

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LOS CASCOS DE BAZTAN



2.1 Normas urbanísticas generales

CRÉDITOS

Empresa redactora

Paisaje Transversal SLL

Ángela Peralta Álvarez, arquitecta

Jorge Arévalo Martín, arquitecto

Jon Aguirre Such, arquitecto

Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta

Luis Carvajal Palanca, arquitecto

Sonia Ortega García, historiadora

Urbama Abogados

Maite Aguirrebeña, abogada

Patxi de Assas, abogado

Movilidad

Ander Gortazar Balerdi (RAZ. Herramientas digitales e innovación urbana)

Equipo de apoyo en participación

Nommad

Jose Antxordoki Ducay, consultor social

Axel Moreno Gálvez, consultor social

Aitor Baztarrica Irigoyen, sociólogo

Maddi Berraondo Amezketa, arquitecta y urbanista

Dirección técnica, Ayuntamiento de Baztan

Urbanismo

Gotzon Olarte Gorosabel



El presente documento contiene las **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES** del **PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LOS CASCOS DE BAZTAN**. Su contenido se ajusta a lo requerido en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El PEAU de los Cascos de Baztan, en el que se encuadra este documento, ha sido redactado por las empresas **PAISAJE TRANSVERSAL SLL y URBAMA ABOGADOS**.

Firma el presente documento la arquitecta responsable de su redacción, en calidad de directora del equipo redactor.

En mayo de 2023.



Ángela Peralta Álvarez, arquitecta.



ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.	5
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.	5
Artículo 3. Marco normativo.	5
Artículo 4. Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.	6

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

CAPITULO 1: USOS URBANISTICOS	8
Artículo 5.- Sistematización general de los usos urbanísticos.	8
Artículo 6.- Contenido de los usos urbanísticos.	11
CAPITULO 2: RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	20
Artículo 7.- Las parcelas de uso pormenorizado y su sistematización.	20
Artículo 8.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las zonas de uso pormenorizado	21

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1: CLASIFICACIÓN DEL SUELO	37
Artículo 9.- El suelo urbano y sus categorías.	37
CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	37
Artículo 10.- Criterios generales.	37
Artículo 11. Ejecución mediante actuaciones asistemáticas.	37
Artículo 12. Ejecución mediante actuaciones sistemáticas.	38
CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.	38
Artículo 13.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística.	38



CAPITULO 4: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN 39

Artículo 14.- Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización y proyectos de obras complementarios. 39

CAPITULO 5: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN 40

Artículo 15.- Ejecución de la edificación en suelo urbano 40

Artículo 16.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento. 41

Artículo 17.- Implantación de usos provisionales en suelo urbano. 41

Artículo 18.- Área de Rehabilitación Preferente. 42

TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 1: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO 44

Artículo 19.- Condiciones generales. 44

Artículo 20.- Subdivisión de viviendas existentes 44

Artículo 21.- Parcela Residencial Tradicional Aislada R1 46

Artículo 22.- Parcela Residencial Tradicional en Hilera 51

Artículo 23. Parcela Residencial uni/bifamiliar aislada de libre composición R.3 57

Artículo 24.- Parcela Residencial en bloque R.4 58

Artículo 25.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial 62

Artículo 26. Condiciones de edificabilidad aplicables a los locales de Planta Baja de parcelas residenciales destinados a otros usos autorizados distintos del residencial. 63

Artículo 27. Condiciones de los locales destinados a garaje. 64

Artículo 28. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas. 64

Artículo 29. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones. 65

Artículo 30. Tratamiento de cubiertas. 66

Artículo 31. Tratamiento de muros medianeros. 67

Artículo 32. Tratamiento de edificaciones anexas. 67



Artículo 33. Separaciones y cierres de fincas.	68
Artículo 34. Tratamiento de espacios libres	69
Artículo 35. Leñeros.	69
Artículo 36. Elementos de Interés	70
Artículo 37. Protección de elementos constructivos tradicionales	70
Artículo 38. Toldos, rótulos, terrazas	70
CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO.	
PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	71
Artículo 39. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad física y de la forma de la edificación.	71
Artículo 40. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.	72
Artículo 41. Condiciones de tratamiento estético.	73
CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES	74
Artículo 42. Jerarquización de los viarios y los espacios libres	74
Artículo 43. Condiciones técnicas particulares	76



TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas de desarrollo del PEAU, una vez su entrada en vigor, serán de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como urbano por el Plan Municipal de Baztan aprobado con fecha 25 de septiembre de 2002 y publicado en el BON de 1 de abril de 2003.

La delimitación gráfica del ámbito de aplicación queda recogida en los diversos planos de este Proyecto, y especialmente en el plano "I.02.1. Estado actual. Suelos afectados por el Plan Especial de Actuación Urbana".

Las modificaciones en la clasificación del suelo urbano que pudieran derivarse de modificaciones y/o revisiones de dicho Plan Municipal afectarán al ámbito de aplicación del presente Plan Especial.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del acuerdo de Aprobación Definitiva del presente Plan Especial, juntamente con el texto íntegro de las "Normas urbanísticas".

Las mismas regirán hasta que sean derogadas y/o sustituidas por otras.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Marco normativo.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y



Rehabilitación Urbana y en el Plan Municipal del Baztan, constituye el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Plan Especial.

Artículo 4.Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos.

- 1. Memoria**
 - 1.1. Memoria informativa**
 - 1.2. Memoria justificativa**
- 2. Normas urbanísticas**
 - 2.1. Normas urbanísticas generales**
 - 2.2. Normas urbanísticas particulares**
- 3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica**
- 4. Estudio de movilidad generada**
- 5. Memoria de impacto de género**
- 6. Resumen ejecutivo**
- 7. Planos**
 - 7.1. Planos de información**
 - 7.2. Planos de ordenación**
- [Anexos]
- 8. Memoria de participación**



Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los Documentos “2. Normas urbanísticas” y los planos expresamente definidos en el Documento “Planos de información y de ordenación”, los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Si se advirtiera discrepancias o discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos elaborados a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, resultarán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos: “5.2.- Planos de ordenación pormenorizada”, “3. Normas urbanísticas”, “Cuadros resumen de la ordenación” del documento “1. Memoria”, y parte general de la misma, por este orden.



TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

CAPITULO 1: USOS URBANISTICOS

Artículo 5.- Sistematización general de los usos urbanísticos.

A los efectos de la sistematización de los distintos usos que se puedan dar dentro del suelo urbano, el presente Plan Especial distingue los siguientes:

- Usos residenciales
- Uso de actividades económicas
 - Uso rural productivo de menor escala
- Usos de comunicaciones
- Usos de espacios libres
- Usos de equipamiento comunitario
- Usos de infraestructuras de servicios

De cara a la caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación se diferencian las siguientes modalidades de usos:

Usos característicos:

Se consideran como tales los usos característicos o predominantes de una parcela de uso pormenorizado en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.

Usos compatibles:



Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una parcela de uso pormenorizado en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquellos, y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.

Los usos complementarios no podrán superar el 50% de la superficie de la edificación.

Dentro de los usos compatibles se definen los **usos autorizables** que son aquellos que no estando autorizados, contemplados ni previstos en el presente Plan, pueden llegar a serlo porque un Plan Especial posibilita su implantación. Dicho Plan Especial deberá analizar su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. El Plan Especial deberá evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

Usos prohibidos:

Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona de uso global o en una parcela de uso pormenorizado, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

Usos asimilados y auxiliares:

Se consideran usos asimilados a otro uso aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de este otro uso de referencia.

Se consideran usos auxiliares de otros usos (principales) los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. De ahí que la implantación de aquellos se produzca de forma funcionalmente integrada con el uso principal, en una misma parcela. A su vez, dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible.

La consideración de un uso como característico o admisible en una parcela supondrá la autorización implícita en la misma de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas.

Con carácter general, los usos asimilados y auxiliares tendrán como referencia otros usos que, en el contexto de la regulación del régimen de uso de la parcela pormenorizada tengan la condición de usos característicos o compatibles.

Usos de servicios básicos:



En las diferentes zonas o parcelas, y, salvo que específicamente se señale lo contrario, se considerarán compatibles o admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos. Tendrán esa consideración los usos dotacionales e de infraestructuras necesarios para que la citada zona cuente tanto con los necesarios servicios urbanos, como con los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente.

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación peatonal y rodada.
- Aparcamiento.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios.

Condiciones aplicables a los usos autorizados (característicos y compatibles).

La consideración de un uso urbanístico como característico o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicas complementarias de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente en lo referente a:

- Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.
- La dotación y características de los aparcamientos.
- La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.
- Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

Y eso, aún cuando la implantación de dichas instalaciones haya sido autorizada expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.



Alternativamente, en su caso, su autorización podrá ser complementada con la imposición, en la correspondiente licencia municipal, de obligaciones singulares que permitan dar respuesta y/o corregir los conflictos señalados.

Artículo 6.- Contenido de los usos urbanísticos.

1. USOS RESIDENCIALES

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

Se entiende por vivienda el alojamiento de personas, unidades familiares o colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 6 personas por la vivienda ocupada. Esta cifra podrá sobrepasarse en el caso de unidades familiares.

Se considerarán como usos auxiliares del de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados, huertas y otros similares. No tendrán esta consideración las barbacoas, casetas de aperos, de animales o similares.

Se consideran también como usos auxiliares el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privado de la vivienda, cuya implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica, excepto en el caso frontones u otras instalaciones que no supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua, en cuyo caso estarán expresamente prohibidas.

2. USOS INDUSTRIALES

Al tratarse de la regulación de un plan especial en suelo urbano, los únicos usos industriales permitidos en este tipo de suelos son aquellos compatibles con los usos residenciales y por tanto de menor impacto y compatibles con su ubicación en la trama urbana.

Comprende, por un lado, las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será en todos los casos inferior a 250 m² (u). Se considerarán compatibles a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos si así lo permite el régimen de usos de este Plan especial.

Comprenden también las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario por carecer de peligrosidad -según el RAMINP-, no generar molestias o



incomodidad incorregibles para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo ruido, vibraciones, etc.-, utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a $0,135 \text{ CV/m}^2$ (u). Se considerarán incluidas en estas últimas las actividades con carácter artesanal con menos de 250 m^2 (u). Se incluyen los talleres mecánicos, artesanales, centros de almacenamiento etc que cumplan con los requisitos mencionados.

3. USOS TERCIARIOS

Se establecen las siguientes categorías de usos terciarios:

- * Uso comercial
- * Uso de oficinas
- * Usos terciarios diversos

Uso comercial

El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor y al por menor, los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes y sidrerías, la prestación de servicios de todo tipo al público y los usos auxiliares correspondientes entendiendo el uso de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas comerciales y no possibilitándose en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales que deberá regularse de forma independiente a la de estos.

En general, la implantación de todos aquellos usos comerciales o asimilados que por su magnitud planteen problemas de acceso y grandes estacionamientos de vehículos, o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, o tengan características de nocivas insalubres o peligrosas serán objeto de una autorización específica previo plan especial, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en el Plan Municipal.

Uso de oficinas

El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías y despachos profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

Usos terciarios diversos

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades de carácter socio-político, cultural y recreativo de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las academias privadas y otros.



4. USOS RURALES PRODUCTIVOS DE MENOR ESCALA

Se trata de usos con marcado carácter rural y que por las características de los núcleos ordenados, ubicados en un entorno eminentemente rural como es Baztan pueden tener su cabida o encaje dentro de las tramas urbanas de los distintos núcleos ordenados, bien en parcela exenta bien en asociación como usos admisibles en parcelas residenciales o terciarias:

Se subdivide en:

- * Uso de huerta
- * Uso ganadero menor
- * Uso de industria agraria menor

Uso de huerta

El uso de huerta es el constituido por explotaciones de carácter familiar ejercidas por personal no profesionalizado, realizado con medios de producción ligeros -aperos tradicionales o maquinarias de utilización manual-.

Uso ganadero menor

El uso ganadero menor es aquella actividad ganadera inocua, destinada a la cría de todo tipo de ganado pero con carácter familiar y no de actividad principal, sino complementaria, realizado por un titular no profesionalizado, asociado al caserío o vivienda. En este uso se incluyen aquellas explotaciones ganaderas inocuas que no superen el tamaño definido en el anexo 4 D del DF 93/2006 (hasta 2 vacunos, 5 ovejas, <1 UGM porcino, 50 aves, 10 conejos), a excepción de las extensivas inocuas.

Uso de industria agraria menor

Dentro de este uso se incluye el uso de elaboración y comercialización de productos artesanales y/o autóctonos, entendiendo por tales, aquellos que, como mínimo, un 70 % de la materia prima empleada para la elaboración final del producto sea de producción propia o procedente de alguna explotación agropecuaria del municipio. Se trata de actividades menores de productos agrícolas de primera transformación, incluida la venta directa, que por su ubicación en el entorno rural de algunos núcleos procede su ubicación en parcelas residenciales asociados al uso principal de vivienda. No podrán exceder de 125 m² de superficie máxima.



5. USOS DE COMUNICACIONES

Se establecen los siguientes usos de comunicaciones:

- * Uso de circulación rodada
- * Uso de aparcamiento
- * Uso de garaje
- * Uso de circulación peatonal
- * Uso de circulación en bicicleta
- * Caminos rurales

Uso de circulación rodada

Los usos de circulación rodada, aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos propiciados y admisibles en la zona y de circulación peatonal, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso pormenorizado sin necesidad de que dicha circunstancia se señale expresamente.

Uso de aparcamiento

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

Uso de garaje

Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos.

Este uso comprende, también como usos auxiliares los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y, los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustibles, estación de servicio y otros tipos de talleres de reparación.

Los usos de garajes y aparcamiento se considerarán, con carácter general uso auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal a que de servicio.

Uso de circulación peatonal



Los usos de circulación peatonal son aquellos que se producen sobre espacios tales como aceras o viales de coexistencia.

Uso de circulación en bicicleta

Los usos de circulación en bicicleta son aquellos que se producen sobre itinerarios preparados al efecto.

Caminos rurales

El uso de caminos rurales comprende las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no se integren en la red de carreteras de rango superior.

6. USO DE ESPACIOS LIBRES

El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios, de dominio público y libre acceso o privados, en los que se excluyen -salvo excepciones singulares- los desarrollos edificatorios, y, no destinados a la implantación de elementos de las redes de comunicaciones -carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

- * Uso de espacios libres urbanos
- * Uso de espacios libres privados

Uso de espacios libres urbanos

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación del arbolado y vegetación. Plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques; el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras; o, el de los que no resultan edificables por su carácter residual. Su carácter es público.

Asimismo se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería -guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios -aseos públicos y otros similares-, necesarios..



El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

Uso de espacios libres privados

El uso de espacios libres privados es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, pero con carácter privado. Son espacios libres que por su carácter estratégico a efectos de localización están destinados a no albergar edificaciones. Su carácter es privado.

7. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas por entidades públicas o privadas, bien sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro respectivamente. En el primer caso se trata de equipamiento comunitario público y en el segundo, privado.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- * Uso de equipamiento docente
- * Uso de equipamiento deportivo
- * Uso de equipamiento institucional
- * Uso de equipamiento sanitario-asistencial
- * Uso de equipamiento socio-cultural
- * Uso de equipamiento recreativo
- * Uso de equipamiento religioso
- * Uso de equipamiento de servicios públicos
- * Uso hotelero
- * Uso de alojamiento turístico

Uso de equipamiento docente

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos anejos correspondientes.

Régimen de dominio: privado/público

Uso de equipamiento deportivo



El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos tanto en régimen de titularidad pública como privada.

Régimen de dominio: privado/público

Uso de equipamiento institucional

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público, así como, los usos auxiliares correspondientes.

Régimen de dominio: privado/público

Uso de equipamiento sanitario-asistencial

El uso de equipamiento sanitario-asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos (dispensarios, consultorios y similares), y otros usos de servicios a sectores de población desvalidos como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, ejercidos sin fines de lucro por entidades públicas o privadas, entre ellos los asistenciales.

Régimen de dominio: privado/público

Uso de equipamiento sociocultural

El uso de equipamiento socio-cultural comprende las actividades de promoción y producción cultural y creación artística, como las ejercidas en casas de cultura, bibliotecas, museos, salas de exposiciones o conferencias, aulas de música, locales de teatro, etc., así como los usos anejos a todas ellas.

Régimen de dominio: privado/público

Uso de equipamiento recreativo

El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

Régimen de dominio: privado/público

Uso de equipamiento religioso



El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales, entre ellos los centros de religión católica y los de otras religiones autorizadas, así como los usos auxiliares a ellas.

Régimen de dominio: privado

Uso de equipamiento de servicios públicos

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los bomberos, mercados, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros -así como los auxiliares correspondientes- desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

Régimen de dominio:público

Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por la legislación urbanística vigente para las zonas de uso global cuyos usos predominantes sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas -aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial- como usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

Uso hotelero

Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones, apartahoteles, albergues.

Puede seguir distintas modalidades:

Hoteles

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerará un local de vivienda por instalación hotelera y el uso del garaje que podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartahoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda, y, como tal, como uso residencial.



Régimen de dominio: privado

Albergues

Se consideran albergues los establecimientos que ofrezcan o faciliten a las personas usuarias turísticas, mediante precio, servicios de alojamiento por plaza, mayoritariamente en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de restauración, pudiendo ofrecer la práctica de actividades de ocio, educativas, de contacto con la naturaleza o deportivas

Régimen de dominio: público o privado

Uso alojamiento turístico

Se consideran alojamientos turísticos aquellos ubicados en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se va a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos y que deben cumplir con la legislación sectorial de aplicación para su implantación.

Puede seguir distintas modalidades:

Casas rurales

Se entiende por la prestación del servicio de habitación o de residencia, con o sin servicio de comidas, mediante el pago de un precio, en un edificio cuyas características estéticas sean las propias de la arquitectura tradicional popular de la zona donde se ubique y reúna las instalaciones y servicios mínimos definidos en la normativa sectorial. Deberán disponer de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada cuatro plazas del alojamiento..

Régimen de dominio: privado

Uso apartamento turístico

Son apartamentos turísticos aquellos sometidos al régimen de propiedad horizontal, individualmente o por bloques, comercializados o publicitados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, cuyo uso y disfrute es cedido de modo temporal a terceras personas para su alojamiento turístico mediante precio, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato.

Régimen de dominio: privado

Uso vivienda turística

Son viviendas turísticas los chalés, casas independientes, adosados u otros inmuebles análogos, comercializados o publicitados en canales de oferta turística o por cualquier modo de comercialización o promoción, cuyo uso y disfrute es cedido de modo temporal a terceras personas para su alojamiento turístico mediante precio, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato. Deberán disponer de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda.

Régimen de dominio: privado



8. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se establecen las siguientes categorías de usos de infraestructura de servicio:

- * Infraestructuras lineales
- * infraestructuras no lineales

Infraestructuras lineales

El uso de infraestructuras lineales incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

Infraestructuras no lineales

El uso de infraestructuras no lineales comprende las instalaciones fijas asociadas al conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros- las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales y los centros de transformación de energía eléctrica de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicios básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante, y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.



CAPITULO 2: RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 7.- Las parcelas de uso pormenorizado y su sistematización.

Se distinguen las siguientes clases de parcelas

r. Parcela residencial

- r.1 Tradicional aislada
- r.2 Tradicional en hilera
- r.3 Uni/bifamiliar aislada de libre composición
- r.4 Residencial en bloque

ae. Parcela de actividades económicas

- ae.1 Industrial
- ae.2 Terciario

eq. Parcela de equipamiento

- eq.1 Equipamiento público
- eq.2 Equipamiento privado

co. Parcela de comunicaciones

- co.1 Red de comunicación viaria
- co.2 Aparcamiento

el. Espacios libres

- el.1 Espacios libres públicos
- el.2 Espacios libres privados

i. Infraestructuras de servicios

Artículo 8.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las zonas de uso pormenorizado

R.1 PARCELA RESIDENCIAL TRADICIONAL AISLADA

Definición

Esta calificación agrupa las diferentes edificaciones residenciales de tipo tradicional de distintas épocas; tanto construcciones antiguas, en general anterior a 1950, aunque la mayoría son anteriores a 1900; como edificaciones de similares características, pero de construcción posterior a 1950, que pueden presentar otros sistemas constructivos diferentes a los anteriores. Pueden ser unifamiliares y bifamiliares, o



plurifamiliares, entendiendo que las grandes dimensiones y la morfología típica de las edificaciones del valle posibilitan los distintos tipos de vivienda. El espacio libre de parcela de estas viviendas se destina tradicionalmente a usos agroganaderos.

Son edificaciones entre dos y cuatro plantas, algunas con local comercial o de servicios en planta baja.

Están consideradas dentro del Plan Municipal como “Residencial Tipo I”, con Protección Integral o Estructural, y como “Residencial Tipo II” recogidas en las ordenanzas del PM tipológicamente en las familias A, A', U, Ua, Ub, B, C y D.

Se trata de una parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público que consta de una edificación principal (de mayor superficie y uso principal residencial), así como de otras posibles edificaciones auxiliares o anexas dentro de la misma que presentan usos asociados o complementarios.

La relación de la edificación principal con las edificaciones colindantes determina su condición de aislada, ya que dicha edificación, en todas sus caras, se encuentra separada de otras edificaciones y linderos con otras parcelas; disponiendo de un amplio espacio libre alrededor.

La edificación principal podrá tener categoría de: vivienda unifamiliar cuando conste de una única vivienda; bifamiliar cuando, conservando las características descritas anteriormente, la edificación principal incluya dos viviendas; o plurifamiliar cuando la edificación principal comprenda varias viviendas agrupadas, con un acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Régimen general de edificación

Condiciones de edificación

Las condiciones generales de edificación serán las reguladas en el art.21 de las presentes Normas Generales

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Número máximo de viviendas: Se determina en función de la superficie construida y la tipología edificatoria.



Régimen general de uso

Uso principal:

- Uso residencial

Usos compatibles:

- Uso de Equipamiento Comunitario Público.
- Uso de Espacios Libres.

Usos complementarios:

- Usos rurales productivos de menor escala o artesanales en todos los tejidos, a excepción del uso ganadero menor, compatible exclusivamente en los tejidos de CHR, T y ND..
- Uso terciario. En tejidos de CHU y CHR se priorizará el uso terciario (comercial, hostelero, servicios) en planta baja. En el plano de ordenación PO2. Afecciones Urbanísticas se indican las "Fachadas Activas", donde se priorizará el uso comercial en planta baja, prohibiendo la reconversión a vivienda de los bajos comerciales.
- Uso industrial. En su modalidad de taller mecánico exclusivamente en los tejidos de núcleo disperso, transición y ensanche. El resto de modalidades de bajo impacto, en cualquier tipo de tejido.
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo.

Usos prohibidos:

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.



R2 PARCELA RESIDENCIAL TRADICIONAL EN HILERAS

Definición

Esta calificación agrupa las diferentes edificaciones residenciales de tipo tradicional de distintas épocas; tanto construcciones antiguas, en general anterior a 1950, aunque la mayoría son anteriores a 1900; como edificaciones de similares características, pero de construcción posterior a 1950, que pueden presentar otros sistemas constructivos diferentes a los anteriores. Pueden ser unifamiliares y bifamiliares, o plurifamiliares, entendiendo que las grandes dimensiones y la morfología típica de las edificaciones del valle posibilitan los distintos tipos de vivienda. Son edificaciones entre dos y cuatro plantas, algunas con local comercial o de servicios en planta baja.

Están consideradas dentro del Plan Municipal como “Residencial Tipo I”, con Protección Integral o Estructural, y las “Residencial Tipo II” recogidas en las ordenanzas del PM tipológicamente en las familias A, A', U, Ua, Ub, B, C y D.

Se trata de una parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público que consta de una edificación principal (de mayor superficie y uso principal residencial), así como de otras posibles edificaciones auxiliares o anexas dentro de la misma que presentan usos asociados o complementarios.

La relación de la edificación principal con su alineación y las edificaciones colindantes determina su condición en hilera, ya que la edificación se aproxima mucho a su alineación exterior, es decir, al viario o espacio público ubicado al frente de la parcela; y a uno o ambos linderos y, por tanto, a la edificación colindante. Conforman, de esta manera, entornos urbanos o rurales de mayor densidad edificatoria. La relación entre las edificaciones se construye a partir de distintas soluciones espaciales:

- a) La edificación principal ocupa la mayor parte del frente de su parcela.
- b) La fachada principal se sitúa sobre la alineación o retranqueada de esta, dejando un espacio libre al frente (tradicionalmente llamado era, delimitado por muros bajos de piedra o sin delimitar). Puede, también ubicarse con uno de sus vértices sobre la alineación manteniendo un ángulo de rotación que deja, también en este caso, un espacio libre en el frente de fachada.
- c) Cuando las edificaciones se aproximan mucho unas a otras en sus linderos, se define un pequeño espacio de carácter privado que se denomina estraka o etxearte entre las edificaciones.

Dentro de la presente categoría se incluyen también las edificaciones entre medianeras, ya sea entre una o entre dos medianeras. Son edificaciones que cuentan con una o dos de sus caras sobre linderos parcelarios laterales.



La edificación principal podrá tener categoría de: vivienda unifamiliar cuando conste de una única vivienda; bifamiliar cuando, conservando las características descritas anteriormente, la edificación principal incluya dos viviendas; o plurifamiliar cuando la edificación principal comprenda varias viviendas agrupadas, en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Régimen general de edificación

Condiciones de edificación

Las condiciones generales de edificación serán las reguladas en el art.22 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Número de viviendas. Se determina en función de la superficie construida y la tipología edificatoria.

Régimen general de uso

Uso principal:

- Uso residencial

Usos compatibles:

- Uso de Equipamiento Comunitario Público.
- Uso de Espacios Libres.

Usos complementarios:

- Usos rurales productivos de menor escala o artesanales en todos los tejidos, a excepción del uso ganadero menor, compatible exclusivamente en los tejidos de Casco Histórico rural, Transición y Núcleo Disperso.
- Uso terciario. En tejidos de CHU y CHR se priorizará el uso terciario (comercial, hostelero, servicios) en planta baja. En el plano de ordenación PO2. Afecciones Urbanísticas se indican las "Fachadas Activas", donde se priorizará el uso comercial en planta baja, prohibiendo la reconversión a vivienda de los bajos comerciales.



- Uso industrial. En su modalidad de taller mecánico exclusivamente en los tejidos de núcleo disperso, transición y ensanche. El resto de modalidades de bajo impacto, en cualquier tipo de tejido.
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo.

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

R.3 PARCELA RESIDENCIAL UNI/BIFAMILIAR AISLADA DE LIBRE COMPOSICIÓN

Definición

Esta tipología agrupa las edificaciones residenciales unifamiliares o bifamiliares de características volumétricas y compositivas libres, establecidas por la normativa de desarrollo vigente.

Son las consideradas por el Plan Municipal como "Residencial Tipo III".

Se trata de una parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público que consta de una edificación principal (de mayor superficie y uso principal residencial), así como de otras posibles edificaciones auxiliares o anexas dentro de la misma que presentan usos asociados o complementarios.

La relación de la edificación principal con las edificaciones colindantes determina su condición de aislada, ya que dicha edificación se encuentra separada de la alineación, así como de otras edificaciones y linderos con otras parcelas en todas sus caras; disponiendo de un amplio espacio libre alrededor.

La edificación principal podrá tener categoría de: vivienda unifamiliar cuando conste de una única vivienda; o bifamiliar cuando, conservando las características descritas anteriormente, la edificación principal incluya dos viviendas.



Régimen general de edificación

Condiciones de edificación ensanche

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

Las condiciones generales de edificación serán las reguladas en el art.23 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Número de viviendas. 1 o 2, manteniendo las densidades de la normativa particular vigente.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Uso residencial

Usos Compatibles

- Uso de Equipamiento Comunitario Público
- Uso de Espacios Libres.

Usos complementarios

- Usos rurales productivos de menor escala.
- Uso terciario.
- Uso industrial en su modalidad de taller mecánico exclusivamente en los tejidos de núcleo disperso, transición y ensanche.
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo.

Usos Prohibidos

- Todos los demás



Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial

R.4 PARCELA RESIDENCIAL EN BLOQUE

Definición

Esta calificación agrupa todas las edificaciones que siguen tanto una tipología tradicional como de libre composición, pero que albergan vivienda colectiva en bloque. Construidas entre 1950-1980, las segundas y a partir de 1980, las primeras; pueden albergar actividad comercial en planta baja, aunque a partir de 1990 han tendido a un uso exclusivo de garaje o almacén.

Se engloban dentro de las consideradas por el Plan Municipal como "Residencial Tipo II" de vivienda colectiva, recogidas en las ordenanzas del PM tipológicamente en las familias Uc, Ud y Ue.

Se define como tal cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Se trata, generalmente, de edificaciones con una ocupación total de la parcela; si bien, en algunos casos, esta ocupación no es total ya que la edificación se localiza dentro de una parcela más amplia, quedando rodeada de espacio libre accesible, en continuidad con el espacio público.

Régimen general de edificación

Condiciones de edificación

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

Las condiciones de edificación serán las reguladas en el art.24 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Número de viviendas. Sin determinar



Régimen general de uso

Uso Principal

- Uso residencial

Usos Compatibles

- Uso de Equipamiento Comunitario Público
- Uso de Espacios Libres

Usos Complementarios

- Uso terciario en PB, salvo oficinas y servicios que podrán situarse en plantas superiores.
- Uso industrial en PB con excepción de la modalidad de taller mecánico.
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo.
- Uso garaje en PB: se prohíbe el uso garaje con acceso individualizado a cada plaza desde el espacio público. Los garajes tendrán que ser colectivos, priorizando siempre que sea posible el uso en Planta Baja como terciario (comercial, hostelero, servicios) o residencial.

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial

AE. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

AE.1 PARCELA INDUSTRIAL

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de actividades de producción, de carácter particular o familiar compatibles con la existencia de los usos propios del suelo urbano.



Régimen general de edificación

Condiciones de edificación

Las condiciones generales de edificación serán las reguladas en el Capítulo 1 del Título Tercero.

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Uso industrial

Usos Auxiliares

- Uso terciario
- Uso de Equipamiento Comunitario Público
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo.

Usos Compatibles

- Uso terciario.
- Uso rurales productivos de menor escala
- Uso de Equipamiento Comunitario Público
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo
- Uso de Espacios Libres

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.



AE.2 PARCELA TERCIARIA

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de actividades económicas de servicios encaminadas a distribuir y facilitar el consumo de los bienes de los sectores primario y secundario

Régimen general de edificación

Las condiciones generales de edificación serán las reguladas en el art.39

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Terciario,

Usos Auxiliares

- Uso industrial
- Uso de Equipamiento Comunitario Público
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo.

Usos Compatibles

- Uso terciario.
- Uso rurales productivos de menor escala
- Uso de Equipamiento Comunitario Público
- Uso de Equipamiento Comunitario Privado, siempre que se habiliten las plazas de aparcamiento suficientes para el desarrollo de la actividad y en el caso de usos turísticos, se realice un informe previo de compatibilidad, según la Ordenanza de Turismo
- Uso de Espacios Libres

Usos Prohibidos

- Todos los demás



Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

EQ. PARCELA DE EQUIPAMIENTO

EQ.1 PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de instalaciones y construcciones de carácter público al servicio de la colectividad.

Régimen general de edificación

Las condiciones de edificación serán las reguladas en el art.39 del presente documento.

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Equipamiento Comunitario Público

Usos Compatibles

- Uso terciario exclusivamente en su modalidad de oficinas, comercial y bares
- Uso rurales productivos de menor escala
- Uso de Espacios Libres

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso público



EQ 2. PARCELA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de instalaciones y construcciones de carácter privado al servicio de la colectividad.

Régimen general de edificación

Las condiciones de edificación serán las reguladas en el art.39 del presente documento..

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Equipamiento Comunitario Privado

Usos Compatibles

- Uso terciario exclusivamente en su modalidad de oficinas, comercial y bares
- Uso rurales productivos de menor escala
- Uso de Espacios Libres
- Uso de Equipamiento Comunitario Público

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial



EL. PARCELA DE ESPACIO LIBRE

EL 1. PARCELA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de zonas de ocio y esparcimiento para el disfrute de la población, en el que se incluyen espacios de entidad para el municipio y/o barrios como plaza y paseos. Se incluyen como Espacios Libres las Zonas Verdes: jardines y parques, etc

Régimen general de edificación

No se permite la edificación salvo para aquellas construcciones o instalaciones asociadas al propio espacio libre o sean de servicio público.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Espacios Libres en todas sus modalidades

Usos Compatibles

- Uso de equipamiento comunitario sin edificación asociada

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso público.

EL 3. PARCELA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO

Definición

Parcelas sin edificabilidad asociada, destinadas a usos hortícolas, jardines, espacios deportivos domésticos, etc..



Régimen general de edificación

No se permite la edificación de construcciones ni anexos, excepto leñeros y construcciones de apoyo asociadas a la actividad propia (construcciones para aperos, material de huerta, corral, caseta deportiva, o similar).

Régimen general de uso

Uso Principal

- Espacios Libres

Usos Compatibles

- Uso de equipamiento comunitario sin edificación principal asociada
- Usos productivos rurales

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

co.PARCELAS DE COMUNICACIONES

CO.1.-.RED DE COMUNICACION VIARIA

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de vías de comunicaciones así como los usos asociadas a las mismas

Régimen general de edificación

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

Las condiciones de edificación serán las reguladas en el art.....

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.



Régimen general de uso

Uso Principal

- Circulación viaria

Usos Compatibles

- Uso de Espacios Libres

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial

CO.2.- APARCAMIENTO

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de zonas de establecimiento de vehículos, así como los usos asociadas a las mismas

Régimen general de edificación

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

Las condiciones de edificación serán las reguladas en el art.....

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Aparcamiento



Usos Compatibles

- Uso de Espacios Libres

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

I.1 PARCELA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Definición

Parcelas ocupadas o destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios al servicio de la población en general sean de carácter lineal o bien sean instalaciones fijas.

Régimen general de edificación

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

El régimen específico de edificación (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, alturas, etc.) de cada parcela vendrá establecido bien en la correspondiente normativa urbanística particular o bien el planeamiento pormenorizado y/o estudios de detalle a desarrollar.

Régimen general de uso

Uso Principal

- Infraestructura de servicios

Usos Prohibidos

- Todos los demás

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial



TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 9.- El suelo urbano y sus categorías.

A los efectos de la categorización del suelo incluido en el presente Plan Especial y a los efectos de lo dispuesto en la Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el presente Plan distingue entre:

- a) Suelo urbano consolidado, constituido para los terrenos en los que se prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.
- b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.

CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 10.- Criterios generales.

La ejecución del planeamiento podrá realizarse mediante actuaciones sistemáticas o asistemáticas.

En suelo urbano consolidado la gestión urbanística podrá realizarse mediante actuaciones asistemáticas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

En suelo urbano no consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones sistemáticas sobre las unidades de ejecución definidas en este plan, que se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación contemplados en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.

Artículo 11. Ejecución mediante actuaciones asistemáticas.

Las actuaciones asistemáticas tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.



Estas actuaciones podrán ser realizadas por los propietarios del suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, previa obtención de la licencia urbanística correspondiente en la que deberán recogerse las condiciones necesarias para el cumplimiento de los deberes fijados en el artículo 96.1 Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.

Artículo 12. Ejecución mediante actuaciones sistemáticas.

Las actuaciones sistemáticas se corresponden con las Unidades de Ejecución definidas en el presente Plan Especial, así como su sistema de actuación asociado, de tal forma que para su desarrollo deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la normativa urbanística particular de cada una de ellas así como lo recogido en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.

CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 13.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística.

Atendiendo al carácter estructurante del parámetro de la edificabilidad total recogida en el Plan Municipal de Baztan para el suelo urbano, el presente Plan Especial viene, en primer término, a respetar las edificabilidades máximas recogidas en dicho en Plan Municipal, a partir de la asunción de los criterios en él recogidos, asociadas a las nuevas tipologías de uso pormenorizado, de tal forma que cruzando la ordenación pormenorizada para las parcelas residenciales obtenemos las edificabilidades ya recogidas en el Plan Municipal.

R1. Residencial tradicional aislada	R2. Residencial tradicional en hilera	R3. Residencial unifamiliar o bifamiliar aislada de libre composición	R4. Residencial en bloque
PM: Tipo I / Tipo II	PM: Tipo I / Tipo II	PM: Tipo III	PM: Tipo II
· Se mantiene la edificabilidad en parcelas consolidadas.	· Se mantiene la edificabilidad en parcelas consolidadas.	· Se mantiene la edificabilidad en parcelas consolidadas.	· Se mantiene la edificabilidad en parcelas consolidadas.
· Superficie en plantas máximo de 300 m²T.	· Superficie en plantas máximo de 300 m²T.	· Para nuevas edificaciones, vivienda tipo máximo de 350	Superficie máxima en planta: - En Elizondo e Irurita



· Alturas max. B+3 /B+2+BC, según tipologías recogidas en el Plan Municipal.	· Alturas max. B+3 /B+2+BC , según tipologías recogidas en el Plan Municipal.	m2. - Ocupación máxima de la superficie de la parcela con la edificación de 300 m2 .	en primera línea de la carretera de NA-121-B 420 m2 . - En el resto de los núcleos 300 m2 . · Alturas max. B+3, según tipologías recogidas en el Plan Municipal.
--	---	---	--

Por otro lado y con el fin de establecer una relación entre los metros construidos y los útiles y con el objetivo de fomentar la mejora de los niveles de aislamiento termo-acústicos y de salubridad , y tal y como establece el artículo 102 del DFL 1/2017, de 26 de Julio, se aplicará un coeficiente de 1,15 sobre la superficie útil para definir el aprovechamiento de proyecto de la edificación residencial. Este coeficiente será también de aplicación en proyectos de rehabilitación energética.

CAPITULO 4: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 14.- Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización y proyectos de obras complementarios.

Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en este Plan Especial, se definen en alguno de los proyectos siguientes:

- A) Proyectos de urbanización que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización en una actuación sistemática).
- B) Proyectos de obras complementarias de urbanización, que sean precisos en las actuaciones asistemáticas, que únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la urbanización existente y cuyo importe sea igual o inferior al 5 % del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia.
- C) Proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley y que se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

Las unidades de ejecución delimitadas bien en este Plan serán objeto con carácter general, de los proyectos mencionados en el apartado anterior "1.A".



Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados en el anterior apartado "1.B".

Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el apartado anterior "1.C".

Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1".

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado "1.C" podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

CAPITULO 5: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 15.- Ejecución de la edificación en suelo urbano

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

Las parcelas pendientes de construirse definidas en la ordenación pormenorizada tienen determinadas las alineaciones máximas y/o obligatorias de todas sus fachadas, así como las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

La alteración de dichas alineaciones y/o rasantes requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle. Las edificaciones consolidadas que sean objeto de sustitución tendrán como parámetros consolidados los propios de la forma de la edificación actual salvo que se definan otros distintos en el presente Plan especial.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas obras de edificación o que impliquen el incremento de la edificabilidad ponderada preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado



por insuficiencia de urbanización o por incremento de la edificabilidad ponderada en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- Aprobación definitiva, en su caso y si procede, del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución o actuación de dotación en la que, en su caso, se integre la parcela.
- Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización, cesión de redes públicas, cesión del % de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Con carácter general, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola, en su caso, a la consignación de las garantías que estime convenientes.

Artículo 16.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.

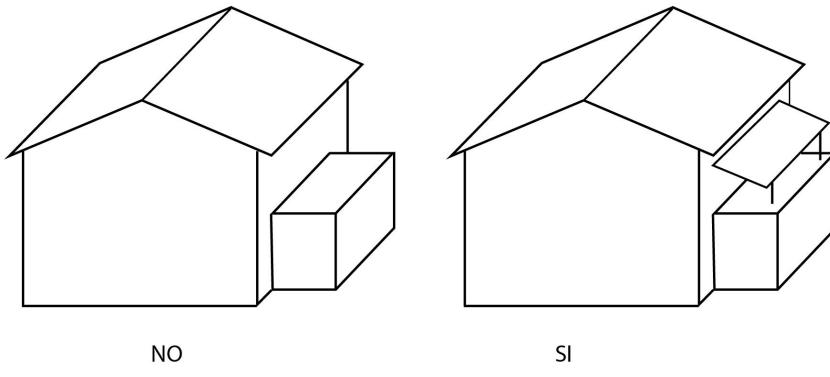
Quedarán fuera de ordenación los edificios e instalaciones recogidos en el plano PO2- Afecciones Urbanísticas por ser disconformes con el mismo y estar prevista su demolición. El resto se consideran consolidados en su estado actual siempre y cuando hayan sido ejecutados cumpliendo con la legalidad urbanística.

Aquellos elementos que, atendiendo a su entidad, no aparezcan reflejados en la cartografía como fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento y no estén considerados como consolidados en el presente plan, podrán ser objeto de regularización si cumplen con las condiciones mínimas que al efecto imponga el Ayuntamiento,

Sobre estos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, y las obras necesarias y parciales de consolidación así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.



Las edificaciones anexas existentes que cuenten con cubierta plana quedan fuera de ordenación por incumplimiento formal. No obstante podrán regularizar su situación construyendo sobre dichas cubiertas un porche abierto de cubierta inclinada.



Artículo 17.- Implantación de usos provisionales en suelo urbano.

Se trata de usos cuya implantación se realizará de manera temporal por un plazo no mayor de 1 año, prorrogable siempre que así se justifique y el Ayuntamiento valore la idoneidad de los mismos y su no interferencia en la ejecución de las previsiones urbanísticas.

La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial deben ser compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

CAPITULO 6: ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE

Artículo 18.- Area de Rehabilitación Preferente.

El presente Plan Especial propone un área de rehabilitación preferente (ARP) a los efectos del art.54 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, debiendo ser validada por el Departamento de Vivienda. Se recoge en el plano I-ARP



Se propone un área discontinua que recoja las edificaciones dentro del ámbito de este PEAU que cuentan con las siguientes características:

- a) Edificaciones anteriores a 1900
- b) Edificaciones anteriores a 1950
- c) Edificaciones con más de 50 años de edad

Núcleo	Nº de parcelas edificadas	Nº de parcelas con edificios anteriores a 1900	%	Nº de parcelas con edificios de 1901-1950	%	Nº de parcelas con edificios de 1950-1972	%	Nº de parcelas con edificios anteriores a 1972
Aintzialde	16	10	63%		0%		0%	63%
Almundoz	36	23	64%		0%	2	6%	69%
Amaiur/Maya	54	42	78%		0%	2	4%	81%
Aniz	23	19	83%		0%	2	9%	91%
Antzaborda	13	12	92%		0%		0%	92%
Apaoia	7	6	86%		0%		0%	86%
Arizkun	85	60	71%	1	1%	2	2%	74%
Ariztegi	19	17	89%		0%		0%	89%
Aroztegia	3	2	67%		0%		0%	67%
Arraioz Mardea	72	45	63%	3	4%		0%	67%
Azpilkueta	12	12	100%		0%		0%	100%
Berroeta	37	31	84%		0%		0%	84%
Bozate	37	32	86%		0%		0%	86%
Elizondo-Elbete	415	134	32%	34	8%	64	15%	56%
Erratzu	102	75	74%	1	1%	2	2%	76%
Etxaide	7	6	86%		0%		0%	86%
Etxerri	43	7	16%		0%	19	44%	60%
Gartzain-Aitzano	23	19	83%	2	9%		0%	91%



Gorostapolo	23	20	87%	1	4%		0%	91%
Iñarbil	8	7	88%	1	13%		0%	100%
Irurita	143	89	62%	4	3%	9	6%	71%
Lamiarrita	14	11	79%		0%		0%	79%
Lekaroz	33	23	70%	1	3%		0%	73%
Oharriz	8	7	88%		0%		0%	88%
Oronoz Mugairi	88	44	50%	1	1%	11	13%	64%
Urrasun	6	5	83%		0%		0%	83%
Ziga	39	33	85%		0%	1	3%	87%
Zigaurre	22	17	77%		0%		0%	77%
Zozaia	9	8	89%		0%		0%	89%
Zuaztoi	11	11	100%		0%		0%	100%

Estimación del porcentaje de parcelas según edad de la edificación, en cada núcleo dentro del límite de este PEAU



TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 1: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

Artículo 19.- Condiciones generales.

A los efectos de establecer las condiciones de edificación de las parcelas residenciales en suelo urbano residencial, se toman como base las parcelas ya definidas en la ordenación pormenorizada, si bien en el caso de las tipologías r.1 y r.2 se establece una subdivisión a los efectos de regular dichas condiciones.

Artículo 20.- Subdivisión de viviendas existentes

En relación a la posibilidad de trocear o lotizar las viviendas **actualmente existentes** se propone la siguiente subdivisión:

Para edificaciones tradicionales de menos de 1200 m²c, se establecen los siguientes criterios:

Tipología de tejido:	R1 aislada	R2 en hilera
Casco Histórico Urbano	nº max viviendas: 8 tamaño medio mínimo viviendas: 90m ² c tamaño mínimo viviendas: 60 m ²	nº max viviendas: 6 tamaño medio mínimo viviendas: 80m ² c tamaño mínimo viviendas: 60 m ²
Casco Histórico Rural	nº max viviendas: 8 tamaño mínimo viviendas: 90m ² c	nº max viviendas: 6 tamaño medio viviendas: 90m ² c tamaño mínimo viviendas: 60 m ²



Núcleo Disperso	nº max viviendas: 6 tamaño mínimo viviendas: 100m2c	
Ensanche	nº max viviendas: 8 tamaño medio mínimo viviendas: 90m2c tamaño mínimo viviendas: 60 m2	
Transición	nº max viviendas: 6 tamaño medio mínimo viviendas: 90m2c tamaño mínimo viviendas: 60 m2	

En el plano PO2. Afecciones urbanísticas, quedan reflejados el número de viviendas en las que es posible dividir cada parcela en el momento de redacción de este PEAU.

Otras condiciones para la subdivisión de viviendas:

- Mínimo 1 fachada por vivienda
- Acceso único, con espacios comunes, o múltiple, a través de entradas situadas en la planta baja o plantas superiores. En caso de ser necesarias escaleras para el acceso por primera planta, ésta deberá adosarse a una fachada lateral o trasera, y quedar integrada en la misma. No podrá ocupar espacio que exceda el suelo edificable.
- No se permitirá más de dos anexos por edificación, independientemente del número de viviendas que integre. Cuando en una parcela haya más de dos vivienda y de forma justificada, el anexo podrá contar con hasta 16 m2 por vivienda.
- Se deberá prever una plaza de aparcamiento por vivienda dentro o fuera de la parcela, dentro del núcleo urbano y nunca en espacio público.



Para edificaciones de mayor superficie, deberá redactarse un instrumento urbanístico que reordene los volúmenes de nueva creación y resuelva las cuestiones de funcionalidad y habitabilidad de las nuevas viviendas conforme a la normativa vigente.

Artículo 21.- Parcela Residencial Tradicional Aislada R1

1. Parcelación.

Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan Especial, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

La parcela mínima será de 100 m² en CHU, 200 m² en CHR y 500 m² en el resto de tejidos.

Parcelación.

Se permite una única parcelación por cada una de las parcelas actuales. Para más lotizaciones deberá redactarse un Plan Especial.

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente -vinculada en cada caso a las edificaciones existentes-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada de este Plan.

2. Edificabilidad urbanística.

Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas del Plan Municipal que se reproduce en el art.13 de las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan Especial, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad actual en las condiciones establecidas en el PM.



3. Normas de protección.

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Los inmuebles protegidos no podrán derribarse ni ser objeto de actuaciones que impliquen modificación de su tipología, fachada principal o cubierta. Cuando recaigan sobre ellos declaraciones de protección de acuerdo con la legislación vigente quedarán sujetos a la normativa específica.

- Se mantendrán los criterios compositivos de las edificaciones tradicionales, manteniendo la tipología de la fachada principal en las edificaciones en hilera (R2), y la fachada principales y aquellas secundarias con impacto sobre el espacio público, para las edificaciones aisladas (R1)
- Se mantendrá la volumetría de las edificaciones tradicionales
- Se mantendrán los elementos singulares que formen parte de la edificación tradicional, especialmente: escudos, aleros, dinteles, balcones, miradores, rampas, etc.

En CHU, CHR o ND no podrán derribarse si previamente no se aprueba un proyecto de Reposición que haga constar la adecuación tipológica al conjunto.

Nuevas edificaciones.

Para garantizar la protección ambiental de los entornos urbanos, se deberá mantener en los nuevos inmuebles la tipología constructiva, tal y como establece en sus ordenanzas el PM.

- Las proporciones de la fachada principal mantendrán una composición entre el número de ejes y el ancho.

Ejes de fachada	Anchura	Altura
1 eje	5m-6m	B / B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC
2 ejes	5-10m	B / B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC
3 ejes	9-15m	B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC
4 ejes	12-15m	B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC

4. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, serán las reflejadas bien en este Plan Especial (gráficos incluidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos o plano PO1. de Ordenación pormenorizada), bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.



Las **nuevas edificaciones** se ubicarán en la parcela cumpliendo los siguientes criterios:

- Distancia entre edificaciones mayor a 4 m
- Se prohíben las medianeras
- Separación desde la alineación con el espacio público a la línea de fachada principal de 0 m en CHU y E , de 0 a 5 m en CHR, de 2 a 5 m en ND y T.
- Una de las fachadas deberá dar al espacio público.

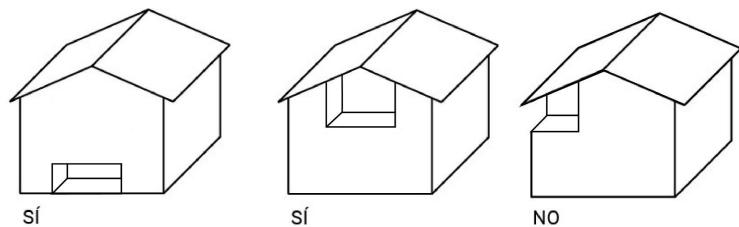
5. Volumen

Los **nuevos** edificios tendrán forma cuadrada o rectangular.

- Dimensión máxima en planta de 300 m².
- Dimensión de fachada mínima 5 m y máxima de 15 m.
- Longitud de fachada y fondo según tipología edificatoria establecida en las ordenanzas del PM.
- Fondo máximo de 20m.
- La proporción en planta no podrá superar la relación 1/3, salvo casos justificados.
- Altura máxima de 12,5m en Elizondo y de 9,5m en los demás núcleos, adaptándose en cada caso a las condiciones del entorno.

Tanto en los nuevos edificios como en la rehabilitación de los existentes:

El volumen de prisma rectangular no podrá ser roto por huecos ni salientes. De incorporarse en la composición, los retranqueos deberán situarse sobre la superficie de las fachadas e integrados en la composición de la misma



De la misma forma, se permitirán vuelos sobre las fachadas, siempre que no se rompa la volumetría de prisma regular.



6. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1,5 m.

Respecto a los balcones de todo tipo, miradores y solanas, será de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Municipal. No obstante se permitirán los espacios de solana, así como los retranqueos de fachada hasta un máximo de 1,5 mts.

7. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan Especial, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo. En las edificaciones consolidadas y preexistentes se consolida la altura actualmente existente.

Se permitirán edificaciones residenciales con perfil mínimo de PB (siempre que se trate de viviendas accesibles sin barreras arquitectónicas,) y hasta PB+2+BC o PB+3.

Las edificaciones en planta baja deberán respetar los criterios compositivos del entorno, adaptando la tipología compositiva de borda o taller, recogida en las ordenanzas del PM, al uso vivienda.

Las plantas bajas deberán estar a cota del espacio público o de la parcela privada original sin que puedan elevarse sobre dichas cotas para su implantación, salvo por razones constructivas justificadas.

8. Huecos y accesos

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas y demás elementos de fachada sigan unas normas de composición y simetría. En las fachadas principales, los huecos deberán seguir los criterios de composición establecidos en el PM para tipologías tradicionales, salvo casos justificados. En el resto de fachadas, la anchura de los huecos dependerá de la anchura de fachada y deberá responder a criterios de composición.

La altura de los huecos será siempre menor o igual que la altura libre de la planta disminuida en 20 cm, salvo casos justificados y en las plantas bajocubierta en las que la altura libre en fachada sea menor a 2m. En el caso de puertas balconeras, se medirá la altura del hueco desde el antepecho situado a un metro del suelo hasta el cabezal.

La separación vertical entre dos huecos será mayor de 40 cm, salvo casos justificados.



Se tendrá en cuenta la tradición constructiva del Valle en el tratamiento de los esquinajes y el jambaje (jambas, dinteles y alféizares) de los huecos que ha dado lugar a elementos con un peso importante en la estética del conjunto de la edificación. Quedan prohibidas las imitaciones mediante pinturas, etc de estos elementos.

Los accesos en planta baja deberán ir alineados con alguno de los ejes verticales de huecos. La altura máxima 2,50 m y la mínima 2,30 m, salvo casos justificados. En dichos portalones se dará paso a la vivienda y al garaje.

Las puertas de garaje deberán situarse en las fachadas laterales o traseras. Si por causa justificada tuvieran que ubicarse en la fachada principal, se integrarán en retranqueos siempre que sea posible.

Si se plantea, el acceso exterior en planta primera se realizará por medio de una **escalera** situada en la fachada lateral o posterior. B+1+ BC.

9. Anexos

Se consideran Anexos las construcciones auxiliares a la edificación principal, que albergan usos no residenciales (garaje, almacén, etc.) y que podrán situarse exentos o adosados a la edificación principal.. Su tratamiento queda regulado en el art. 32 del CAPÍTULO 1: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO de este Plan Especial.

Se permitirá un máximo de un anexo adosado a la edificación y otro exento por cada parcela.

Podrán ser construcciones cerradas o abiertas (porches, en caso de encontrarse adosados a la edificación).

Se entiende por **porche** la estructura exterior apoyada a alguna de las fachadas de un edificio que está cubierta, soportada sobre columnas o pilares y abierta por todos sus lados.

Se permitirá la construcción de un porche en las plantas bajas de las fachadas laterales o posteriores.

La profundidad o anchura máxima será de 4 metros, quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela. Estará retranqueado mínimo 2 m de la fachada principal y no contará con cierre perimetral.



10. Bajo cubierta

En viviendas de más de 50 años de antigüedad con una altura mayor de 1,5 m en el encuentro de pared interior y faldón, se podrá habilitar el espacio de bajocubierta como vivienda siempre que se cumplan los condiciones mínimas de habitabilidad reguladas por Decreto Foral.

La altura mínima habitable es de 1,5 m.

No se permitirá subir la altura de la casa, salvo en el caso de zuncho perimetrales , que deberán ser retranqueados para evitar su impacto en la fachada.

11. Aparcamiento.

Se deberá prever el espacio necesario como plaza de aparcamiento dentro de la parcela, preferiblemente en la parte trasera de la misma, o en otra parcela del mismo núcleo urbano.

Podrán ubicarse en los anexos abiertos, ya sean adosados a la edificación principal o exentos.

12. Instalaciones en fachadas.

Las instalaciones no podrán ubicarse en la fachada principal, salvo que se encuentren integrados en retranqueos de fachada. Si no, deberán situarse integrados u ocultos en fachadas laterales o traseras.

Artículo 22.- Parcela Residencial Tradicional en Hilera

1. Parcelación.

Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan Especial, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

La parcela mínima será de 100m² en CHU, 200 m² en CHR y 500 m² en el resto de tejidos.

Parcelación.

Se permite una única parcelación por cada una de las parcelas actuales. Para más lotizaciones deberá redactarse un Plan Especial.



Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente -vinculada en cada caso a las edificaciones existentes-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada de este Plan.

[2. Edificabilidad urbanística.](#)

Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas del Plan Municipal que se reproduce en el art.13 de las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan Especial, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad actual en las condiciones establecidas en el PM.

[3. Normas de protección.](#)

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Los inmuebles protegidos no podrán derribarse ni ser objeto de actuaciones que impliquen modificación de su tipología, fachada principal o cubierta. Cuando recaigan sobre ellos declaraciones de protección de acuerdo con la legislación vigente quedarán sujetos a la normativa específica.

- Se mantendrán los criterios compositivos de las edificaciones tradicionales, manteniendo la tipología de la fachada principal en las edificaciones en hilera (R2), y la fachada principales y aquellas secundarias con impacto sobre el espacio público, para las edificaciones aisladas (R1)
- Se mantendrá la volumetría de las edificaciones tradicionales
- Se mantendrán los elementos singulares que formen parte de la edificación tradicional, especialmente: escudos, aleros, dinteles, balcones, miradores, rampas, etc.

En CHU, CHR o ND no podrán derribarse si previamente no se aprueba un proyecto de Reposición que haga constar la adecuación tipológica al conjunto.



Nuevas edificaciones.

Para garantizar la protección ambiental de los entornos urbanos, se deberá mantener en los nuevos inmuebles la tipología constructiva, tal y como establece en sus ordenanzas el PM.

- Las proporciones de la fachada principal mantendrán una composición entre el número de ejes y el ancho.

Ejes de fachada	Anchura	Altura
1 eje	5m-6m	B / B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC
2 ejes	5-10m	B / B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC
3 ejes	9-15m	B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC
4 ejes	12-15m	B+1 / B+1+BC /B+2 / B+2+BC

4. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, serán las reflejadas bien en este Plan Especial (gráficos incluidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos o plano PO1. de Ordenación pormenorizada.), bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

Las **nuevas edificaciones** se ubicarán en la parcela cumpliendo los siguientes criterios:

- Se prohíben las medianerías salvo cuando la nueva edificación se adose a una medianería ya existente.
- La separación mínima entre edificaciones será de 0,7m y máx de 4m.
- Posibilidad de rotar la dirección de la edificación, apoyando uno de los vértices sobre la linea de alineación y dejando el frente de parcela como espacio libre.
- Separación desde la alineación con el espacio público a la línea de fachada principal de 0 m en CHU, de 0 a 5 m en CHR, de 2 a 5 m en E, ND y T.
- Una de las fachadas deberá dar al espacio público.

5. Volumen.

Los **nuevos** edificios tendrán forma cuadrada o rectangular.

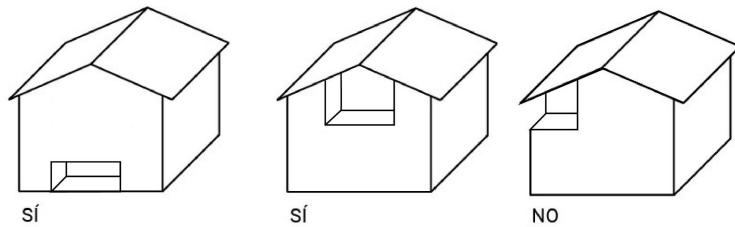
- Dimensión máxima en planta de 300 m2.
- Dimensión de fachada mínima 5 m y máxima de 15 m.



- Longitud de fachada y fondo según tipología edificatoria establecida en las ordenanzas del PM.
- Fondo máximo de 20 m.
- La proporción en planta no podrá superar la relación 1/3, salvo casos justificados.
- Altura máxima de 12,5m en Elizondo y de 9,5m en los demás núcleos, adaptándose en cada caso a las condiciones del entorno.

Tanto en los nuevos edificios como en la rehabilitación de los existentes:

El volumen de prisma rectangular no podrá ser roto por huecos ni salientes. De incorporarse en la composición, los retranqueos deberán situarse sobre la superficie de las fachadas e integrados en la composición de la misma



De la misma forma, se permitirán vuelos sobre las fachadas, siempre que no se rompa la volumetría de prisma regular.

6. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1,5 m.

Respecto a los balcones de todo tipo, miradores y solanas, será de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Municipal. No obstante se permitirán los espacios de solana, así como los retranqueos de fachada hasta un máximo de 1,5 mts.

7. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan Especial, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo. En las edificaciones consolidadas y preexistentes se consolida la altura actualmente existente.



Se permitirán edificaciones residenciales con perfil mínimo de PB (siempre que se trate de viviendas accesibles sin barreras arquitectónicas,) y hasta PB+2+BC o PB+3.

Las edificaciones en planta baja deberán respetar los criterios compositivos del entorno, adaptando la tipología compositiva de borda o taller, recogida en las ordenanzas del PM, al uso vivienda.

Las plantas bajas deberán estar a cota del espacio público o de la parcela privada original sin que puedan elevarse sobre dichas cotas para su implantación, salvo por razones constructivas justificadas.

8. Huecos y accesos

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas y demás elementos de fachada sigan unas normas de composición y simetría. En las fachadas principales, los huecos deberán seguir los criterios de composición establecidos en el PM para tipologías tradicionales, salvo casos justificados. En el resto de fachadas, la anchura de los huecos dependerá de la anchura de fachada y deberá responder a criterios de composición.

La altura de los huecos será siempre menor o igual que la altura libre de la planta disminuida en 20 cm, salvo casos justificados y en las plantas bajocubierta en las que la altura libre en fachada sea menor a 2m. En el caso de puertas balconeras, se medirá la altura del hueco desde el antepecho situado a un metro del suelo hasta el cabezal.

La separación vertical entre dos huecos será mayor de 40 cm, salvo casos justificados.

Se tendrá en cuenta la tradición constructiva del Valle en el tratamiento de los esquinajes y el jambaje jambas. dinteles y alféizares) de los huecos que ha dado lugar a elementos con un peso importante en la estética del conjunto de la edificación. Quedan prohibidas las imitaciones mediante pinturas, etc de estos elementos.

Los accesos en planta baja deberán ir alineados con alguno de los ejes verticales de huecos. La altura máxima 2,50 m y la mínima 2,30 m, salvo casos justificados. En dichos portalones se dará paso a la vivienda y al garaje.

Las puertas de garaje deberán situarse en las fachadas laterales o traseras. Si por causa justificada tuvieran que ubicarse en la fachada principal, se integrarán en retranqueos siempre que sea posible.

Si se plantea, el acceso exterior en planta primera se realizará por medio de una **escalera** situada en la fachada lateral o posterior. B+1+ BC.



9. Anexos

Se consideran Anexos las construcciones auxiliares a la edificación principal, que albergan usos no residenciales (garaje, almacén, etc.) y que podrán situarse exentos o adosados a la edificación principal.. Su tratamiento queda regulado en el art. 32 del CAPÍTULO 1: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO de este Plan Especial.

Se permitirá un máximo de un anexo adosado a la edificación y otro exento por cada parcela.

Podrán ser construcciones cerradas o abiertas (porches, en caso de encontrarse adosados a la edificación).

Se entiende por **porche** la estructura exterior apoyada a alguna de las fachadas de un edificio que está cubierta, soportada sobre columnas o pilares y abierta por todos sus lados.

Se permitirá la construcción de un porche en las plantas bajas de las fachadas posteriores.

La profundidad o anchura máxima será de 4 metros, quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

10. Soportales

Se permitirá la conducción de **soportales** siempre que sea en continuidad con la trama urbana existente, en los tejidos de CHU, CHR y E.

11. Bajo cubierta

En viviendas de más de 50 años de antigüedad con una altura mayor de 1,5 m en el encuentro de pared interior y faldón, se podrá habilitar el espacio de bajocubierta como vivienda siempre que se cumplan los condiciones mínimas de habitabilidad reguladas por Decreto Foral.

La altura mínima habitable es de 1,5 m.

No se permitirá subir la altura de la casa, salvo en el caso de zuncho perimetrales , que deberán ser retranqueados para evitar su impacto en la fachada.



12. Aparcamiento.

Se deberá prever el espacio necesario como plaza de aparcamiento dentro de la parcela, preferiblemente en la parte trasera de la misma, o en otra parcela del mismo núcleo urbano.

Podrán ubicarse en los anexos abiertos, ya sean adosados a la edificación principal o exentos.

13. Instalaciones en fachadas.

Las instalaciones no podrán ubicarse en la fachada principal, salvo que se encuentren integrados en retranqueos de fachada. Si no, deberán situarse integrados u ocultos en fachadas laterales o traseras.

Artículo 23. Parcela Residencial uni/bifamiliar aislada de libre composición R.3

1. Parcelación.

Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan Especial, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

La parcela mínima será 500 m² en el resto de tejidos.

Parcelación.

Se permite una única parcelación por cada una de las parcelas actuales. Para más lotizaciones deberá redactarse un Plan Especial.

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente -vinculada en cada caso a las edificaciones existentes-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada de este Plan.

2. Edificabilidad urbanística.

Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas del Plan Municipal, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.



La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas del Plan Municipal que se reproduce en el art.13 de las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan Especial, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo. Se podrá edificar como máximo una vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada por parcela.

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad actual en las condiciones establecidas en el PM.

3. Alineaciones.

Las nuevas edificaciones se ubicarán en la parcela cumpliendo los siguientes criterios:

- Distancia entre edificaciones mayor a 6 m
- Se prohíben las medianeras
- Separación desde la alineación con el espacio público a la línea de fachada principal de 2 a 5 m

4. Volumen.

Se permite una ocupación máxima de la superficie de la parcela con la edificación de 300 m². Todas las plantas del edificio podrán inscribirse en un cuadro o rectángulo de dimensiones máximas 20 m x 15 m.

No se permitirán cubiertas planas ni invertidas.

Aunque de composición libre, la edificación deberá componerse por volúmenes prismáticos rectangulares guardando coherencia volumétrica y de acabados con las edificaciones de su entorno y del conjunto del Valle.

Altura máxima de 12,5m en Elizondo y de 9,5m en los demás núcleos, adaptándose en cada caso a las condiciones del entorno.

5. Altura y número de plantas máximo de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo. En las edificaciones consolidadas y preexistentes se consolida la altura actualmente existente.

Se permitirán construcciones desde PB hasta PB+1+BC.

Las plantas bajas deberán estar con criterio general a cota del espacio público o de la parcela privada



original sin que puedan elevarse sobre dichas cotas para su implantación, salvo por razones constructivas justificadas (inundabilidad, topografía, etc.)

6. Aparcamiento.

Se deberá prever el espacio necesario como plaza de aparcamiento dentro de la parcela, preferiblemente en la parte trasera de la misma.

Artículo 24.- Parcela Residencial en bloque R.4

1. Parcelación.

Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan Especial, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

La parcela mínima será de 500 m².

Parcelación.

Se permite una única parcelación por cada una de las parcelas actuales. Para más lotizaciones deberá redactarse un Plan Especial.

Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente -vinculada en cada caso a las edificaciones existentes-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada de este Plan.

2. Edificabilidad urbanística.

Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas del Plan Municipal que se reproduce en el art.13 de las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan Especial, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.



Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad actual en las condiciones establecidas en el PM.

3. Alineaciones.

Las nuevas edificaciones se ubicarán en la parcela cumpliendo los siguientes criterios:

- Distancia entre edificaciones mayor de 12 m, con espacio libre de uso público o viario entre las mismas.
- Se prohíben las medianeras
- Separación desde la alineación con el espacio público a la línea de fachada principal de 0 m a 10 m, dejando el frente de parcela como espacio libre de uso público. Fondo máximo de la edificación de 20 m.

4. Volumen

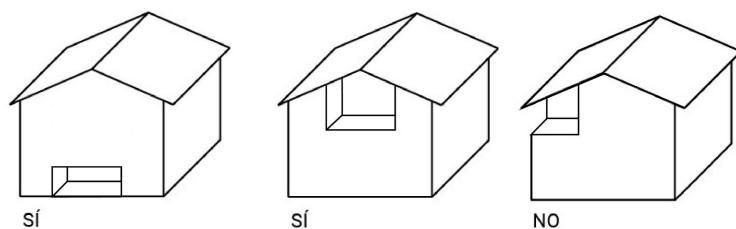
Los **nuevos** edificios tendrán forma cuadrada o rectangular.

· Dimensión máxima de la edificación:

- En Elizondo e Irurita en primera línea de la carretera de NA-121-B Longitud 28 m. con una superficie de ocupación en planta de máximo 420 m².
- En el resto de los núcleos la longitud máxima será de 20 m y la superficie de 300 m²

Tanto en los nuevos edificios como en la rehabilitación de los existentes:

El volumen de prisma rectangular no podrá ser roto por huecos ni salientes. De incorporarse en la composición, los retranqueos deberán situarse sobre la superficie de las fachadas e integrados en la composición de la misma



De la misma forma, se permitirán vuelos sobre las fachadas, siempre que no se rompa la volumetría de prisma regular.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1,5 m.

Respecto a los balcones de todo tipo, miradores y solanas, será de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Municipal. No obstante se permitirán los espacios de solana, así como los retranqueos de fachada hasta un máximo de 1,5 mts.

Todas las viviendas deberán contar con balcones, miradores o similares.

6. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo. En las edificaciones consolidadas y preexistentes se consolida la altura actualmente existente.

Número máximo de plantas:

- En Elizondo y la primera hilera de la carretera de Elbete: B+3. Si la planta baja se sitúa entre 0,50 y 1,50m. de altura sobre la rasante: B+2+BC.
- En los demás núcleos: B+2. Si la planta baja se sitúa entre 0,50 m y 1,50 m de altura sobre la rasante: B+1 y BC.

Las plantas bajas deberán estar a cota del espacio público o de la parcela privada original sin que puedan elevarse sobre dichas cotas para su implantación, salvo por razones constructivas justificadas.

7. Huecos y accesos

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas y demás elementos de fachada sigan unas normas de composición y simetría. En las fachadas principales, los huecos deberán seguir los criterios de composición establecidos en el PM para tipologías tradicionales, salvo casos justificados. En el resto de fachadas, la anchura de los huecos dependerá de la anchura de fachada y deberá responder a criterios de composición.

La altura de los huecos será siempre menor o igual que la altura libre de la planta disminuida en 20 cm, salvo casos justificados y en las plantas bajocubierta en las que la altura libre en fachada sea menor a 2m. En el caso de puertas balconeras, se medirá la altura del hueco desde el antepecho situado a un metro del suelo hasta el cabezal.



La separación vertical entre dos huecos será mayor de 40 cm, salvo casos justificados.

Se tendrá en cuenta la tradición constructiva del Valle en el tratamiento de los esquinajes y el jambaje jambas. dinteles y alféizares) de los huecos que ha dado lugar a elementos con un peso importante en la estética del conjunto de la edificación. Quedan prohibidas las imitaciones mediante pinturas, etc de estos elementos.

Los accesos en planta baja deberán ir alineados con alguno de los ejes verticales de huecos. La altura máxima 2,50 m y la mínima 2,30 m, salvo casos justificados. En dichos portalones se dará paso a la vivienda y al garaje.

Las puertas de garaje deberán situarse en las fachadas laterales o traseras. Si por causa justificada tuvieran que ubicarse en la fachada principal, se integrarán en retranqueos siempre que sea posible.

Los portales cumplirán la normativa de accesibilidad y serán diseñados con criterios de género, teniendo en cuenta la percepción de inseguridad: sin recovecos ni espacios no comprensibles fácilmente, prestando atención al flujo nocturno de entrada y salida.

8. Porches y soportales

Se permitirá la utilización de porches en las plantas bajas de las fachadas laterales o posteriores.

La profundidad o anchura máxima será de 4 metros, quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

Se permitirá la conducción de soportales siempre que sea en continuidad con la trama urbana existente, en los tejidos de CHU, CHR y E.

9. Zonas comunes

Se habilitarán espacios comunes en plantas bajas como espacios de apoyo a la movilidad (cuarto de bicicletas, carros infantiles, carros de compra, etc.) y a la accesibilidad

10. Garajes y aparcamientos



Se deberá prever el espacio necesario como plaza de aparcamiento dentro de la parcela, preferiblemente en planta sótano o en el espacio libre trasero de parcela.

Se prohíben los espacios de aparcamiento en planta baja con acceso individualizado. Los garajes se diseñarán para su uso colectivo, con un solo acceso desde el espacio público.

Artículo 25.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial

El **uso terciario** ocupará como máximo el 50% de la superficie construida o en su defecto ocupando una de las plantas de la edificación. En R.2 y R.4 ocupará preferiblemente las plantas bajas.

El **uso industrial**, en todas las parcelas, sólo podrá implantarse en planta baja, debiendo además justificar la adopción de medidas correctoras que hagan que el mismo sea compatible normativamente con el uso residencial.

El **uso rural productivo de menor escala** en parcelas R.1 solo podrá implantarse en planta baja, debiendo además justificar la adopción de medidas correctoras que hagan que el mismo sea compatible normativamente con el uso residencial. En parcelas R.2 los usos agrícolas y ganaderos se ubicarán únicamente en el espacio libre en la trasera de las parcelas, en caso de disponerse del mismo.

El **uso de equipamiento comunitario privado**, en todas las parcelas, podrá implantarse en la totalidad del edificio con una limitación del 50% de su superficie total, si bien la compatibilidad de la implantación estará asociada al cumplimiento de la normativa particular de la modalidad concreta a implantar.

El **uso de equipamiento comunitario público** podrá implantarse en la totalidad del edificio.

En parcelas R.4: se prohíbe el **uso garaje** con acceso a cada plaza individualizado desde el espacio público. Los garajes tendrán que ser colectivos, priorizando el uso en planta baja hacia los espacios públicos principales como distintos del residencial.

Artículo 26. Condiciones de edificabilidad aplicables a los locales de Planta Baja de parcelas residenciales destinados a otros usos autorizados distintos del residencial.

1. Altura libre mínima.



La altura libre mínima en locales comerciales y productivos será 2,30 m sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se podrá reducir a 2,20 m, si bien los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

Todos los locales de planta baja dedicados a la atención al público tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 25 m², excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad –expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares– no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

4. Ventilación e iluminación.

La parte de los locales comprendidos en el presente Artículo destinada a la estancia continuada de personas, presentará las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, en la proporción de un conducto de chimenea para humos y gases y un conducto de ventilación exclusivo por cada 50 m² o fracción de superficie de local comercial.

Artículo 27. Condiciones de los locales destinados a garaje.

Los locales destinados a garaje cumplirán la normativa de accesibilidad, habitabilidad, antiincendios y la normativa sectorial que les afecte.

1. Dimensiones mínimas.

La dimensión mínima por plaza de garaje abierta, será de 2,20 por 4,50 metros.



2. Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,25 m en el conjunto del local.

3. Accesos.

Las rampas de acceso tendrán una anchura mínima de 3 m en sus tramos rectos, con una pendiente máxima del 20%. En los tramos curvos con radio de curvatura inferior a 20 m, la anchura mínima será de 3.5 m y la pendiente máxima del 15%, medidos ambos en el eje de cada dirección. El radio mínimo de curvatura en el eje será de 6 m.

4. Ventilación.

Las condiciones de ventilación de garajes se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en la materia.

Artículo 28. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente

Artículo 29. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, acorde a las condiciones del entorno.

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, tales como la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, así como el cierre de terrazas, o la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas, deberá plantearse con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante, incluyendo, en su caso, el preceptivo proyecto técnico si la envergadura de la obra, el carácter integral de la intervención o la singularidad del edificio así lo requiriera; el Ayuntamiento, sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa relevancia de la modificación, justificada mediante el correspondiente informe de los servicios técnicos de la Corporación, así lo considerase.

El pintado de fachadas o de los distintos elementos en un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea, quedando prohibida la pintura exclusiva de parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda.



1. MATERIALES VISTOS DE FACHADA

Los materiales de acabado exterior que se emplearán son:

- Enfoscados y enlucidos pintados.
- Piedra en mampostería (se evitará placa imitación mampostería), priorizando el uso de piedra baztanesa.
- Piedra en sillería (se evitará la placa imitación de sillería), priorizando el uso de piedra baztanesa.
- Las losas de balcones podrán ser de losa de hormigón o de madera, con un canto máximo de 17 cms.
- En general no se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, placas, etc.
- Las carpinterías serán exclusivamente de madera.
- Los barandados serán de madera, de hierro, o mixtos con pasamanos de madera y barrotes de hierro, quedando excluido el aluminio.
- El tratamiento de las fachadas será homogéneo.

2. CARPINTERÍAS

Las carpinterías de puertas y ventanas deberán ser de madera o PVC acabado en madera. Se recomienda el uso de contraventanas de madera. Podrán estar pintadas únicamente con colores utilizados en la zona, a aprobar por el Ayuntamiento.

3. MATERIALES CONSTRUCTIVOS

En la medida de lo posible, se priorizará la reutilización de materiales constructivos fruto de demoliciones de edificaciones de proximidad..

Se recomienda la utilización de piedra baztanesa.

4. DIVERSIDAD TIPOLOGICA

Se prohíbe la reiteración de edificaciones de similares características arquitectónicas. Se prohíben los adosados.

Artículo 30. Tratamiento de cubiertas.

Se realizarán cubiertas de teja árabe o similar . Se prohíben pizarras, fibrocemento , etc. Las cubiertas serán de pendiente comprendida entre 30% y 40%. En los casos de alero superior a 1 m se podrán reforzar con tornapuntas. Se prohíben todo tipo de cubiertas planas y de terrazas en cubierta.



En el caso de rehabilitación de cubiertas, se recomienda la reutilización de las tejas en buen estado de conservación.

Se emplearán preferentemente materiales duraderos de fácil mantenimiento que garanticen la estanquidad y aislamiento del edificio, recojan eficazmente las aguas de lluvia y las conduzcan controladamente a las instalaciones de evacuación evitando efectos adversos en la urbanización circundante.

1. ALEROS

En el caso de cubiertas a cuatro aguas, el alero máximo será de 1,20 m, debiendo ser menor y proporcionado en las edificaciones de planta baja.

En el caso de cubiertas a dos aguas los aleros tendrán una anchura máxima de 1,50 m. en la fachada principal, 0,80 m. en las fachadas laterales y en la posterior si no tiene balcón. En la fachada posterior, si tiene balcón, se permite una anchura máxima de 1,00 m.

2. MANSARDAS

Se entiende por mansarda la ventana vertical formada en la cubierta por la reducción de su pendiente.

La apertura de las mansardas no podrá suponer ruptura de alero.

La anchura máxima será de 1,4 m. Se permite una mansarda en cada vertiente por cada 6 m de fachada.

3. ELEMENTOS SOBRE CUBIERTA

Se prohíben construcciones por encima de la cubierta, salvo elementos constructivos propios e instalaciones.

Las cajas de ascensores podrán sobresalir un máximo de 1,5m sobre el plano de la cubierta, siempre que se integren en el conjunto arquitectónico.

Como criterio general. se evitará la colocación de ascensores en el exterior de los edificios existentes. Se permitirá su colocación dentro del espacio privado de la parcela, solo en determinadas situaciones, a valorar por el Ayuntamiento, en los siguientes casos:

- a) Cuando en el interior del edificio genere pérdida de condiciones de habitabilidad de los espacios, o sea inviable el cumplimiento de la distribución de acuerdo a las condiciones de habitabilidad y de accesibilidad.
- b) Cuando la solución adoptada dé acceso al máximo número de viviendas.



El tratamiento de las fachadas y del entorno será el más adecuado posible.

No se permitirá anexar ascensores a edificaciones protegidas.

4. INSTALACIONES ENERGÉTICAS

En almacenes, edificaciones anexas, dotaciones y edificaciones industriales se admitirá la instalación en la cubierta de elementos de captación de energía solar y eólica y otros elementos para la optimización del aprovechamiento energético, siempre que no produzcan molestias a los vecinos, no supongan riesgos para terceros y no perjudiquen las condiciones arquitectónicas de conjuntos urbanos.

Artículo 31. Tratamiento de muros medianeros.

Los muros medianeros que permanezcan al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte.

Artículo 32. Tratamiento de edificaciones anexas.

Se consideran Anexos las construcciones auxiliares a la edificación principal, que albergan usos no residenciales (garaje, almacén, etc.). Podrán encontrarse abiertos o cerrados, adosados a la edificación principal o exentos.

Condiciones edificatorias:

- a) La altura estará comprendida entre un mínimo de 2,5 m y un máximo de 3,5 m
- b) Planta cuadrada o rectangular sin retranqueos ni salientes, con medidas máximas de 8x6.
- c) Long fachada min: 3m , y max: 8 m. Max 48m²
- d) Cubierta a dos o cuatro aguas, entre 30º y 40º, de teja árabe o similar o teja plana

No se permiten anexos adosados a la fachada principal del edificio.

Los anexos se ubicarán en la parte de las parcelas residenciales calificadas como suelo urbano, a una distancia máxima de 20 m de la edificación principal.

Para parcelas calificadas como R1, RESIDENCIAL AISLADA situadas en tejidos de CHR, ND o T, se permitirá hasta un anexo exento y otro adosado por edificación principal, en las siguientes condiciones:

- a) Solo se permitirán dos anexos cuando uno de ellos sea un garaje, un almacén o similar.



- b) Si linda con la edificación principal, deberá plantearse retranqueado mínimo 2 m de la fachada principal..
- c) Si se separa de la edificación principal, deberá situarse a mínimo 3 m de distancia de la fachada secundaria o a 10 m de la fachada principal.

Para parcelas calificadas como R2, RESIDENCIAL EN HILERAS así como las situadas en CHU, se permitirá hasta un anexo exento y otro adosado por edificación principal en las siguientes condiciones:

- a) Solo se permitirán dos anexos cuando uno de ellos sea un garaje, un almacén o similar.
- b) Nunca se situará lindando la fachada principal ni lateral.
- c) Aislado en parcela, a min de 3 m de la fachada secundaria.

Sobre la cubierta de edificios anexos se podrán colocar instalaciones fotovoltaicas. Se buscará, por lo tanto, que se sitúen en ubicaciones y orientaciones adecuadas para ello.

Artículo 33. Separaciones y cierres de fincas.

Los cierres que limiten con la vía pública, se construirán exclusivamente con muro de piedra en mampostería o sillería. Se permiten también soluciones mixtas que incorporen vegetación.

La altura máxima de los muros será de 1m medido desde la rasante de la vía pública (salvo muros de contención), con excepciones en los tejidos de CHU, CHR y ND

- a) En los tejidos de CHU, no se podrán cerrar los espacios de frente de parcela cuando tengan una profundidad menor de 3m, salvo en cierres de componente histórico, en cuyo caso se permite conservar el cierre existente.
- b) En los tejidos de CHR, no se podrán cerrar los espacios de frente de parcela cuando tengan una profundidad menor de 3m, salvo en cierres de componente histórico, en cuyo caso se permite conservar el cierre existente. Para el resto de casos, se evitará la colocación de muros en el frente de parcela, y en su caso, serán de máximo 0,6 m.
- c) En los tejidos de ND, se evitará la colocación de muros en el frente de parcela, y en su caso, serán de máximo 0,6.

La separación de fincas entre sí podrá realizarse con muros de piedra de hasta 1m máximo desde el nivel más alto del terreno en que se apoye el muro, o con separadores de madera. En los tejidos de CHU y CHR y ND donde existan muros previos tradicionales se seguirá el criterio de adaptar los nuevos cierres a los existentes más próximos.



Los cierres podrán complementarse con vegetación, siempre que se garantice la permeabilidad visual entre el frente de parcela y el espacio público.

Se prohíben las plantaciones continuas de setos perimetrales de más de 1 m de altura. Se recomienda la variación de especies, y la selección de especies autóctonas.

Artículo 34. Tratamiento de espacios libres

Si la parcela cuenta con espacios libres, estos deberán conservar su condición de suelo permeable en un 80% de la superficie no construida, no pudiendo superar los 300 m² de suelo impermeable por parcela.

En los tejidos de CHU y CHR, los espacios libres de frente de parcela tendrán continuidad con el espacio público. Se prohíbe su utilización como aparcamiento cuando este uso dificulta la accesibilidad.

En el caso de existir huertas con carácter permanente o histórico en el paisaje de los tejidos de casco, se priorizará su conservación, modificando si fuera necesario las condiciones de alineación propuestas.

El arbolado se considera un patrimonio público que puede y debe valorarse. Por ello, se prohíbe la tala de arbolado de porte sin causa justificada. Cuando el arbolado se vea afectado por obras de urbanización, el autor de la tala deberá justificar su sustracción que será comunicada y aprobada por el Ayuntamiento. Se podría exigir su trasplante o, en el caso de que la tala sea la única alternativa, la plantación de un número de ejemplares adultos de la misma especie, u otra de forma justificada, en función de la edad y el porte del árbol eliminado.

Los espacios libres colindantes a bienes protegidos, en los casos en los que éstos forman parte indisociable de su paisaje patrimonial, no podrán ser objeto de actuaciones que impliquen modificación de su carácter o que deterioren su valor paisajístico o patrimonial.

Artículo 35. Leñeros.

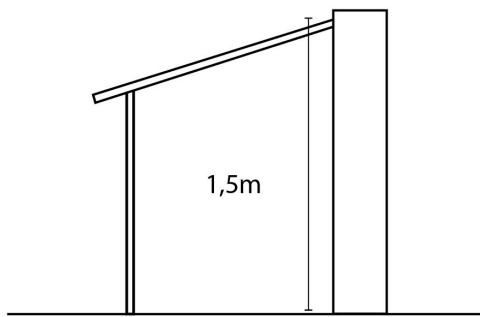
Se consideran leñeros las instalaciones destinadas al almacenamiento de la leña, sin carácter de construcción auxiliar, que quedan integradas en las edificaciones y paramentos verticales existentes.

Se priorizará su ubicación junto a edificaciones o muros de cierre, aprovechando el plano vertical construido como una de sus caras. Tendrán planta rectangular de dimensiones máximas 1,5x8m. La altura máxima permitida será de 1,5m en la parte alta y se podrán cerrar como máximo en dos de sus caras.

En caso de situarse adosadas a un muro de linde, éste podrá recracer a lo largo del leñero hasta 1,5m, para servir de soporte al mismo.

La cubierta podrá ser de teja o de chapa.





Artículo 36. Elementos de Interés

Se denominan Elementos de Interés aquellas construcciones que, con o sin carácter de edificio, merecen protección por su interés patrimonial, como los lavaderos y las ermitas.

Cuando recaigan sobre ellos declaraciones de protección de acuerdo con la legislación vigente quedarán sujetos a la normativa específica.

Los Elementos de Interés deberán ser mantenidos en buen estado de conservación, sin comprometer su valor patrimonial con usos o añadidos inadecuados. Se prohíbe su demolición. Podrá autorizarse la reposición de partes originales por motivos de mantenimiento o unidad formal. Se prohíbe la colocación de instalaciones que puedan afectar negativamente al elemento de interés o su entorno. Podrá autorizarse la colocación de mobiliario urbano o infraestructura verde.

Artículo 37. Conservación de elementos constructivos tradicionales

Se conservarán como elementos constructivos tradicionales los muros de piedra seca existentes, así como las rampas de acceso a los caseríos, u otros elementos constructivos vinculados a la arquitectura y los sistemas constructivos tradicionales. Deberán ser mantenidos en buen estado de conservación, sin comprometer su valor patrimonial con usos o añadidos inadecuados. Cuando recaigan sobre ellos declaraciones de protección de acuerdo con la legislación vigente quedarán sujetos a la normativa específica.

Artículo 38. Toldos, rótulos, terrazas

En CHU y CHR se limita a autorización del Ayuntamiento la colocación de toldos, rótulos y otros elementos con impacto en el paisaje urbano.



Se prohíbe la colocación de instalaciones hosteleras permanentes para su uso como terrazas de hostelería sobre el espacio público.

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 39. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad física y de la forma de la edificación.

Las diversas modalidades de parcelas destinadas a usos no residenciales se ajustarán en cada caso a las condiciones de regulación de la edificabilidad física y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo del presente Plan.

El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

La edificación resultante deberá respetar de igual forma los límites máximos de la edificabilidad física definida en cada caso en las Normas Particulares, no autorizándose en consecuencia la construcción de la envolvente máxima si ello implice la superación de la edificabilidad física establecida.

Parcelas de actividades económicas

En aquellas partes de las parcelas de actividades económicas calificadas como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos; estos elementos no serán computables a efectos de los límites de edificabilidad física establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en aquellas franjas sometidas a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aun cuando la misma forme parte de una parcela de actividades económicas determinada.

La superficie de las parcelas edificables destinadas a actividades económicas en los «Planos de Ordenación Pormenorizada», tendrá el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se



tramiten; éstos, sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación, –no así las «alineaciones de parcela».

Se autoriza de forma general en el interior de las parcelas edificables la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no deberá ser menor de 2,25 m ni mayor de 3,00 m.

La altura de edificación autorizada con carácter general será 12,50 m, debiendo adaptarse en función de las tipologías edificadorias, el entorno construido de cada manzana en la que se implante y el carácter de cada núcleo. Se establecen específicamente en cada Norma Particular, pudiendo limitarse o superarse dicha altura en función del uso específico correspondiente a implantar en cada parcela atendiendo a sus necesidades funcionales; con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m por encima de dicha altura los elementos de cubierta, si bien el espacio interior situado por encima de ese nivel no será en ningún caso utilizable.

Se autoriza con carácter general la disposición de altillos o entreplantas de no más de 2m con destino a almacenamiento y usos auxiliares y autorizados similares de la actividad principal, unidos registralmente a los de la planta en la que se sitúa la entreplanta, sin que éstos sean computados a efectos de la edificabilidad física autorizada.

Parcelas de equipamiento comunitario

En las parcelas destinadas a usos de equipamiento, atendiendo a la singularidad de las edificaciones, no se establecen limitaciones relativas a las condiciones arquitectónicas, adoptándose como referencia las condiciones de regulación establecidas para las parcelas residenciales pudiendo justificarse la adopción de soluciones que superen dichos parámetros de manera justificada en función del resultado arquitectónico del conjunto de la unidad edificatoria.

Artículo 40. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

Todo edificio industrial, así como los de los restantes usos que lo requieran, situados en parcelas no residenciales, deberá disponer en su interior, o en sus espacios privados no edificados sobre rasante, de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, con capacidad suficiente para una plaza de camión y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.



Si la actividad se desarrolla en una planta alta del edificio y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con la citada zona en planta baja o en el espacio privado no edificado sobre rasante de la parcela, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

Artículo 41. Condiciones de tratamiento estético.

Todas las parcelas industriales podrán disponer de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones exigidas en este Plan para las parcelas residenciales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 42. Jerarquización de los viarios y los espacios libres

1. CLASIFICACIÓN

A los efectos de establecer unas condiciones particulares específicas para las distintas situaciones que se presentan en los espacios libres públicos y el viario del ámbito, el presente PEAU establece una zonificación de estos espacios conforme a lo representado en el Plano de Movilidad y Espacio Público, diferenciando las siguientes tipos de viarios:

A. Viario:

Travesía y vía principal

Calle local

Calle cotidiana

Vía de acceso

Calle rural



Calle peatonal

B. Espacios libres públicos:

Áreas estanciales (Parcelas calificadas como Espacio Libre Urbano)

Pequeños espacios libres (Parcelas calificadas como Espacio Libre Común o sin clasificar)

Zonas verdes

2. CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTINTOS TIPOS DE VIARIO

Travesías y vías principales. Las travesías son viarios que, formando parte de la Red de Carreteras de Navarra, dan servicio de conexión rodada entre núcleos y recogen una intensidad de tráfico alta. Las vías principales, de competencia municipal, son estructurantes para el tráfico rodado. En su paso por los núcleos urbanos, ambas tienen una función peatonal importante, tanto para la vida cotidiana de cada núcleo como en la conexión blanda entre ambos. Se mantiene la situación de segregación entre calzada y acera, con dos carriles y dejando el espacio restante para el tránsito peatonal. El ancho mínimo adecuado de las aceras es de 2m de anchura. Cuando no sea posible garantizar la acera mínima de 1,5m con dos carriles de tráfico rodado, se buscarán soluciones como la eliminación de uno de los carriles.

Calles locales. Calles interiores de los núcleos más grandes que dan servicio al propio núcleo, donde se mantiene la segregación entre calzada y acera. Mantienen el aparcamiento que poseen, si bien pueden incluir un corredor verde si uno de sus lados se libera.

Calles cotidianas. Calles con tráfico ligero donde se prioriza el tránsito y la actividad peatonal. Se proponen soluciones de coexistencia en plataforma única. Se valorará la incorporación de mobiliario básico y vegetación cuando la sección lo permita. Se incluyen en esta categoría las actuales travesías y vías principales sobre las que, debido a su vocación y función peatonal, se propone su transformación y reurbanización.

Vías de acceso. Calles interiores en parcelas de bloque abierto que sirven exclusivamente para dar acceso rodado a las viviendas. Se integrarán soluciones de coexistencia en plataforma única.

Calle rural. Calles en suelo urbano que conectan con el entorno natural. Las calles rurales no requieren necesariamente de secciones de viario de más de 7 m y en ellas se priorizará la conservación del paisaje rural: suelo permeable, arbolado de linde.



Calle peatonal. Calles con acceso exclusivo peatonal, en las que se proponen soluciones de pavimento de adoquín o permeable.

Secciones tipo

Aunque la configuración irregular de los Cascos de Baztan imposibilita la definición de secciones aplicables de forma general, se establecen unas secciones tipo con criterios de aplicación cuando las dimensiones del viario lo permitan. En caso de que no sea posible, se valorarán soluciones específicas, siempre priorizando la seguridad y accesibilidad peatonal.

Tipo de calle	Plataforma	Carriles	Aparcamiento	Velocidad	Carácter	Intensidad de tráfico	Sección óptima
Travesía y vía principal	Segregada: coche, peatón, bici	2	Según calle	20 km/h 30 km/h	Rodada	Alta	> 12 m
Calle local	Segregada: coche, peatón	1 o 2	Según calle	20 km/h 30 km/h	Rodada	Media-baja	> 10 m
Calle cotidiana	Única con o sin rodada diferenciada	1 o 2	Según calle	20 km/h 10 km/h	Mixto	Baja	> 8 m
Vía de acceso	Única con o sin rodada diferenciada	-1 o 2	Según calle	20 km/h 10 km/h	Mixto	Muy baja	> 8 m
Calle rural	Única, pavimento permeable	-	Según calle	20 km/h	Mixto	Muy baja	> 5m
Calle peatonal	Única, pavimento permeable	-	-	-	Peatonal	-	> 3m



Artículo 43. Condiciones técnicas particulares

Medidas de la sección

Para garantizar las condiciones de accesibilidad se plantean las dimensiones mínimas que deberán tener los distintos espacios que componen la sección del viario, con la siguiente distribución de espacios:

- Acera o espacio adosado a las edificaciones con ancho libre de mínima de 1,5 metros (deseable de 2 m)
- Zona de rodadura de 3 metros.
- Aparcamiento en línea de mínimo 2,10 metros de ancho.

Cuando no sea posible cumplir las secciones mínimas, se buscarán soluciones para mejorar la coexistencia peatón-vehículo: reducción de una dirección, soluciones de plataforma única.

Accesibilidad

La remodelación de las calles deberá contemplar la adaptación de su sección transversal con el fin de convertir las aceras en itinerarios accesibles según la LEY FORAL 12/2018, DE 14 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL. Se adoptarán todas las medidas necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas.

Pavimentación

Las características del viario responderán a su naturaleza y función, como queda determinado en el plano de ordeación PO3. Red viaria y de espacios libres

Se priorizarán soluciones de fácil mantenimiento, acorde con el paisaje y la utilización de materiales locales (piedra de Baztan en árido). Se evitarán soluciones de difícil mantenimiento como la losa fragmentada.

En las zonas de paso peatonal y bandas de aparcamiento los pavimentos que se utilicen, así como su forma de colocación, deberán favorecer la permeabilidad y el drenaje de los suelos, serán materiales permeables discontinuos como el adoquín pétreo o cerámico y continuos como el hormigón poroso y el sustrato vegetal, u otros permeables.



Verde urbano

Las nuevas zonas verdes se diseñarán atendiendo a criterios para la conservación y mejora de la biodiversidad y adaptación al cambio climático. Se definirán soluciones de infraestructura verde vinculadas a los espacios libres, respetando la jardinería y arbolado existentes.

Los viarios, siempre que sea posible, integrarán arbolado urbano con el fin de garantizar el confort climático. Se atenderán a criterios paisajísticos, buscando la complementariedad y adecuación entre el patrimonio construido y los elementos de arbolado y jardinería.

Algunas calles cotidianas y vías principales se definen como **corredores verdes**. En ellos se integrarán arbolado urbano y zonas biodiversas, así como otros elementos de infraestructura verde y azul (láminas de agua, regatas, etc.) conectados entre sí.

La superficie mínima de los alcorques será de 1 m² y la anchura mínima de 0,8 m.. Si la sección lo permite, se evitarán alcorques, implementando soluciones de bandas verdes permeables (transitables en el caso de secciones viales, o no transitables).

Se implementarán soluciones de drenaje sostenible en los arcenes y en espacios verdes colindantes a las vías.

Pequeños espacios libres

En las calles en las que la liberación de espacio lo permita, se adecuarán pequeños espacios libres aprovechando ensanchamientos donde se puedan integrar mobiliario estancial, arbolado, servicios, etc. y que sirvan de apoyo a la movilidad . Estos espacios estarán compuestos por dos tipos de suelo: sustrato vegetal donde sea posible, y permeable cerámico, pétreo u hormigón poroso en las zonas de estancia, bancos, zonas de paso. Si es posible, se colocará arbolado: siempre a más de 3 metros de las edificaciones colindantes.

Mobiliario

Se buscará la homogeneidad del mobiliario en cada núcleo: bancos, luminarias, bolardos, elementos de señalización, papeleras, aparcabicis etc.). Estos deberán estar dispuestos apoyando los distintos itinerarios peatonales y ciclistas y en espacios libres y zonas verdes.

Ámbitos de reurbanización



Este PEAU recoge, en el plano PO3 Red Viaria y de Espacios Libres una serie de ámbitos de urbanización en los que se prevén intervenciones homogéneas en cuanto a su diseño y equipamiento urbano. Se trata de:

- Transformación de secciones viarias.
- Reurbanización y renaturalización de espacios libres

En estos ámbitos, así como en aquellos que se pudieran delimitar con posterioridad a la aprobación del Plan, se redactarán proyectos de obras de urbanización integral.

