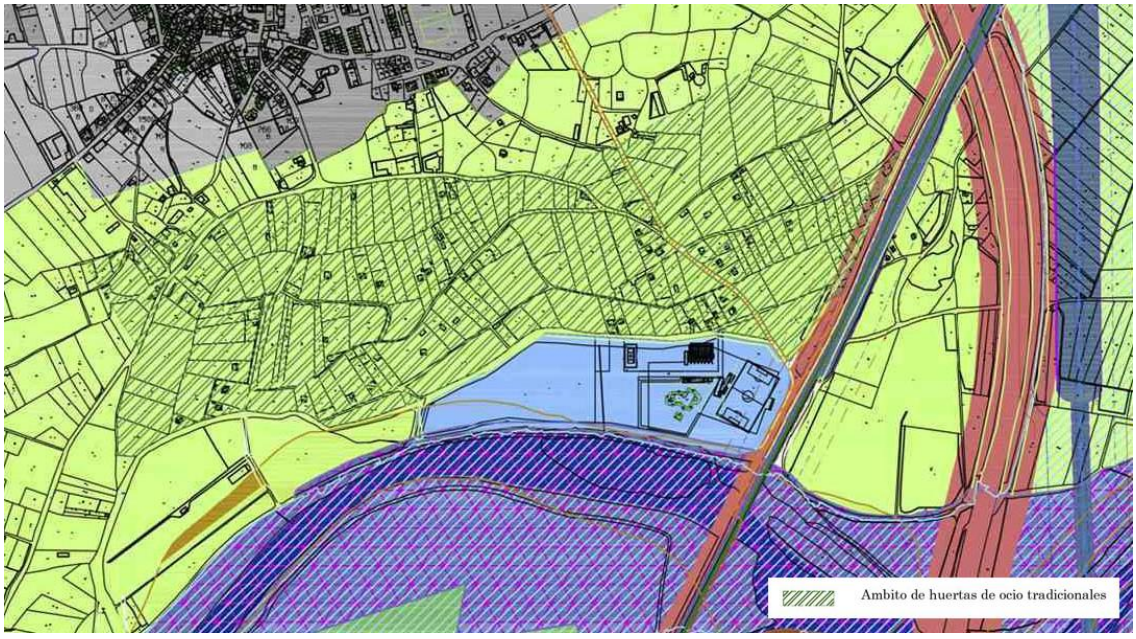
En este sentido, el POT 5 insta a "seguir desarrollando de modo prioritario y principal los cultivos propios de la huerta, sin perjuicio de que parte de ellas se dedique a árboles frutales, jardín o césped, debiéndose prohibir específicamente aquellas actuaciones que pudieran suponer la desaparición, contaminación o impermeabilización del suelo en porcentajes apreciables, o la afección significativa a los valores a preservar: estructura parcelaria preexistente, el valor edáfico/productivo del suelo, la presencia de infraestructuras, y la calidad ambiental y paisajística".

Será un Plan Especial el instrumento urbanístico que establezca la ordenación precisa y detallada del ámbito previamente delimitado por el Plan General Municipal, en el que serán autorizables las huertas de ocio tradicional y las casetas de ocio y las construcciones auxiliares reguladas en el POT 5.

La Normativa del presente Plan Especial se adecuará a la regulación establecida en el Anexo PN8 del POT 5 en cuanto a usos, construcciones, dimensiones de parcela, ocupación de parcela, condiciones de las casetas de ocio, condiciones de las casetas de aperos, condiciones de las construcciones auxiliares de las casetas de ocio, instalaciones y servicios.

Art. 8. Relación del Plan Especial con el Plan General Municipal.

El Plan General Municipal de Marcilla, que fue aprobado en el año 2018, delimita un ámbito de huertas de ocio tradicional en suelo no urbanizable de protección de valor para su explotación natural, en el que se establecerá mediante un Plan Especial de Huertas de Ocio Tradicional la regulación de esta actividad.



Plan General Municipal de Marcilla. Plano O-01
Clasificación del Término Municipal. Suelo de Preservación y Protección

Art. 9. Interpretación del Plan Especial

1. Los distintos documentos del Plan Especial constituyen un todo coherente articulado y complementario entre sí, cuyas determinaciones deberán interpretarse en la forma regulada en el presente artículo.

2. Corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas la facultad de interpretar el Plan Especial.

3. Las prescripciones de estas normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, la legislación urbanística, y los

objetivos y finalidad de la ordenación expresado en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad o volumetría, menor capacidad de acogida y menor alteración del bien afectado, del medio ambiente y del paisaje, y siempre dentro de los principios orientadores de la protección del PE.

Art. 10. Efectos

La entrada en vigor del presente Plan Especial de desarrollo y ordenación de las huertas de ocio tradicional de Marcilla y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen produce los siguientes efectos:

- Cualquier ciudadano, bien por sí mismo o a través de representante, tendrá derecho de información por escrito o de consulta del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado del municipio de Marcilla.
- Declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de las redes de infraestructuras, así como la asunción por el Ayuntamiento, según su respectiva competencia en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.
- Obligatoriedad, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Cualquier ciudadano podrá exigir dicho cumplimiento mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 11. Determinaciones estructurantes

La clasificación del suelo para la totalidad del ámbito es Suelo No Urbanizable.

La categoría y subcategoría del Suelo No Urbanizable: Suelo de protección por su valor para la Explotación Natural. Alta capacidad Agrológica.

Establecimiento de normas de protección en el suelo no urbanizable para, según cada categoría, mantener su naturaleza rústica, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

TÍTULO. II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS HUERTAS DE OCIO TRADICIONALES

Capítulo. III. Clasificación

El art. 61.6 del DFL 1/2017 indica "*en ningún caso los planes especiales, independientemente de su finalidad, podrán clasificar suelo*" por tanto la clasificación del suelo en el ámbito delimitado seguirá siendo Suelo No Urbanizable de alta productividad.

Capítulo. IV. Categorías y subcategorías de Suelo No Urbanizable

Art. 12. Suelo de protección por su valor para la Explotación Natural. Alta capacidad Agrológica. SNUPrtEN:CA

1. <u>Definición, ámbito y valores:</u>

Todo el ámbito incluido en el Plan Especial está categorizado como Suelo no urbanizable de Protección para su Explotación natural, por su **alta capacidad agrológica**. Se corresponden con suelos de las Clases Agrológicas I y II de los Mapas de Clases Agrológicas del Gobierno de Navarra o de los estudios que cuenten con la conformidad de la unidad de Gobierno de Navarra competente en la materia.

2. <u>Régimen de protección:</u>

a) Actividades constructivas

Permitidas

- Casetas de aperos con una superficie máxima de 15m2.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones destinadas y vinculadas a la explotación agrícola.
- Explotaciones ganaderas.
- Infraestructuras

Prohibidas

- Instalaciones “agroalimentarias” singulares, e industrias “agroalimentarias” aisladas.
- Instalaciones energéticas.
- Equipamientos y dotaciones.
- Turísticas y de ocio.
- Vivienda y otros usos residenciales.
- Piscinas enterradas y semienterradas

b) Actividades no constructivas

Permitidas

- Cultivos, huertas tradicionales, cultivos madereros rápidos.
- Pastoreo con o sin cercado.
- Otras actividades y usos no constructivos que no impliquen movimiento de tierras, son en principio Autorizables.

Autorizables

- Concentración parcelaria.
- Transformación en regadío y modernizaciones de regadío, en comunidades de regantes o particulares.

Prohibidas

- Extracción de gravas.
- Vertederos.
- Otro tipo de actividades y usos no constructivos que impliquen el movimiento de tierras, son en principio Prohibidos.

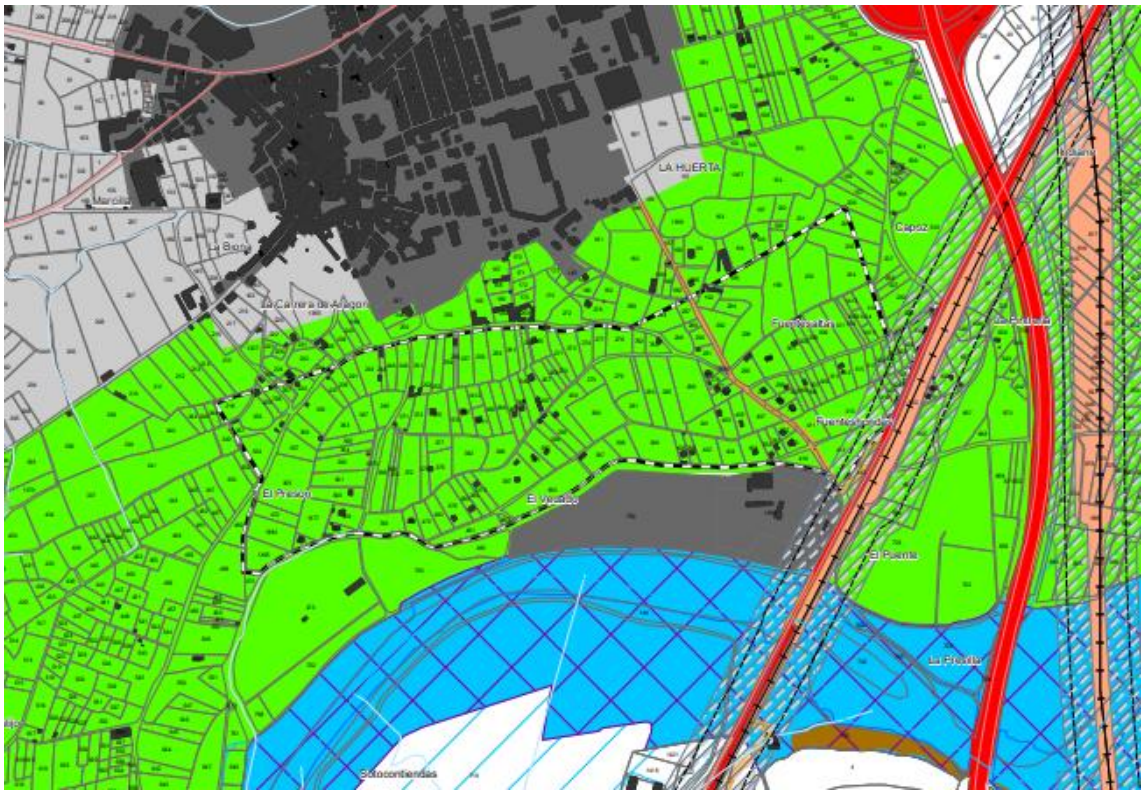
Art. 13. Suelo de protección por su valor cultural. Vía Pecuaria. SNUPrtCu:VP

1. Definición, ámbito y valores:

El ámbito del Plan Especial está atravesado de norte a sur por el Ramal de la Vicaría. Se trata de una vía pecuaria categorizada como Suelo no urbanizable de Protección Cultural. Al no tener delimitada zona de servidumbre en su normativa específica, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de

dicho camino. Presentan un valor indudable a nivel turístico y de ocio como vías y senderos verdes y en las zonas más humanizadas pueden servir o apoyar a futuros corredores ecológicos.

Regulada en la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de vías pecuarias de Navarra.



En verde: SNU-PROT.EN. En marrón: SNU-PROT.VC.

Capítulo. V. Compatibilidad de usos

El uso de "**Huerta de ocio tradicional**" que responde a los siguientes criterios:

- Se encuentran asociadas a las llanuras aluviales de los ríos, junto a los núcleos urbanos, generalmente en suelos preservados o protegidos por su alta calidad agrológica.
- Ser zonas hortícolas que cuenten con elementos, infraestructuras y/o construcciones tradicionales vinculadas con la horticultura que conformen un paisaje tradicional y reconocido por el municipio.
- Huertas de reducidas dimensiones, con separaciones entre parcelas. S e utilizan para la producción de hostalizas y frutas a nivel familiar o a pequeña escala comercial. Suelen tener sistemas de riego mediante acequias, generalmente procedentes de algún azud en ríos próximos.

- Encontrarse en entornos urbanos en los que las tensiones urbanísticas puedan poner en riesgo el futuro de estos suelos, si no se regulan adecuadamente.

Este uso es compatible con la categoría del suelo, así está recogido en el Anexo PN-8 del POT-5:

*El uso de **"Huerta de ocio tradicional"** es autorizable por el planeamiento urbanístico municipal en el Suelo No Urbanizable de Preservación y Protección, en cualquiera de sus subcategorías, salvo las de "Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo", "Suelo destinado a infraestructuras", y siempre que el Plan General Municipal haya delimitado, justificada y ponderadamente, las zonas reconocidas socialmente por el municipio en los que venga desarrollándose tradicionalmente este uso.*

Cuadro resumen de regulación de usos y actividades en el ámbito del Plan Especial:

Uso	Prohibido	Autorizable	Permitido
Casetas de aperos hasta 15m2			
Casetas de ocio hasta 40m2			
Turísticas y de ocio			
Viviendas			
Equipamientos dotacionales			
Piscinas de obra enterradas y semienterradas			
Almacenes, industrias, instalaciones singulares			
Corrales domésticos			
Explotaciones ganaderas			
Pastoreo			
Explotaciones apícolas			
Picaderos			
Invernaderos			
Cultivos, huertas tradicionales, cultivos madereros rápidos			
Vertederos			
Extracción de gravas			
Instalaciones energéticas			

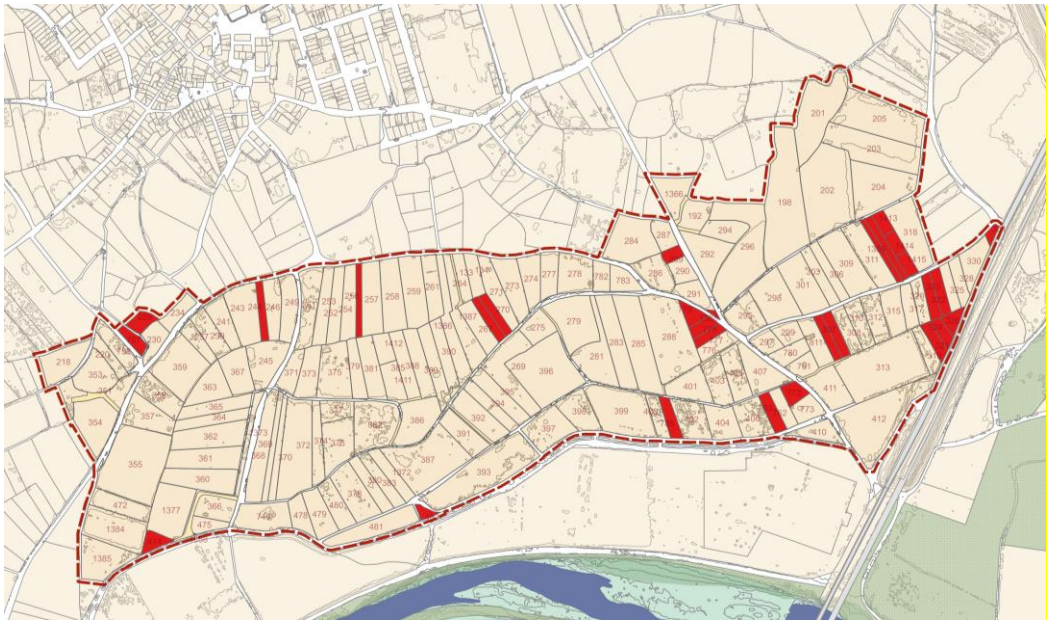
Capítulo. VI. Parcelas

Art. 14. Condiciones generales

1. La superficie mínima de una finca de suelo no urbanizable para ser Huerta de ocio tradicional será de 1.000 m².
2. No se permiten agregaciones de fincas en una única finca superior a 10.000 m².

Art. 15. Segregaciones

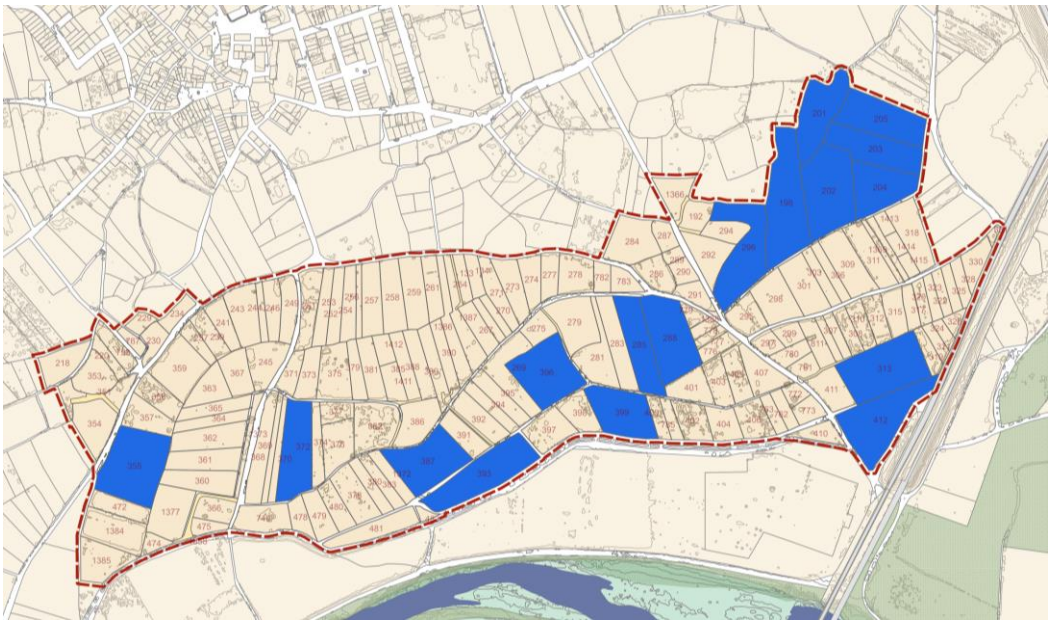
1. Las parcelas catastrales que antes de la entrada en vigor de la presente norma presenten una superficie menor, a lo establecido en el artículo anterior para parcela mínima, no quedarán fuera de ordenación, ni tendrán la obligación de agruparse con otras para adquirir este tamaño, pero no podrán ser objeto de nuevas segregaciones.



Parcelas catastrales con superficie < 1000m² (31). Fuente: elaboración propia.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 d) de la Ley Foral 1/2002, de Infraestructuras Agrarias y en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, las fincas destinadas a Huerta de ocio tradicional en que se haya autorizado una Caseta de ocio podrán ser excepcionalmente, y previa licencia municipal de segregación, objeto de segregación en fincas que cuenten como mínimo con 5.000 m².

La parcela mínima segregada, así como la matriz resultante, será igual o superior a 1.000 m².



Parcelas catastrales con superficie > 5.000m² (17). Fuente: elaboración propia.

Art. 16. Superficie máxima ocupada (suelo sellado)

1. La superficie máxima ocupada (Caseta de ocio y construcciones auxiliares tales como porche, solera de hormigón o asfalto, pavimento y otros elementos constructivos ajenos al valor protegido o preservado de la finca), no podrá ser superior, en ningún caso, a 80 m², y deberá respetar la siguiente proporción:
   - El cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca si es inferior a 1.000 m².
   - El cuatro por ciento (4%) si la superficie es entre 1.001 m² y 1.500 m².
   - El tres por ciento (3%) en fincas superiores a 1.500 m² de cabida.
2. La superficie de las construcciones auxiliares, porche abierto, frontal o lateral, solera de hormigón o asfalto, pavimento y otros elementos ajenos al valor protegido de la finca, previstos en el epígrafe 8 de esta regulación, podrá variar en función de la superficie de la Caseta de ocio, que en ningún caso podrá superar los 40 m² construidos.
3. La solicitud de autorización para construir una Caseta de ocio deberán presentar una memoria de jardinería y justificar que las fincas tendrán una cobertura vegetal arbolada mínima igual al 25% de su superficie, sin incluir los setos. Las especies de arbolado utilizadas serán especies que formen parte del dosel arbóreo típico de la zona. Catálogo de vegetación del art. 28.
4. La superficie total de suelo sellado en el Suelo No Urbanizable de Protección no podrá superar el 5% de la superficie de las fincas.

Capítulo. VII. Construcciones

Art. 17. Condiciones generales de construcciones

1. Todas las construcciones que se autoricen en una Huerta de ocio tradicional habrán de adaptarse al medio natural y cultural en que estuvieren situadas, pudiendo denegarse motivadamente la autorización o, en su caso, exigirse medidas complementarias por inadecuación paisajística de la construcción.
2. Toda construcción o cierre deberá respetar las distancias o servidumbres preexistentes en relación con caminos, carreteras, acequias, infraestructuras, y demás elementos del territorio. En todo caso, la distancia mínima a linderos de las construcciones será de 3 metros.
3. No se podrá, en ningún caso, otorgar cédula de habitabilidad a las Casetas de ocio.
4. Se autorizará exclusivamente una Caseta de ocio, y sus edificaciones auxiliares, o Caseta de aperos por Huerta de ocio tradicional.
   Los propietarios que tengan más de una finca susceptible de ser Huerta de ocio o Huerta de ocio tradicional en un mismo término municipal solo podrán obtener autorización para una Caseta de ocio en el conjunto de sus fincas.
5. Cuando sea objeto de segregación una finca en la que ya exista una Caseta de ocio o Caseta de aperos consolidada o autorizada, la parte segregada que carezca de Caseta de ocio o Caseta de aperos no podrá ser objeto de autorización para construir otra durante el plazo de cinco años, salvo que la titularidad de la finca segregada haya sido adquirida por título hereditario.
6. Las parcelas en las que hayan recaído las autorizaciones de construcción o legalización de Huertas de Ocio tradicional, estarán sujetas a los deberes de cesión de aprovechamiento equivalentes al suelo urbanizable sectorizado. Dicho aprovechamiento se evaluará económicamente en base al valor catastral del inmueble.
   El valor catastral del suelo se revisará de acuerdo con el artículo 22 de la LF 12/2006, inmediatamente obtenida la autorización. El valor catastral conjunto de la parcela, suelo más edificaciones, se revisará una vez materializadas las licencias constructivas, a cuyo efecto el propietario de la finca deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de la obra, aportando para ello una declaración a de obra nueva, descriptiva y detallada, firmada por técnico competente, por la que se acredite la construcción de la edificación de acuerdo con el condicionado de la licencia.
7. No se autorizan construcciones sobre terrenos con pendiente superior al 25%.
8. Distancia mínima entre dos edificaciones en la misma finca: 6 m.

9. Queda expresamente prohibido el asentamiento fijo de cualquier construcción prefabricada, cuyo prototipo no haya sido autorizado por la Corporación Municipal, así como autocaravanas, remolques, roulottes o vehículos destinados al alojamiento de personas, animales o cosas.
10. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional, situadas en la zona de protección del Dominio Público Hidráulico según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en dicho Reglamento.
11. Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de árboles al menos en los dos laterales de mayores dimensiones de la edificación y a distancia inferior a 6 m. de los paños de fachada.

Art. 18. Casetas de ocio

Las condiciones para estas construcciones son las desarrolladas en Capitulo 8, punto F, epígrafe C.6 del Anexo PN8 del POT 5 Eje del Ebro:

1. Las Casetas de ocio tendrán una superficie máxima construida de 40 m², y un máximo de tres estancias interiores, de las cuales dos no podrán tener una superficie útil mínima mayor de 6 m² cada una.
2. El porche abierto, frontal o lateral, se considera elemento auxiliar y por tanto no computa su superficie como Caseta de ocio. En todo caso la superficie máxima del porche puede ser de 12 m².
3. Las Casetas de ocio serán de una sola planta, de forma cuadrada o rectangular, y la altura máxima de coronación de cubierta desde rasante será de 4,5 metros en cada punto del terreno.
4. Queda expresamente prohibida la construcción bajo la “cota cero”.
5. La cubierta será a una, dos o cuatro aguas. Se permiten las cubiertas de directriz curva. Se prohíben las cubiertas planas.
6. Las Casetas de ocio tendrán un tratamiento exterior de la construcción adecuadamente integrado en el entorno ambiental en que se edifican, y la composición de las fachadas responderá a criterios elementales de modulación y simetría. Seguir las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística de la Memoria justificativa de este Plan Especial.
   Materiales:
   - Fachada de piedra, fábrica de ladrillo cara vista en tonos rojizos o pajizos, no vitrificados, bloque de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena o blanco, chapa o panel metálico en colores blanco, crema o gris, madera vista y paneles de madera en tonos naturales, debiendo alcanzar una alta calidad constructiva. Se podrá

autorizar el uso en fachadas de materiales plásticos opacos, traslúcidos o transparentes en colores blanco, crema o gris, previa solicitud justificada al Ayuntamiento de Marcilla. Queda prohibido el resto de materiales o los colores y los tonos que, dentro de la gama autorizada, puedan impactar con el entorno.

- Cubiertas de teja árabe o similar en colores rojizos o terrosos, bloque de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena o blanco, chapa o panel metálico en colores blanco, crema o gris, madera vista y paneles de madera en tonos naturales, debiendo alcanzar una alta calidad constructiva. Se podrá autorizar el uso en fachadas de materiales plásticos opacos, traslúcidos o transparentes en colores blanco, crema o gris, previa solicitud justificada al Ayuntamiento de Marcilla. Queda prohibido el resto de materiales o los colores y los tonos que, dentro de la gama autorizada, puedan impactar con el entorno.

7. Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
8. No podrán edificarse Casetas de ocio contiguas a otras edificaciones, principales o auxiliares, salvo el porche.
9. Suministro eléctrico: deberá ser resuelto desde la propia finca, bien con generadores eléctricos o paneles fotovoltaicos. La potencia eléctrica máxima será de 1,1Kw.
10. El saneamiento podrá realizarse mediante fosa séptica con depuración previa al vertido al terreno. Se deberá justificar un servicio de mantenimiento de estas fosas.
11. El abastecimiento de agua precisará la autorización de los titulares del aprovechamiento o gestores de los mismos.

Art. 19. Construcciones auxiliares a las casetas de ocio

Para construcciones auxiliares de las Casetas de ocio (aquellas que sirven al cumplimiento de los fines de horticultura de ocio, tales como el porche, solera de hormigón o asfalto, asador, caseta auxiliar y de guarda de maquinaria y utensilios de labor, estanque o aljibe, y otros similares.) se definen sus condiciones en el Capítulo 8, punto F, epígrafe C.8 del Anexo PN8 del POT 5 Eje del Ebro:

1. En cada finca se podrán autorizar las construcciones auxiliares de la Caseta de ocio que se propongan siempre y cuando se mantenga la limitación de superficie máxima construida prevista en los epígrafes 1 y 2 del artículo 16 de este documento.

2. Las construcciones auxiliares deberán respetar las condiciones estéticas y de la edificación establecidas para la construcción principal.

Art. 20. Casetas de aperos

1. Las casetas de aperos tendrán una superficie máxima de 15 m².
2. Las Casetas de aperos serán de una sola planta y la altura máxima de coronación de cubierta desde rasante será de 4 metros en cada punto del terreno. El interior de la caseta no podrá compartimentarse.
3. Queda expresamente prohibida la construcción bajo la "cota cero" o entreplantas.
4. La cubierta será a una o dos aguas.
5. Las Casetas de aperos tendrán un tratamiento exterior de la construcción adecuadamente integrado en el entorno ambiental en que se edifiquen, siendo materiales preferentes de acabado la cubierta de teja cerámica, paredes de piedra, raseados pintados en colores suaves o ladrillo cara vista. Mismas condiciones estéticas que casetas de ocio.
6. Se permitirán casetas prefabricadas.
7. No podrán adosarse a la caseta de ocio.
8. Se permite un porche abierto, frontal o lateral con una superficie máxima de 8m².
9. Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.

Capítulo. VIII. Corrales domésticos

Aquella instalación cuyo número de animales sea igual o inferior a 2 vacunos reproductores, 4 vacunos de cebo menores de 1 año, 2 equinos reproductores, 4 equinos de cebo menores de 1 año, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 ovinos o caprinos, 10 conejas madres, o 20 aves, teniendo en cuenta que si se compatibiliza más de una especie no se supere en total 3 UGM.

Art. 21. Condiciones generales de corrales domésticos

- Estarán sujetas a las mismas consideraciones que el resto de construcciones admitidas en este Plan Especial.

- Distancia mínima de la construcción a Suelo Urbano: Las determinadas en los anejos del Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, o normativa que lo sustituya.
- En todo caso deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por la legislación vigente.
- Se prohíbe expresamente cualquier utilización para uso residencial o de recreo, por mínima que pudiera resultar en tiempo o superficie, y la utilización para ganado estabulado por periodos superiores a 6 meses al año, excepto para corral doméstico, en cuyo caso no se establece periodo de estabulación.
- Se prohíbe cualquier elemento constructivo que pudiera entenderse como impropio del uso autorizado o que pudiera identificarse con usos no autorizados, como chimeneas, dimensiones inadecuadas de huecos.
- Superficie de parcela mínima = 500 m².
- Superficie edificable máxima = 50 m².
- Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá justificar con precisión y claridad por parte del interesado, número de animales y especies que lo integran.
- Las construcciones deberán respetar las condiciones estéticas y de la edificación establecidas para la Caseta de Ocio.
- Se deberán mantener a los animales en buenas condiciones higiénicosanitarias, con cumplimiento de la normativa sanitaria de aplicación, debiendo realizar puntualmente todos los tratamientos veterinarios preceptivos y cuantas acciones fuesen precisas para tal fin.
- Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá justificar con precisión y claridad por parte del interesado.
    - Previsión de uso de la construcción y periodos de tiempo de ocupación.
    - Necesidad de la construcción por razón de vinculación a la actividad económica agrícola, forestal, ganadera del propietario, acreditada documentalmente por justificación de ingresos declarados oficialmente por éstos conceptos, cotizaciones a las entidades aseguradoras correspondientes, etc.
    - número de animales y especies que lo integran.
- La implantación de una Explotación Doméstica deberá justificar el cumplimiento de las distancias determinadas en el Decreto Foral 31/2019, de 20 de marzo, o normativa que lo sustituya.

Art. 22. Explotaciones apícolas

Las instalaciones apícolas deberán cumplir las condiciones recogidas en el REAL DECRETO 209/2002, de 22 de febrero (o normativa que lo sustituya), por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas. Dentro de la actividad apícola se distingue la realizada con colmenas permanentes (fijistas) de la realizada con colmenas trashumantes.

Se deberán respetar las siguientes distancias mínimas reguladas en el Anexo 11 DF 31/2019:

- La distancia mínima de las instalaciones apícolas al suelo urbano será de 2.000m.
- Las instalaciones apícolas fijistas o móviles guardarán una distancia mínima de 200m respecto de los corrales o instalaciones abiertas ocupadas por ganado de otras especies.
- Queda prohibido el emplazamiento de abejeras de cualquier tipo a una distancia inferior a 100m. de cualquier carretera. 200m a carreteras nacionales.
- 100 metros de viviendas rurales e instalaciones ganaderas.
- 25m respecto caminos vecinales.

Las distancias podrán reducirse hasta un 75%, si los colmenares cuentan con una cerca de al menos 2 metros de altura en el frente que esté situado hacia el lugar desde donde se mide la distancia. Esta cerca será de cualquier material que obligue a las abejas a iniciar el vuelo por encima de los 2 metros. Esta excepción no será de aplicación a lo dispuesto para distancias entre asentamientos apícolas y a cascos urbanos.

Capítulo. IX. Cierres de parcelas

Se entiende por cerramiento todo aquel elemento o instalación de cualquier tipo que suponga un impedimento físico de acceso a una finca. Para realizar cualquier tipo de cierre en el Suelo No Urbanizable deberá solicitarse la oportuna Licencia de Obra al Ayuntamiento.

Art. 23. Condiciones generales de cierres

Los cierres deberán tener las siguientes características:

1. Altura máxima: 2,00 m.
2. Se tenderá preferentemente a la implantación de cierres vegetales, preferentemente con especies autóctonas de la zona (artículo 28).

3. Los cierres de obra no podrán ser opacos por encima de los 30 cm. de altura. El resto se realizará mediante mallas, celosías, etc.
4. La parte opaca se realizará en hormigón armado, fábrica de ladrillo cara vista o revestido con piedra.
5. Los cierres de finca deberán separarse 3,00 metros con respecto al límite de los caminos públicos.
6. Los cierres de finca, no podrán suponer resistencia al paso del agua en caso de inundación, ni darán lugar al taponamiento de los cursos de agua en caso de avenidas de los ríos.
7. Seguir las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística de la Memoria justificativa de este Plan Especial.

Capítulo. X. Otros elementos del paisaje agrícola tradicional

Desde la perspectiva de que el paisaje es un elemento definidor de este ámbito y que la base para la normativa que se establece es la realidad etnográfica del mismo y su actividad de huerta familiar se fomentarán todas aquellas medidas que tengan por objeto la integración de las diversas infraestructuras y usos relacionados con las "huertas de ocio", de forma que no sólo eviten el deterioro de las condiciones naturales actuales sino que supongan una mejora de las mismas:

Art. 24. Caminos

Se mantiene la red pública de caminos existente, así como sus condiciones de pavimentación, que deberán de ser de tierra apisonada. En ningún caso se permite su pavimentación o asfaltado. Será el Ayuntamiento de Marcilla el encargado del mantenimiento de los caminos públicos, de igual forma y previo acuerdo con los titulares podrá encargarse también del mantenimiento de los caminos privados.

Queda prohibida su ocupación, ya sea temporal o permanente; públicos o privados, ya que se podría dificultar o imposibilitar el tránsito por ellos.

Existen también caminos privados para dar acceso a parcelas. Serán titularidad privada pero uso público. Pueden verse el plano *O5_Paisaje*. No se establecen servidumbres para estos accesos.

Art. 25. Acceso a parcelas

Toda parcela deberá resolver su acceso previamente a la construcción de una caseta de ocio, y tendrán las siguientes condiciones:

1. En accesos a través de los caminos públicos se establece una servidumbre de tres metros medios desde el borde exterior de los mismos. En esa zona de servidumbre queda prohibida la contención y movimiento de tierras vinculadas a la implantación de actividades o usos constructivos.
2. Sus características y materialidad deberán corresponderse con el resto del cerramiento de la parcela.
3. No se establecen condiciones mínimas ni máximas de anchura, debiendo responder a las necesidades de accesibilidad propias de la parcela. La altura máxima será de 2,00m.

Art. 26. Elementos de riego

La red de riego es la tradicional malla de canales en hormigón. Está regulada por las *"Ordenanzas de la Comunidad de Regantes de Marcilla".*

Se han detectado incumplimientos de algunas de las Ordenanzas en cuanto a cierre se parcelas a menos de la distancia de la acequia de la establecida por las reglas de la comunidad de regantes (80 cm).

No se genera nueva red de riego ni se altera la existente.

Art. 27. Zonas de descanso

Se proponen tres zonas de descanso para servir a la red de caminos peatonales y ciclistas. Sus condiciones deberán responder:

- Tendrán una cobertura vegetal arbolada mínima igual al 25% de su superficie. Las especies de arbolado utilizadas serán especies que formen parte del dosel arbóreo típico de la zona. Catálogo de vegetación artículo 28.
- Deberán contar con elementos que doten el área de descanso: bancos, asientos, vallado, aparcamiento de bicicletas, umbráculos, fuente de agua potable… que deberán ser de madera u otros materiales que se integren en el paisaje agrícola tradicional.

Art. 28. Vegetación

Se ha elaborado un catálogo de vegetación autóctona que se deberá respetar para cubrir las superficies mínimas de arbolado, y en el caso de utilizar cierres vegetales:

Arbolado:

- Carrasca o encina carrasca (Quercus rotundifolia).
- Quejigo o roble carrasqueño (Quercus faginea).
- Tamariz (Tamarix gallica, o Tamarix canariensis).
- Pomero o pomar (Sorbus domestica).
- Arce de montpelier (Acer monspessulanus).
- Fresno de hoja estrecha (Fraxinus angustifolia).
- Nogal (Juglans regia).
- Pino piñonero (Pinus pinea).
- Madroño (Arbutus unedo).
- Laurel (Laurus novilis).
- Variedades autóctonas de frutales.
- Olivo (Olea europea)
- Vid (Vitis)
- Endrinos (Prunus spinosa)
- Enebros (Juniperus communis)
- Frutos rojos
- Hierbas aromáticas

Especies arbustivas para cierres:

- Pitosforo (Pittosporum)
- Trepadoras y tapizantes
- Cotoneaster (Cotoneaster)
- Laurel (Laurus novilis)
- Aligustre (Ligustrum ovalifolium)

Este catálogo puede verse también en el Estudio de Integración ambiental y paisajística de la Memoria justificativa de este Plan Especial.

Art. 29. Muros

Queda prohibida la construcción de muros de cualquier tipo que sobrepasen la altura de la edificación permitida, ya sea destinados al juego de pelota, contención de tierras, etc.

Art. 30. Aparcamientos

No se permite el estacionamiento de vehículos en la red pública de caminos existente. Deberá resolverse en el interior de las parcelas, entendiendo a estos efectos también los tres metros correspondientes a la zona de servidumbre cuando se haya materializado.

En el caso de que se establezca una zona pavimentada en el interior de la parcela a tal fin, esta se efectuará mediante un sistema constructivo que tenga carácter reversible y use un material permeable, como losa jardín o gravillín. Esta actuación también deberá ser comunicada al Ayuntamiento; bien incorporándolo a la solicitud de licencia de caseta, bien posteriormente a través de una declaración responsable.

Art. 31. Invernaderos

Se consideran compatibles los invernaderos con las siguientes limitaciones de tamaño:

- La ocupación máxima de la parcela será del 50% hasta una superficie máxima de 300 m2.
- Superficie de parcela mínima: 300 m².

Art. 32. Viveros

Se contempla la construcción de pequeños muretes de albañilería y acristalamiento.

- Superficie de parcela mínima: 1.500 m².
- Superficie edificable máxima: 300 m².

Art. 33. Piscinas

La construcción de piscinas de obra enterradas o semi-enterradas está prohibida en todo el ámbito del Plan Especial.

Se permite la instalación de piscinas con carácter temporal, siempre que sean desmontables y sobre rasante. El llenado para de esta tipología de piscinas deberá tener un contador a parte del abastecimiento de agua de la finca.

Art. 34. Aljibes

Están permitidas las construcciones para el almacenamiento del agua de lluvia. Podrán ser de obra o prefabricados en cualquier material. No contabilizan a efectos de sellado de suelo.

Art. 35. Pozos

Los pozos de agua son construcciones autorizables que deberán haber obtenido el permiso de la Confederación Hidrográfico del Ebro previamente a la solicitud de licencia.

Capítulo. XI. Instalaciones y servicios

Art. 36. Determinaciones generales para instalaciones

1. No se prevén infraestructuras exceptuándose la posibilidad de conexión a la red de abastecimiento y de electricidad.
2. Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, ni el propietario ningún derecho subjetivo, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.
3. No se prevé la ejecución de nuevos desagües ni de nuevos cunetones, dado que no se genera acumulación de aguas en las parcelas ni en caminos.
4. En ningún caso las Huertas de ocio tradicional en suelo no urbanizable podrán constituir un núcleo de población, y por tanto no podrán contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes.
5. Las entidades públicas y compañías suministradoras que presten los servicios no podrán en ningún caso actuar contra lo previsto en el POT-5, y por tanto, proveer a las fincas de servicios superiores o contra lo previsto en el mismo.
6. El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica de la red, la potencia eléctrica máxima será de 1’1 Kw. Para nuevas construcciones, será

obligatorio suministro eléctrico mediante energías renovables generadas en la propia finca. Serán instalaciones de autoconsumo sin excedentes.

7. Podrán disponer de abastecimiento de agua, que precisará la autorización de los titulares del aprovechamiento o gestores del mismo.
8. Podrán disponer de fosa séptica con depuración previa al vertido al terreno o red propia de saneamiento siempre que sea distinta de la red general y sin conexión con la misma.

   Se deberá contar, en su caso, con autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de mantenimiento y limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR.

   La depuradora a la que llegan las aguas del ámbito es la denominada "Bajo Arga".
9. Los desechos procedentes de las actividades y usos realizados en el interior de las Huertas de ocio tradicional que no sean susceptibles de ser reutilizados por parte de los propietarios de las fincas o por los productores de los mismos deberán ser depositados en alguno de los contenedores de recogida selectiva instalados en las proximidades del núcleo urbano. Queda, por tanto, terminantemente prohibido verter cualquier desecho fuera de los puntos acondicionados para ello.
10. La red de regadío está regulada en las *Ordenanzas de la Comunidad de Regantes de Marcilla.*
11. Se prohíben las acometidas a redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono) mediante tendidos aéreos, debiendo ser subterráneos.
12. Se autorizan los generadores de energía (si son con motor de explosión se aislarán acústicamente), o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como las tomas de agua de la capa freática siempre y cuanto se asegure su correcta potabilización. Estas instalaciones deberán constar con aprobación previa de los organismos competentes en cada materia.
13. En instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

BAJO ARGA

POBLACIÓN

Población censada: 16399 habitantes

CAUCE RECEPTOR

Cauce: ARGA

Vertiente: MEDITERRANEA

TECNOLOGÍA APLICADA: LECHO BACTERIANO

	Caudal m3 día	Carga Kg. DB05/día
Diseño	8500	2975
Tratamiento	4307	1740

CARACTERÍSTICAS DEL AGUA RESIDUAL (MG/L)

	MES	DQO	DBO5
Entrada	571	889	404
Salida	12	65	13
Rendimiento	97.89 %	92.68 %	96.78 %

Esta actuación ha sido cofinanciada por la Unión Europea a través de FEDER

LOCALÍZALA EN GOOGLE MAPS

TÍTULO. IV. RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN

Capítulo. XII. Regularización de la edificación

Art. 37. Edificaciones Consolidadas

Son aquellas que hubieran sido edificadas previa concesión de la oportuna Licencia Municipal y que cumplan las condiciones establecidas en la misma.

Estas edificaciones se consolidan en su volumen actual, autorizándose aquellas actuaciones que supongan una mejora de condiciones de uso o rehabilitación de las edificaciones, sin incremento de volumen edificado.

Se podrán autorizar ampliaciones siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo, computando en este caso la edificación actual en la cuantificación de la edificación y ocupación máximas. Será condición indispensable para la autorización de ampliaciones que el uso y tipo de edificación planteado sean compatibles con la categoría de suelo sobre el que se implanta, según se define en la LFOTU. Asimismo será preceptivo el informe favorable del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, previo a la concesión de la preceptiva Licencia Municipal.

Art. 38. Edificaciones Legalizables

Son aquellas cuya construcción no está amparada por la preceptiva Licencia Municipal o que incumplen las condiciones de la Licencia concedida, en su caso, bien por exceso de superficie o volumetría, bien por ubicación inadecuada, bien por uso no autorizado, o por cualquier circunstancia que imponga su incorporación a esta categoría. Estas edificaciones se consideran No Consolidadas. Para poder proceder a legalizarlas hay que atender a los siguientes supuestos:

a) En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resulten compatibles con la normativa urbanística, el propietario deberá proceder a la legalización de la misma, mediante la tramitación del correspondiente Expediente de Legalización, que deberá recibir el preceptivo informe favorable del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, así como el informe favorable de los Servicios Urbanísticos del Ayuntamiento de Marcilla.
   Una vez tramitado el Expediente de Legalización y recibidos los preceptivos informes favorables, el Ayuntamiento de Marcilla podrá determinar que la

edificación está legalizada, con lo que su regulación pasará a ser la del artículo 41.

b) En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resultaran incompatibles con la normativa urbanística, la edificación no será susceptible de legalización, salvo en el caso de que se lleven a cabo los trabajos necesarios para adaptar el edificio a las condiciones urbanísticas vigentes.

   En este caso, el propietario podrá tramitar ante el Ayuntamiento un Expediente de obras de adaptación, regularización o modificación de la edificación existente, destinado a adaptar la misma a las condiciones urbanísticas determinadas por el Planeamiento. Este Expediente de Obras para la Legalización del edificio deberá recibir el preceptivo informe favorable del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, así como la preceptiva Licencias Municipal de Obras. Una vez ejecutados los trabajos contenidos en el citado Expediente, y comprobado que la edificación cumple las condiciones urbanísticas prescritas, el Ayuntamiento de Marcilla podrá declarar la Edificación como Legalizada.

c) En ambos casos, para legalizar la situación de las edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en esta normativa para parcelas, construcciones y cierres de este Plan Especial, los propietarios cuentan con un plazo de 10 años para tramitar el Expediente de Legalización desde la aprobación del plan.

Art. 39. Edificaciones Fuera de Ordenación

En caso de que la edificación no pueda ser legalizada, por cuanto sus condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resultaran incompatibles con la normativa urbanística y no fuera posible la adaptación a la misma, la edificación será declarada Fuera de Ordenación, con lo que serán de aplicación las determinaciones del artículo 84 LFOTU. La declaración de una construcción como fuera de ordenación implica la congelación de la misma, hasta su extinción natural.

Las actuaciones admitidas sobre dichos bienes son las obras de mera conservación (reforma y mejora) que no incidan en elementos fundamentales ni estructurales del inmueble.

Volumen disconforme: cuando la construcción incumple los parámetros del plan pero no está fuera de ordenación

Los propietarios de fincas con edificaciones, cierres o urbanización fuera de ordenación contarán con un plazo de 10 años para adecuar su situación con las

condiciones establecidas en este Plan Especial, y poder obtener su licencia correspondiente.

Desde el Plan Espacial, se determina la cantidad superficie de suelo sellado que se encuentra fuera de ordenación. Esta superficie no estará atribuida a un espacio físico concreto, sino que el propietario de cada finca podrá decidir que superficie de pavimentación u ocupada por edificación considera eliminar para ajustarse a los estándares de suelo sellado establecidos en esta normativa.

Las superficies de suelo sellado fuera de ordenación para cada parcela están recogidas en las fichas de este Plan Especial.

Capítulo. XIII. Tramitaciones

Art. 40. Normas generales

Tanto la legalización de las construcciones existentes como las nuevas construcciones se tramitarán ante el Ayuntamiento quien en el caso de construcciones autorizables remitirá la documentación presentada por el promotor al departamento encargado del Gobierno de Navarra. Aquellas construcciones que precisen de autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) deberán tramitarse por el propietario directamente ante el órgano de Cuenca.

La documentación para la autorización del Gobierno de Navarra:

39.1.- Las solicitudes para la autorización de actividades y usos en el suelo no urbanizable deberán acompañarse de la documentación técnica suficiente que permita, según las condiciones de la actividad y uso a desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar. La documentación deberá ajustarse al siguiente contenido:

a) Descripción de la actividad y uso a desarrollar, así como de las construcciones e instalaciones necesarias, con justificación de las mismas.

b) Descripción territorial y urbanística de los terrenos en los que se va a implantar.

c) Justificación de la necesidad o conveniencia del emplazamiento de la actividad, construcción o uso en el suelo no urbanizable, así como de la idoneidad del mismo.

d) Cabida y límites de la parcela.

e) Características formales y acabados de la edificación.

f) Descripción de las construcciones o instalaciones existentes en la parcela, con indicación de sus características volumétricas y usos, y acreditación de la situación legal de las mismas.

g) Totalidad de los servicios urbanísticos existentes y previstos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución de la actuación: acceso rodado, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos urbanos y energía eléctrica.

h) Actuaciones que impliquen alteración de la topografía del terreno: desmontes, rellenos, taludes, escolleras.

i) Aparcamientos interiores, almacenamiento exterior, jardinería, arbolado y cerramiento de parcela.

j) Análisis y medidas correctoras de la integración paisajística de la actuación.

k) En su caso, el estudio de impacto ambiental o la documentación exigida por la normativa vigente en materia de protección ambiental, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.

l) Plano de ordenación de la parcela que incluya todas las actuaciones descritas.

m) Declaración del promotor en la que se comprometa a revertir el suelo a su estado original en un plazo máximo de cinco años en caso de cese de la actividad autorizada.

39.2.- La documentación para la solicitud de licencias será:

- Para construcciones inferiores a 15m2: croquis de plantas y alzados, plano de situación en la parcela, presupuesto y memoria de materiales.
- Para construcciones superiores a 15m2: memoria técnica justificativa que incluya: memoria, planos de planta, situación y alzados, estudio básico de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos y presupuesto desglosado. Incluirá pavimentación y estudio de vegetación.
- Para construcción de cierres: croquis de plantas, alzados, plano de situación acotado en la parcela, presupuesto y memoria de materiales y vegetación.

39.3.- La documentación para la solicitud de pozos o cualquier otro aprovechamiento de aguas freáticas deberá ser autorizado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra. La documentación para la solicitud será: croquis de planta, alzado, plano de situación acotado, presupuesto y memoria de materiales.

Art. 41. Actos sujetos a licencia

Los actos sujetos a licencia urbanística, son aquellos previstos en el artículo 189 de la L.F.O.T.U. 35/2002:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de otras clases.
d) Las obras que modifiquen la distribución del espacio interior de los edificios, cualquier que sea su uso.
e) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.
g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado.
h) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
j) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
k) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
l) La colocación de carteles visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
m) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.
n) El cerramiento de fincas. o)
o) Y, en general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.
   Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Art. 42. Solicitud

Las licencias se solicitarán por escrito a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Marcilla debiendo constar en el Registro Municipal.

El escrito de solicitud se dirigirá a la Alcaldía y deberá contener los siguientes datos:

- Identidad del solicitante y, en su caso, la persona representada.
  Nombre y apellidos.
  Domicilio.
  D.N.I. y/o C.I.F.
- Objeto de la solicitud. –
  Naturaleza y objeto de la solicitud.
  Situación.
- Lugar, fecha y firma.
- Cuatro ejemplares del Proyecto Técnico.

Art. 43. Documentación

A la solicitud se acompañarán los datos que sean necesarios para que el Ayuntamiento tenga una idea clara de lo que se pretende y se justifique el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente y normas aplicables.

Para obras de nueva planta y obras mayores será necesario presentar Proyecto de técnico competente, visado por el Colegio correspondiente.

Se consideran Obras Mayores, las que afectan, total, parcial o puntualmente a:

- La estructura de la edificación (cubierta, forjado, muros), etc.
- La composición y estética de la edificación, (apertura de huecos, aplacados, cierres).
- Las obras en la vía pública de urbanización.

Se consideran Obras Menores:

- Colocación de rótulos, toldos, andamios, en la edificación.
- Reparaciones puntuales, retejado, fachadas, instalaciones, etc., en la edificación, que no afecten a estructura ni a la composición y estética de la misma.
- Obras interiores de acabados, infraestructuras, etc., que no afecten a la estructura ni a la composición y estética de la edificación, no modifique el

régimen de aprovechamiento ni las condiciones para la concesión de la cédula de habitabilidad.

Para obras de Restauración, Rehabilitación o Reforma de la Edificación de edificios catalogados, se presentará además los planos de estado actual y los de propuesta, superpuestos con los de estado actual, un juego de la fotografías 10 x 15 cm. de la edificación, así como, cuantos datos sean exigibles por los organismos competentes en esta materia.

Art. 44. Trámites para la concesión de licencia.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 191.1 de la L.F.O.T.U. 35/2002 el otorgamiento de las Licencias de edificación y uso del suelo corresponderá a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Marcilla.
2. A tal efecto, el procedimiento se entenderá iniciado cuando se presenten en el Registro del Ayuntamiento la solicitud junto con los Documentos y Proyectos necesario en cada caso. Si existiesen deficiencias substanciales o falta de documentación precisa para resolver se requerirá al solicitante subsane dichas deficiencias o aporte la documentación precisas, en suspensión del plazo para resolver desde la fecha del requerimiento hasta que se aporte la documentación requerida o se subsane la deficiencia señalada.

Art. 45. Plazos y condiciones de otorgamiento de la licencia.

1. La solicitud de Licencia deberá resolverse en el plazo de dos meses desde la solicitud y en el supuesto de que no se resuelve en el citado plazo el silencio tendrá carácter positivo. Se entenderá otorgada la Licencia por acto presunto.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado precedente en ningún caso se entenderán otorgada por acto presunto licencias en contra de lo dispuesto en la legislación o en el planeamiento urbanístico.
3. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
4. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias de edificación y uso del suelo el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

   Igualmente el Ayuntamiento de Marcilla podrá emitir su informe preceptivo contrario al otorgamiento de la Licencia tuviera indicios de que la obra, instalación o actuación afectan a bienes de dominio público.

Art. 46. Caducidad de licencia

La licencia se considerará caducada automáticamente:

a) Por renuncia del solicitante.
b) Al cabo de 12 meses, desde su concesión, sin que hayan dado comienzo las obras.
c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurriesen 6 meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Pasado el plazo que se fije en la concesión de la prórroga sin reanudar las obras, caducará definitivamente la licencia. La suspensión aludida, no producirá efectos de caducidad si obedece a probada fuerza mayor, o a mandato de la autoridad u Organismo competente.
d) Por transcurso del plazo de ejecución señalado en la licencia.

Art. 47. Plazo y caducidad de la autorización

La ejecución o puesta en marcha de la actividad deberá realizarse en el plazo máximo de dos años desde que se otorgara la autorización, trascurrido el cual esta agotará automáticamente sus efectos y devendrá ineficaz. El cese de la actividad autorizada conllevará la obligación del titular de la actividad de reponer los terrenos · afectados por la misma a su estado original en el plazo máximo de cinco años, mediante la demolición o retirada de las construcciones.

Art. 48. Deber de cesión 10%

Las parcelas en las que hayan recaído las autorizaciones de construcción o legalización de Huertas de Ocio tradicional, estarán sujetas a los deberes de cesión del 10% de aprovechamiento evaluado en base al valor catastral del inmueble y urbanización autorizada.
El valor catastral del suelo se revisará de acuerdo con el artículo 22 de la LF 12/2006, inmediatamente obtenida la autorización. El valor catastral conjunto de la parcela, suelo más edificaciones, se revisará una vez materializadas las licencias constructivas, a cuyo efecto el propietario de la finca deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de la obra, aportando para ello una declaración a de obra nueva, descriptiva y detallada, firmada por técnico competente, por la que se acredite la construcción de la edificación de acuerdo con el condicionado de la licencia.

Art. 49. Conocimiento del presente documento

Todo solicitante de licencia o técnico responsable de su ejecución por el sólo hecho de serlo, deberá conocer las Normas Urbanísticas y sus Ordenanzas aceptando la responsabilidad que se derive de su incumplimiento.

Art. 50. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando se realicen actos sin licencia o no ajustándose a la misma, el Ayuntamiento dispondrá la paralización inmediata de dichos actos, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 199 y 200 de la L.F.O.T.U. 35/2002.

Al margen de lo previsto en los artículos precitados, los actos sin licencia o sin ajustarse a la misma, independientemente de que sean legalizados o no, podrán ser objeto de la correspondiente sanción, conforme a lo dispuesto en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Reglamento de Disciplina Urbanística y Normas concordantes.

Art. 51. Control de obras. Replanteo.

Las obras autorizadas deberán iniciarse dentro del plazo fijado. El promotor antes de comenzar las obras (construcciones, pavimentación, cierres, pozos y aljibes), deberá presentar en el Ayuntamiento el plano de replanteo a escala y no podrá iniciar la obra hasta no recibir el visto bueno municipal.

Art. 52. Inspección de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras, los técnicos municipales podrán examinar los trabajos. Cuando así lo estimen oportuno, podrán citar al titular de la misma o al técnico director de la obra para que asistan a visita de inspección; se entiende que la concesión de la licencia lleva consigo la obligación de concurrir a tales actos y la de autorizar la entrada a la obra a los citados técnicos municipales.
2. Si los técnicos municipales observasen, en la ejecución de la obra cualquier infracción, darán inmediatamente parte por escrito al Ayuntamiento quien podrá ordenar la paralización inmediata de la obra y adoptar, de inmediato, las medidas precautorias que estime oportunas.

3. La licencia y el proyecto diligenciado se depositarán permanentemente en la obra a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que se juzguen oportunas.

Art. 53. Fiscalización de las obras terminadas

1. Terminadas las obras, el promotor de las mismas, en el plazo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañada de fotografías suficientes que permitan evaluar la obra realizada a la solicitud efectuada.
2. Comunicada la terminación de las obras, los técnicos municipales, podrán efectuar la correspondiente visita de inspección final.

Art. 54. Responsabilidad por desperfectos.

1. El titular de la licencia está obligado al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos ocasionados en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, teléfonos, arbolado y otros elementos públicos o privados, por causa de las obras objeto de la licencia.
2. Así mismo estará obligado al abono de los gastos por traslados y modificaciones que deban hacerse en el pavimento de la vía pública.

Art. 55. Declaración de ruina y edificios inadecuados.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros personas.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
    a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
    b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
    c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.
5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por éste.
   Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a esta Ley Foral.
6. El apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiendo por tales aquellas que están destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.
   Para la declaración de las edificaciones como inadecuadas será preceptiva la resolución expresa con audiencia del interesado.
   En el supuesto de terreno con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en la legislación del Estado.

Art. 56. Conservación y ornato

Los propietarios de cualquier tipo de edificación enclavada dentro del ámbito del Plan Especial, en base al artículo 85 del DFL 1/2017, están obligados a conservarlas en todas sus partes en perfectas condiciones de solidez, salubridad, higiene y ornato y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio y rehabilitación urbana.

En este sentido, el Ayuntamiento de Marcilla estará facultado para ordenar a los propietarios de los edificios que no cumpliesen estos requisitos, la ejecución de cuantas medidas estime convenientes para la perfecta conservación del edificio.

El Ayuntamiento de Marcilla, podrá ordenar por motivos de carácter turístico o estético, y en aras del interés general, la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que tuviesen que estar previamente incluidas en plan alguno.