OFICINA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS - **COMARCA DE TAFALLA**
C/ García Goyena nº 22, bajo (Casco Antiguo) Tfno.: 948755034
31300 - TAFALLA email: orvetafalla@gmail.com

REF: CAP-26/0685 UC.8 P224 Po9 (2)

AYUNTAMIENTO DE CAPARROSO

ASUNTO: INFORME SOBRE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA 242 DEL POLÍGONO 9

(Registro Entrada Ayto.: 17/09/2026; Registro Entrada ORVE: 18/09/2026)

Se solicita un informe sobre de las condiciones urbanísticas de la parcela 242 del polígono 9. Se comprueba el Plan Municipal, en vigor desde el 08/06/2011.

El Plan Municipal clasifica la parcela como *suelo urbano consolidado de taller en núcleo urbano y almacenes*, incluida en la unidad UC-8, que engloba exclusivamente a la parcela 224 del polígono 9 donde se emplazan unas instalaciones industriales; tiene una normativa específica definida en la ficha urbanística particular que se adjunta.

Dentro de las Normas de Gestión de la ficha, se establece lo siguiente:

- *En el supuesto de desaparición de la actividad que actualmente se desarrolla en la parcela (Confecciones Jasman, S.L.) la parcela pasará a calificarse con el uso residencial con un aprovechamiento similar al de la unidad de ejecución contigua UE-R.5.*

La unidad UE-R.5 es una unidad de ejecución discontinua (*suelo urbano no consolidado)* de uso residencial en cuyo ámbito se localizan varias edificaciones de uso almacén-talleres con acceso directo desde la calle Ronda y un gran espacio libre actualmente destinado a aparcamiento de camiones. El número de parcelas incluidas en la unidad es de nueve, ocho de ellas con edificaciones.

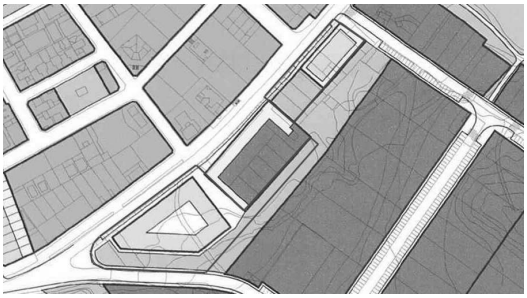
A continuación se exponen extractos gráficos del Plan, así como los principales parámetros normativos extraídos de la ficha de la unidad.

Superficie unidad	8.612 m2
Superficie edificable	7.260 m2
Número máx. viviendas	48 viviendas
Superficie cesión zonas verdes	2.200 m2
Superficie cesión equipamientos	700 m2
Aprovechamiento Medio	0,75 UAs/m2
Sistema de actuación	cooperación / compensación

OFICINA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS - **COMARCA DE TAFALLA**
C/ García Goyena nº 22, bajo (Casco Antiguo) Tfno.: 948755034
31300 - TAFALLA email: orvetafalla@gmail.com

REF: CAP-26/0685 UC.8 P224 Po9 (2)





En la UE-R5 las viviendas unifamiliares se localizarían en la zona actual de almacenes (al igual que la cesión para equipamiento) mientras las colectivas junto al acceso a la carretera al cementerio.

Se da la circunstancia de que al parecer la actividad industrial en la parcela 224 del polígono 9 (UC-8) ha cesado y por ello, tal y como establece la normativa *pasará a calificarse con el uso residencial*, siendo necesario un expediente urbanístico previo (Plan Especial de Actuación Urbana) que establezca una mínima ordenación, normativa y gestión.

La tramitación requerirá un proceso de participación ciudadana previo conforme se establece en el Art. 7 del TRLFotu.

Es cuanto tengo que informar.

Tafalla, a 21 de septiembre de 2026

El Arquitecto:

Juan Cruz Lasheras Guilzu

ARTÍCULO 8- U.C.-8 Confecciones Jasman, S.A.

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- **Clasificación del suelo ...Suelo Urbano Consolidado.**
- **Calificación.....Taller en núcleo urbano y almacenes.**

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- Alineaciones definidas por el cierre de la parcela conforme a lo grafiado en los planos.
- Altura máxima de la edificación: PB+1
- Porcentaje máximo de ocupación de la superficie de la parcela con la edificación: 80%

3.- NORMAS DE CESIONES.

- En los supuestos en los que la alineación propuesta por el P.G.M. no se corresponda con la actual se actuará conforme a lo establecido en el Artículo 30.3 de la Normativa Urbanística General.

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

- **El Aprovechamiento está definido por el porcentaje de ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación y por la altura de la edificación.**
- Superficie de parcela mínima: La existente. No se admiten segregaciones.

5.- NORMAS DE GESTIÓN.

- Sistema de Actuación: Actuación Directa.
- Se permiten obras de ampliación y reforma de las edificaciones actuales, hasta los límites determinados en el presente artículo.
- **En el supuesto de desaparición de la actividad que actualmente se desarrolla en la parcela (Confecciones Jasman, S.A.) la parcela pasará a calificarse con el uso residencial con un Aprovechamiento similar al de la Unidad de Ejecución contigua, U.E.-R.15.**

Notas:
- Determinaciones de ordenación urbanística estructurantes: Las señaladas en negrita
- Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas: El resto.

Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio

BON de: 11 ABR. 2011

VIGENTE DESDE ESTA FECHA