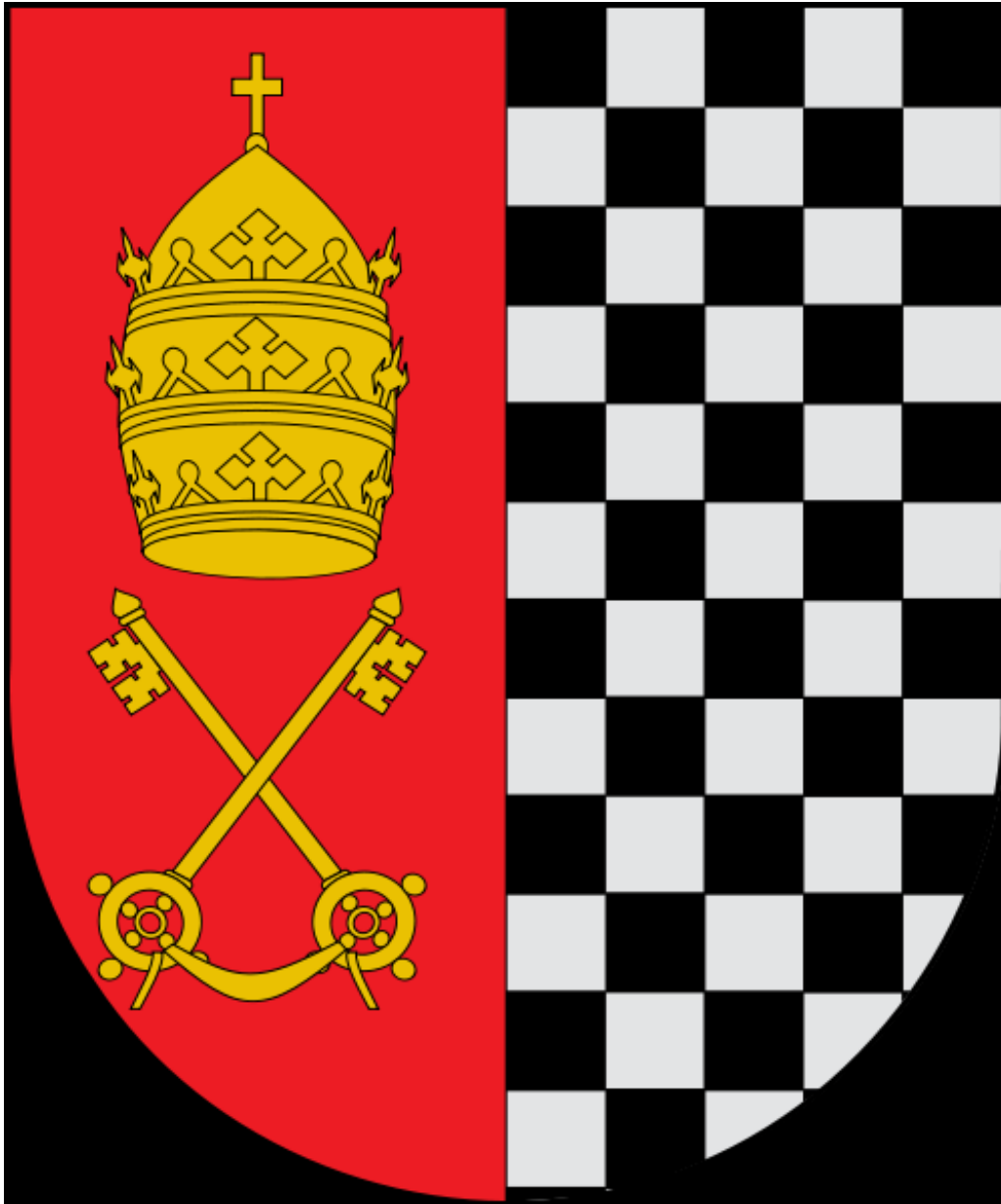


**UDAL PLAN OROKORRA PLAN GENERAL MUNICIPAL
BEINTZA – LABAIEN**

HIRIGINTZAKO ARAUDIA - NORMATIVA URBANISTICA



**HIRIGINTZAKO ARAUDIA OROKORRA ETA PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA GENERAL Y PARTICULAR**

INDICE

NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

PAG. 03

CAPITULO 1-PRELIMINARES

PAG. 04

- ARTICULO 1. –CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BEINTZA-LABAIEN
- ARTICULO 2. –OBJETO DE LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN MUNICIPAL DE BEINTZA-LABAIEN
- ARTICULO 3. - AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN
- ARTICULO 4. – VIGENCIA DEL PLAN
- ARTICULO 5. – REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
- ARTICULO 6. – MODIFICACION DE LOS DIFERENTES ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
- ARTICULO 7. – EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
- ARTICULO 8. – DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
- ARTICULO 9. – DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRAFICO
- ARTICULO 10. –INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN
- ARTICULO 11. –REGIMEN JURIDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
- ARTICULO 12. –DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
- ARTICULO 13. –CARÁCTER ESTRUCTURANTE O PORMENORIZADO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
- ARTICULO 14. –CUMPLIMIENTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN
- ARTICULO 15. –DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION
- ARTICULO 16. –ADAPTACION AL AMBIENTE
- ARTICULO 17. –EFICACIA ENERGETICA DE LAS EDIFICACIONES
- ARTICULO 18. –BARRERAS ARQUITECTONICAS

CAPITULO 2-REGIMEN URBANISTICO

PAG. 13

- ARTICULO 19. – CONDICIONES BASICAS DE ORDENACION DERIVADAS DE LA EMOT Y EL CONCIERTO PREVIO
- ARTICULO 20. – CLASIFICACION DEL SUELO
- ARTICULO 21. – CALIFICACION DEL SUELO
- ARTICULO 22. – DEFINICION DE USO
- ARTICULO 23. – CLASES DE USOS
- ARTICULO 24. – ASIGNACION DE USOS
- ARTICULO 25. – COMPATIBILIDAD DE USOS
- ARTICULO 26. – SISTEMAS GENERALES
- ARTICULO 27. – REGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION
- ARTICULO 28. – OCUPACION DEL SUELO
- ARTICULO 29. – AREAS PUBLICAS
- ARTICULO 30. – MODIFICACION DEL REGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- ARTICULO 31. – PARCELA MINIMA Y SEGREGACIONES
- ARTICULO 32. – FUERA DE ORDENACION
- ARTICULO 33. – ELEMENTOS Y EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO

CAPITULO 3-NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

PAG. 23

- ARTICULO 34. – SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO
- ARTICULO 35. – CALIFICACION DEL SUELO URBANO
- ARTICULO 36. – CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES
- ARTICULO 37. – EDIFICABILIDAD
- ARTICULO 38. – ALTURAS Y NUMERO DE PLANTAS
- ARTICULO 39. – ALINEACIONES DE LAS EDIFICACIONES
- ARTICULO 40. –ELEMENTOS VOLADOS SOBRE VIA PUBLICA
- ARTICULO 41. –ACTUACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS
- ARTICULO 42. –SOLAR
- ARTICULO 43. –POSIBILIDAD DE EJECUCION SIMULTANEA DE URBANIZACION Y EDIFICACION
- ARTICULO 44. –REPARTO EQUITATIVO DE BENEFICIOS Y CARGAS
- ARTICULO 45. –APROVECHAMIENTO URBANISTICO APROPIABLE POR LOS PARTICULARES
- ARTICULO 46. –APROVECHAMIENTO URBANISTICO
- ARTICULO 47. –PLAZAS DE APARCAMIENTO EN NUEVAS VIVIENDAS
- ARTICULO 48. –HUERTOS URBANOS
- ARTICULO 49. –EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
- ARTICULO 50. –NUMERO DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS REHABILITADOS

CAPITULO 4-EJECUCION DE LA ORDENACION URBANISTICA. AMBITOS ESPACIALES

PAG. 30

- ARTICULO 51. –DIVISION TERRITORIAL
- ARTICULO 52. –SECTORES Y CATEGORIAS
- ARTICULO 53. –ACTUACIONES DE RENOVACION O DE REFORMA DE LA URBANIZACION
- ARTICULO 54. –ACTUACIONES DE DOTACION
- ARTICULO 55. –ACTUACIONES DE EDIFICACION
- ARTICULO 56. –INSTRUMENTOS DE ORDENACION
- ARTICULO 57. –SISTEMAS DE ACTUACION
- ARTICULO 58. –EJECUCION DE LA URBANIZACION E EDIFICACION

ARTICULO 59. –LICENCIAS
 ARTICULO 60. –ACCESIBILIDAD
 ARTICULO 61. –DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA
 ARTICULO 62. –REVERSION DE TERRENOS COMUNALES CLASIFICADOS COMO URBANOS
 ARTICULO 63. –DETERMINACIONES SOBRE CONEXIONES Y DISTANCIAS CON CARRETERAS

CAPITULO 5-NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

PAG. 37

ARTICULO 64. - CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE
 ARTÍCULO 65. -CALIFICACION. ASIGNACION DE CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE. SUBCATEGORIAS
 ARTÍCULO 66. –REGIMEN DE AUTORIZACIONES DE ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE
 ARTÍCULO 67. –SEGREGACION DE FINCAS RUSTICAS
 ARTÍCULO 68.– NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE
 ARTICULO 69.- RÉGIMEN DE PROTECCION DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE
 ARTICULO 70.- RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
 ARTICULO 71.- VIVIENDAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE
 ARTICULO 72.- RIESGO DE CONSTITUCION DE NUCLEO DE POBLACION
 ARTICULO 73.-NUEVAS VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE. SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL
 ARTÍCULO 74 – CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES
 ARTICULO 75.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS
 ARTICULO 75.-CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE
 ARTÍCULO 76–CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES PUBLICAS Y SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE
 ARTÍCULO 77.-CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS
 ARTÍCULO 78.-CARACTERÍSTICAS DE OTROS TIPOS DE ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

PAG. 63

CAPITULO 6- NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

PAG. 64

ARTICULO 78. –OBJETO DE LA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
 ARTICULO 79. –CARACTER NORMATIVO DE LAS DETERMINACIONES
 ARTICULO 80. –CONCEPTOS DE LAS FICHAS URBANISTICAS

FICHAS NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

PAG. 67

FICHAS SUBSECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS SISTEMA GENERALES

FICHAS ACTUACIONES DE DOTACION SUELO URBANO CONSOLIDADO

PAG. 72

NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

CAPITULO 1-PRELIMINARES (Determinaciones de carácter estructurante - DCE, Determinaciones de carácter pormenorizado - DCP)

ARTICULO 1 –CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BEINTZA-LABAIEN. (DCE)

El contenido y alcance del Plan General Municipal, son los que prevé el Capítulo II del Título II de la Ley Foral 325/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ARTICULO 2 – OBJETO DE LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN MUNICIPAL DE BEINTZA-LABAIEN. (DCE)

El objeto de la presente Normativa urbanística consiste en el establecimiento de un régimen urbanístico para todo el ámbito que abarca el Plan Municipal de Beintza-Labaien. Los preceptos que se incluyen se entenderán en todo momento, sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales de rango superior.

ARTICULO 3. - AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN. (DCE)

El ámbito territorial del presente Plan Municipal será la totalidad del término municipal de Beintza – Labaien.

ARTICULO 4. – VIGENCIA DEL PLAN. (DCE)

El Plan General Municipal entrará en vigor a partir de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra siendo su vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello previstas.

ARTICULO 5. – REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. (DCE)

Se procederá a la revisión del Plan General Municipal cuando se produzca una alteración sustancial de las previsiones de este Plan, por cualquiera de los motivos recogidos en la legislación de aplicación. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con independencia de lo contemplado en la legislación vigente, se podrá proceder a la revisión del Plan General Municipal cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que implique alteraciones sustanciales en las previsiones del Plan.
- b) La aprobación definitiva de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal con sustancial incidencia sobre las determinaciones establecidas para el término municipal.
- c) En el supuesto de modificación de algún objetivo, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, la elección de un modelo territorial distinto o la aparición de circunstancias de suficiente importancia de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad prevista.

ARTICULO 6. – MODIFICACION DE LOS DIFERENTES ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. (DCE)

La modificación de cualquiera de los elementos que forman el Plan General Municipal, deberá estar suficientemente justificada y tener una motivación clara y de acorde con el espíritu del Plan.

La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan General Municipal deberá comprender toda aquella documentación gráfica y escrita que sea afectada por los cambios a introducir, y que serán redactados de forma acorde y coherente a los planos y textos existentes en el Plan General.

De cualquier modo, se procederá a la modificación del Plan General Municipal en los siguientes supuestos:

- a) La aprobación de cualquier instrumento de Ordenación Territorial que implique alteraciones sustanciales en las previsiones del Plan vigente.
- b) Cuando se pretenda la modificación del régimen urbanístico del suelo previsto para un terreno que excedan del campo específico de los Estudios de detalle, Planes Especiales y los Planes Parciales.
- c) Cuando se pretenda la modificación de las condiciones generales o particulares contenidas en la diferentes Normas Urbanísticas, Ordenanzas y aquellas otras determinaciones contenidas en el Catálogo de Edificios a proteger.

ARTICULO 7. – EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. (DCE)

Tras el momento de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del Plan, este entrará en vigor y tendrá carácter público, ejecutivo y obligatorio.

1. El carácter público supone el derecho de cualquier persona a consultar la totalidad de su documentación que deberá estar a su disposición en la Secretaría Municipal. No obstante, podrá ser suficiente con que éste se encuentre debidamente actualizado y se pueda acceder libremente en cualquiera de las plataformas digitales para tal fin existentes (SIUN del Gobierno de Navarra y/o página web del Municipio)
2. El carácter ejecutivo implica la declaración de utilidad pública de las obras públicas previstas en el Plan General Municipal y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.
3. El carácter obligatorio significa el deber jurídicamente exigible tanto a la Administración como a los particulares, del estricto cumplimiento de sus determinaciones.

ARTICULO 8. – DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. (DCE)

El Plan General Municipal está constituido por los siguientes documentos: Estrategia y Modelo de de Ocupación del Territorio (EMOT) y el Plan Urbanístico compuesto por Memoria, Planos de información, de ordenación y de gestión, Normas Urbanísticas y Catálogo de Edificios a proteger y Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

ARTICULO 9. – DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRAFICO. (DCE)

Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos del Plan Municipal, constituyen a todos los efectos preceptos jurídicos expresados gráficamente y poseen el mismo valor que los contenidos en las Normas Urbanísticas.

ARTICULO 10. – INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN. (DCE)

La interpretación de los diferentes documentos integrantes del presente Plan Municipal, se realizará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística General, atendiendo al espíritu y objetivos de la primera y con subordinación a la segunda.

La normativa urbanística y los planos de ordenación y gestión, prevalecen sobre el resto de documentos del Plan. En orden de prioridad, primero se atenderá a la normativa urbanística, posteriormente a los planos de ordenación y gestión y tras estos al resto de los documentos del plan.

La contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita referidas a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverán a favor de la interpretación más extensiva para las cesiones, cargas y dotaciones para equipamientos y servicios comunitarios, y más restrictiva para los aprovechamientos, altura, ocupaciones, edificabilidades, volúmenes y densidades. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, se resolverán en razón de criterios de valor estético, condiciones higiénicas, mejora de infraestructuras y edificaciones.

No obstante todo lo anterior, la base conceptual del presente Plan es la de asegurar el cumplimiento de unas condiciones mínimas aceptables para regular todos los aspectos urbanísticos que regulan la actividad constructiva en el ámbito de Beintza–Labaien. Por tanto, existirá la posibilidad de que en determinados aspectos, recogidos en las distintas ordenanzas que no estén regulados por legislación de rango superior, pudiera adoptarse una solución técnica o estética alternativa adecuadamente contrastada. En estos casos, el proyecto técnico deberá justificar y razonar expresamente la solución adoptada en función de criterios de índole técnica o estética con mención expresa de los preceptos cuyo cumplimiento trata de omitirse. El informe técnico valorará la validez de la propuesta alternativa y, en su caso, la posibilidad de aprobación del proyecto en cuestión.

ARTICULO 11. – REGIMEN JURIDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. (DCE)

El Plan General Municipal trata de regular los requisitos básicos y las condiciones específicas que deberán ser cumplidos en el proceso de transformación del régimen de propiedad y uso del suelo, dentro del marco jurídico que establece la legislación de rango superior vigente y sin perjuicio de las determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Este proceso de transformación se deberá llevar a cabo siguiendo las previsiones reflejadas en el planeamiento y a su vez respetando las condiciones específicas incluidas dentro del mismo, tanto en aquellos aspectos de ordenación, como en los de gestión y/o en los relativos a las condiciones de diseño:

- 1) Las condiciones que se refieren a la ordenación urbanística en lo que respecta a la relación entre el territorio y su régimen de ocupación, usos, alturas, clasificación del suelo, sistemas generales, infraestructuras y delimitación de los espacios públicos y privados.
- 2) Las condiciones que se refieren a la gestión de la ordenación.
- 3) Las condiciones que se refieren al diseño y calidad de las construcciones y urbanizaciones, sus normas elementales de idoneidad técnica, así como las condiciones específicas de los usos y actividades.

ARTICULO 12. – DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. (DCE)

El presente Plan establece de forma pormenorizada el régimen urbanístico de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución.

Los documentos, actuaciones y trámites necesarios previstos para la ejecución de las distintas edificaciones y uso posterior, serán los siguientes:

1.- Elementos de nueva ordenación contenidos en actuaciones de renovación de la urbanización en suelo urbano no consolidado (subsectores SS 1.2 y SS 2.2):

- Constitución del organismo o asociación pertinente en cada sistema de actuación en el caso de que fuese necesario (compensación, cooperación, o reparcelación voluntaria)
- Redacción del proyecto de compensación o reparcelación, si fuese necesario.
- Reparcelación y reparto equitativo de las cargas y beneficios, si fuese necesario
- Cesión de los terrenos previstos en el planeamiento.
- Redacción del proyecto de urbanización.
- Ejecución de la urbanización y entrega de ésta al Ayuntamiento.
- Solicitud y otorgamiento de licencia de edificación y/o de actividad, previa entrega de los proyectos y/o comunicaciones pertinentes.
- Ejecución de la edificación.
- Licencia de primera utilización u ocupación.
- Licencia de apertura en actividades clasificadas.

2.- Elementos de nueva ordenación en actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado:

- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos en el planeamiento, en cada caso, mediante acta de cesión.
- Solicitud y otorgamiento de la licencia de edificación y urbanización
- Ejecución de las obras de edificación y de las obras de urbanización, y entrega de ésta al Ayuntamiento

- Licencia de primera utilización y/u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

3.- Rehabilitación, reforma o cambio de uso de la edificación existente:

- Proyecto de reforma o rehabilitación
- Licencia municipal
- Ejecución de las obras de reforma o rehabilitación
- Licencia de primera utilización y/u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

4.- Sustitución de la edificación existente:

- Proyecto de derribo de la edificación .
- Licencia municipal.
- Proyecto de ejecución de la edificación.
- Licencia municipal.
- Ejecución de las obras de demolición y de edificación.
- Licencia de primera utilización u ocupación.
- Licencia de apertura en actividades clasificadas.

5.- Construcciones en suelo no urbanizable:

- Presentación de la documentación técnica y estudio de afecciones ambientales en su caso.
- Tramitación ante el Gobierno de Navarra al objeto de obtener autorización previa en su caso.
- Solicitud y otorgamiento de licencia de edificación y de actividad.
- Ejecución de la edificación.
- Licencia de apertura en actividades clasificadas.

6- Construcciones de la edificación propuesta en Suelo No Urbanizable de Preservación. Salvaguarda del modelo de Desarrollo

- Modificación puntual del Plan General Municipal
- Resto ídem punto 2.

ARTICULO 13. – CARÁCTER ESTRUCTURANTE O PORMENORIZADO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. (DCE)

De acuerdo a lo señalado con el contenido del contenido del Artículo 59 de la LF 35/2.002 modificado por la Ley Foral de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 31 de agosto de 2017 (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), la normativa urbanística del PGM incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.

Para ello, el presente Plan General Municipal diferencia sus determinaciones en relación a dos niveles, en cumplimiento del Artículo 49 de la misma Ley Foral

Determinaciones estructurantes

Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana territorial y de su desarrollo futuro.

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística estructurante las siguientes:

a) El señalamiento sobre cada terreno de las clases de suelo.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular; en los Planos de Clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado nº 9 y en el plano nº10 de Gestión del suelo-Clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado y en los planos 7 y 8 de Categorización del suelo no urbanizable.

b) La delimitación de los distintos sectores en que proceda dividir el territorio, con el señalamiento sobre cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular y en el plano nº10 de Gestión del suelo-Clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado.

c) La definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular y en los Planos de Clasificación del suelos urbano nº9, Gestión del suelo urbano, Suelo urbano, alineaciones, cotas y rasantes nº11, Usos del Suelo urbano nº 12 y en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés.

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

Se expresan en la Normativa Urbanística General. Suelo no Urbanizable

Determinaciones pormenorizadas

Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que completan las determinaciones estructurantes anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de los actos concretos de ejecución material.

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada las siguientes:

a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y de los elementos viarios.

Se expresa en el plano nº 11 de Suelo urbano, alineaciones, cotas y rasantes y en esta normativa.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.

Se expresa en las ordenanzas de Edificación y en la Normativa Urbanística Particular.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.

Se expresa en las ordenanzas de Edificación y en la Normativa Urbanística Particular.

e) La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales, pero sin considerarse de tal carácter.

Se expresa en el plano nº 11 de Suelo urbano, alineaciones, cotas y rasantes y en esta normativa.

f) La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.

Se expresa en la Normativa Urbanística General y Particular.

g) La delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular y en el plano nº 10 Gestión del suelo urbano.

h) El señalamiento de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Se expresa en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular.

i) La identificación y catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan

Se expresa en anexo denominado Catálogo y en los planos 6.1 y 6.2 de Información-Usos Actuales del Suelo Urbano.

j) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales

Se expresa en la Normativa Urbanística General y Particular.

k) La delimitación de áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su aprovechamiento tipo y coeficientes de homogeneización de planeamiento

l) Determinaciones para lograr la eficacia y eficiencia energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos

m) La definición de áreas de renovación, regeneración y rehabilitación y criterios básicos para desarrollar actuaciones en suelo urbano

ARTICULO 14. – CUMPLIMIENTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (DCE)

Los plazos para el cumplimiento de los distintos deberes urbanísticos, se establecen en la Normativa Urbanística Particular. No obstante, en aquellas Unidades en los que no se hubiera fijados plazos concretos, se establece con carácter general, el plazo de ocho años desde la fecha de publicación de la aprobación del Plan, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cada caso. Para el cumplimiento del resto de las obligaciones urbanísticas, se aplicarán los plazos previstos en la legislación vigente.

ARTICULO 15. – DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION (DCP)

1. Se establecen los siguientes deberes a los propietarios de cualquier clase de terrenos y/o construcciones, sin perjuicio de los deberes correspondientes a cada clase de suelo:

- a) Destinar los terrenos y construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- b) Mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.
- c) Cumplir las normas sobre protección del ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, sobre unidades mínimas de cultivo, así como la restante normativa sectorial y lo dispuesto en los planes y programas sectoriales que sean de aplicación.
- d) Ejecutar las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, que ordene el Ayuntamiento por motivos de interés turístico o estético, aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan urbanístico municipal

- e) Respetar los límites que deriven por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión.
- g) Solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

2. El ayuntamiento de Beintza-Labaien y, en todo caso, cualquier otro organismo competente, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a las que se refiere el apartado anterior, con indicación del plazo de realización.

3. El coste de todas las obras necesarias para cumplimiento de lo expresado en este artículo corresponderá a los propietarios, excepto en el caso de que la normativa sectorial aplicable disponga que se sufragarán por la Administración o por los concesionarios de servicios públicos. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del Plan General Municipal podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación, entendido éste como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

4. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante en cada caso. En las obras de urbanización realizadas por sistemas privados, el deber de conservación para el Ayuntamiento de Beintza-Labaien comenzará a partir del momento en el que se produzca la recepción definitiva de las obras.

En el caso de nuevas construcciones en suelo no urbanizable deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes y mantenidos por los mismos.

ARTICULO 16. – ADAPTACION AL AMBIENTE (DCP)

Tanto los usos del suelo como las construcciones de Beintza-Labaien, deberá de adaptarse al ambiente natural y cultural en el que se sitúan. Para ello se establecen las siguientes normas de aplicación:

- a) Tanto las construcciones de nueva ejecución, como las existentes situadas en lugares cercanos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico o tradicional deberán armonizar con el mismo. Del mismo modo deberán hacerlos cuando sin existir un conjunto de edificios, existiere en su entorno cercano alguna construcción de gran importancia o calidad.
- b) En lugares abiertos y/o naturales que presenten un claro valor paisajístico, en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos desde las que se aprecien vistas de valor paisajístico o pintoresco, los nuevos edificios no deberán limitar el campo visual, romper la armonía del paisaje o alterar y desfigurar las perspectivas existentes, por lo que deberán respetar la composición, materiales, colores, cierres de fincas, etc. de los edificios existentes y armonizar con ellos.

c) En todo caso, las diferentes construcciones deberán tener todos sus paramentos exteriores (fachadas y cubiertas) totalmente terminados, con independencia de que la obra interior esté terminada o no. Para ello deberán emplear formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de colores tradicionales en la zona, de forma que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

d) En áreas amenazadas por riesgos de cualquier tipo (incendios, inundaciones, corrimientos de tierras, contaminación, erosión, hundimiento...), no se permitirá ninguna construcción, instalación, ni cualquier otro uso del suelo que resulte susceptible de padecer dichos riesgos.

ARTICULO 17.-EFICACIA ENERGETICA DE LAS EDIFICACIONES (DCP)

Los proyectos de edificación, tanto de obra nueva como los de rehabilitación, tenderán a la construcción y reforma de edificios de consumo de energía casi nulo (nZEB).

Esto implica la construcción de edificios energéticamente eficientes donde, basándose en las fuentes de energía existentes, la energía suministrada anual real es menor o igual a la energía exportada renovable en el lugar.

No existe actualmente una normativa de aplicación al respecto, pero es de esperar que sea redactada en fechas próximas. El Ayuntamiento exigirá en todo caso, que los diferentes proyectos cumplan las normativas que existan en cada momento, si bien se tenderá a que las nuevas edificaciones y las rehabilitaciones incluyan medidas tendentes a convertir los nuevos edificios y los rehabilitados en edificios de consumo de energía casi nulo.

Para facilitar las orientaciones idóneas de los nuevos edificios, se plantean alineaciones máximas, de forma que entre ellas se pueda posibilitar la mejor situación posible desde el punto de vista de aprovechamiento solar o resguardo de vientos dominantes. Para ello, se ha previsto, siempre que ha sido posible la existencia de una superficie suficiente en cada parcela para tal fin.

Igualmente, en cumplimiento del artículo 52 de la Ley Foral de Urbanismo, se tenderá a fomentar el uso de las energías renovables en los edificios, la mejora en las actuaciones de rehabilitación, regeneración de la envolvente para la reducción de la demanda energética.

ARTICULO 18. –BARRERAS ARQUITECTONICAS (DCP)

En todas las nuevas implantaciones de usos y actividades abiertos al público (actividades clasificadas o no de pública concurrencia), se exigirá la aplicación de la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de Accesibilidad Universal y diseño para todas las personas, o legislación que la sustituya, así como las normas de accesibilidad establecidas en el CTE-SUA y normativa concordante.

Del mismo modo, las urbanizaciones deberán resolver los diferentes niveles que existan, planteando siempre un recorrido accesible a cualquier punto del dominio público mediante el uso de recorridos sin escalones con pendientes y rampas aptas para su utilización en sillas de ruedas, en cumplimiento de la normativa existente.

CAPITULO 2-REGIMEN URBANISTICO (Determinaciones de carácter estructurante – DCE, Determinaciones de carácter pormenorizado - DCP)

ARTICULO 19. – CONDICIONES BASICAS DE ORDENACION DERIVADAS DE LA EMOT Y EL CONCIERTO PREVIO

Se han establecido, como elementos y condiciones básicas de ordenación derivadas de la EMOT y el Concierto Previo, las siguientes:

-Sistema estructurante de comunicaciones:

Las redes de comunicaciones estructurantes viarias y/o peatonales del municipio son:

- La carretera de interés foral NA-170 Leiza-Donztebe/Santesteban y su mejora con la reserva de terrenos correspondiente.
- La carretera NA-4040 Donztebe/Santesteban- Saldías.
- Itinerarios de interés: grandes recorridos como la GR 12.
- Caminos rurales: recorrido entre Labaien-Soratxipi-Munazorrotz, caminos al Cementerio desde Beintza y Labaien y una comunicación peatonal entre la escuela y los núcleos.

-Sistema urbano:

Se caracteriza por los núcleos bien diferenciados de Beintza y Labaien.

Las actuaciones posibles, en los núcleos y sus bordes, se establecerán con el criterio de satisfacer la dinámica natural de los núcleos, conservando su carácter, y serán instrumentadas en una gestión urbanística sencilla.

Se fomentará la rehabilitación del patrimonio existente, adaptándolo a las necesidades actuales pero respetando el valor de la arquitectura, espacio urbano-rural y tipologías propias del lugar.

-Suelo no urbanizable:

Con base en los valores medioambientales, paisajísticos y culturales considerados, atendiendo a las unidades ambientales presumibles (las reconocidas en el POT2 o las nuevas a establecer en su caso) como criterios previos para fundamentar el régimen del Suelo No Urbanizable, se propondrá el régimen adecuado para los diversos tipos de terrenos para ser protegidos o preservados, según lo determinado en la legislación foral.

- Infraestructuras:

Los elementos estructurantes del ciclo del agua, captación, depósito, conducción principal, colectores emisarios principales, depuradora y punto de vertido, con sus características principales, serán identificados explícitamente en el PUM, con expresión de las actuaciones a realizar para la máxima capacidad de acogida prevista. La misma valoración deberá llevarse a cabo del suministro de energía eléctrica.

ARTICULO 20. – CLASIFICACION DEL SUELO. (DCE)

El ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo, se establece en la documentación gráfica del presente Plan General Municipal.

La inclusión de cada terreno en cada clase de suelo, se ha efectuado siguiendo los criterios establecidos en la legislación vigente, siendo básicamente los siguientes:

1. Se incluyen en el **suelo urbano consolidado** aquellos terrenos señalados como tales en los planos de clasificación del suelo del presente Plan General Municipal por contar en la actualidad con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características y dimensiones suficientes para servir a las edificaciones o instalaciones existentes y previstas o que pueden tenerlas sin más de efectuar pequeñas obras básicas de conexión, enganche o prolongación de los existentes que afecten únicamente al ámbito de la parcela en el que se encuentran. Igualmente, se incluirán en el suelo urbano aquellos terrenos que, una vez ejecutada la urbanización prevista, dispongan efectivamente de estos mismos servicios.
2. Se incluyen en el **suelo urbano no consolidado** aquellos terrenos señalados como tales en los planos de clasificación del suelo del presente Plan General Municipal por darse en ellos las circunstancias previstas en el art. 92 de la LFOTU 32/2002. Fundamentalmente por requerir algún tipo de equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.
3. Se incluyen en el **suelo no urbanizable** aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del presente Plan General Municipal, en general no incluidos en otra clase de suelo y particularmente aquellos que presentan un valor agrícola, forestal, ganadero, natural, paisajístico, histórico, cultural.

ARTICULO 21. – CALIFICACION DEL SUELO. (DCE / DCP)

El presente Plan General Municipal califica los distintos tipos de suelo mediante una asignación global, pormenorizada y de detalle de los distintos usos y actividades habituales.

ARTICULO 22. – DEFINICION DE USO. (DCP)

Se define USO como la actividad principal que se ejerce en un solar, parcela, unidad, edificación o cualquier espacio resultante del desarrollo de los anteriores y que se regula como criterio de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas establecidas en el Plan.

Las condiciones de uso tienen como fin organizar de forma equilibrada las actividades y regular las relaciones de afinidad e incompatibilidad entre ellas.

ARTICULO 23. – CLASES DE USOS. (DCP)

Se establecen las siguientes clases de usos para el presente Plan, para el suelo urbano consolidado y no consolidado, así como de las que en su desarrollo y modificación se puedan

incluir en los elementos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle):

- A) Según el nivel de asignación:
 - Global
 - Pormenorizado
 - Detallado
- B) Según su idoneidad para los fines de la ordenación prevista:
 - Permitido
 - Autorizable
 - Prohibido
- C) Según su función:
 - Residencial
 - Almacén
 - Agrícola
 - Ganadero
 - Forestal
 - Actividades Económicas
 - Servicios
 - Dotacional
 - Espacios libres públicos
 - Sistemas generales de comunicación e infraestructuras
 - Equipamiento privado
- D) Según el carácter de su implantación:
 - Existente
 - Previsto

ARTICULO 24. – ASIGNACION DE USOS. (DCE) (DCP)

USOS GLOBALES. (DCE)

El nivel de asignación de usos globales se corresponde en todo momento con la división territorial desarrollada en el Plan:

- a).- Para el suelo urbano consolidado:
 - Residencial: Sector S.1 Subsector SS. 1.1
Sector S.2 Subsector SS. 2.1
- b).- Para el suelo urbano no consolidado:
 - Residencial: Sector S.2 Subsector SS. 1.2
Sector S.2 Subsector SS. 2.2
- c).- Para el suelo no urbanizable, el que corresponde a cada una de las categorías de suelo, según la normativa de ese tipo de suelo.

USOS PORMENORIZADOS. (DCP)

La asignación pormenorizada de los usos en el Suelo Urbano Consolidado y Urbano No Consolidado, se corresponde con los distintos Subsectores (Unidades de Ejecución), Actuaciones de Dotación y parcelas con edificación existente consolidada.

a) En Suelo Urbano consolidado, en las parcelas con edificación existente consolidada y las Actuaciones de Dotación, los usos pormenorizados serán compatibles con el Uso Global Residencial.

b) En Suelo Urbano no consolidado, en los Subsectores (Unidades de Ejecución), los usos pormenorizados serán compatibles con el Uso Global Residencial.

c) En suelo no urbanizable los ámbitos de asignación de usos pormenorizados son cada una de las parcelas pertenecientes a cada una de las distintas categorías y subcategorías y serán aquellos que resulten compatibles con los correspondientes regímenes de protección expresados en la Normativa urbanística específica para ese tipo de suelo.

USOS DETALLADOS. (DCP)

La asignación de usos detallados se corresponde al de la edificación en cada una de las clases de suelo. Estos usos habrán de ser en todo momento compatibles con los pormenorizados y globales de los ámbitos en que se encuentren.

En cada edificación se podrán además, darse diferentes usos, que vendrán detallados en los proyectos de edificación de nueva planta, o de reforma de una edificación existentes. En todo caso, estos usos deberán ser compatibles con el uso detallado principal de la edificación que les albergue.

ARTICULO 25. – COMPATIBILIDAD DE USOS. (DCP)

Se establece un régimen de compatibilidad de usos pormenorizados y de usos de detalle con el uso global correspondiente a la división territorial en Sectores de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Respecto al uso **Dotacional**, este tiene un carácter de servicio público, si bien este servicio puede ser ofrecido por iniciativa pública o privada e incluso mixta en régimen de concesión. Por tanto, un equipamiento comunitario privado se asimilaría a efectos de compatibilidad al concepto **Servicios**, al igual que un equipamiento público.

Los almacenes industriales, en cuanto a actividad económica y los locales de sucursales bancarias, agencias y oficinas, se asimilan igualmente a **Servicios**.

Los usos vinculados a la vivienda tales como garaje, almacén doméstico, huerto, almacén agrícola, deportivo en suelo libre privado, -piscinas, etc.,- se entienden englobados en el uso **Residencial** al que se vinculan.

En suelo urbano consolidado se incluye el uso **Agrícola**, que se vincula con huertos urbanos consistiendo en terrenos no edificables, relacionados con los sistemas de producción tradicionales siendo elemento a preservar por el planeamiento.

En suelo no urbanizable, el régimen de idoneidad de usos se regulará mediante la aplicación de las condiciones de protección de las diferentes categorías de suelo y viene reflejado en la Normativa Particular para ese tipo de suelo.

Las edificaciones existentes, que presenten a usos incompatibles con el régimen de idoneidad de este artículo quedan declaradas Fuera de Ordenación y su régimen será el establecido con carácter general para los edificios así declarados.

Los usos que no se encuentren dentro de los considerados para cada ámbito como permitidos, autorizable o compatibles tendrán la consideración de usos prohibidos e incompatibles con la ordenación prevista en el presente Plan General Municipal con excepción de los usos

dotacionales que se entienden como permitidos en todo su ámbito. No obstante, como criterio general se actuará por asimilación, siempre que el uso no definido, sea totalmente identificable y asimilable ente alguno de los definidos.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS

GLOBAL	PORMENORIZADO	DETALLADO	COMPATIBLES
Residencial	Permitido	Residencial	Residencial
		Agrícola Almacén	Comercia Hostelería Agrícola
	Autorizable	Servicios	Industrial
		Residencial Comercial Hostelería	
		Comercial	Residencial Servicios Hostelería
		Hostelería	Residencial Servicios Comercial

ARTICULO 26. – SISTEMAS GENERALES. (DCE)

Los Sistemas Generales consisten en aquellos elementos que definen, unen y vertebran la estructura general y orgánica del territorio. Pueden ser existir con anterioridad, o ser de nueva creación, pero en todo caso, articulan las distintas áreas previstas en el Plan, en cuanto a comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamiento comunitario.

Se clasifican del siguiente modo:

- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de infraestructuras y servicios.
- Sistema general de equipamiento comunitario público
- Sistema general de espacios libres.

ARTICULO 27. – REGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION. (DCP)

Se establece una regulación de las características que definen el régimen del suelo y de las edificaciones que se encuentra en las Ordenanzas de Edificación. Estas características se corresponden con la altura y número de plantas de la edificación, la edificabilidad máxima, las alineaciones, los materiales, las formas, etc.

Las determinaciones que se fijan para los ámbitos menores (Subsectores, Actuaciones de Dotación y Parcelas) se señalan de forma pormenorizada en las fichas de la Normativa Urbanística Particular, cuando sean diferentes o de las aplicables con carácter general o deban ser específicas del ámbito al que se refieren.

En el presente Plan, se ordenan y regulan los usos del suelo y de la edificación según todos o algunos de las siguientes determinaciones:

- Ocupación del suelo de las construcciones y/o actividades
- Edificabilidad
- Altura de las edificaciones
- Número de plantas
- Alineaciones de las edificaciones
- Usos y actividades
- Espacios públicos
- Espacios privados
- Sistemas de actuación de desarrollo
- Elementos necesitados de una protección especial

La documentación del Plan (Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas Generales y Particulares y Ordenanzas), define y desarrolla las determinaciones, y los planos de asignación de usos pormenorizados en suelo urbano determinan el uso del suelo y las edificaciones.

ARTICULO 28. – OCUPACION DEL SUELO. (DCP)

Se establece en la documentación gráfica, Planos de Ordenación y Normativa Urbanística Particular, de forma pormenorizada, el régimen de ocupación del suelo para el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

En las parcelas de suelo urbano consolidado en las que no se define una actuación de dotación, se mantiene el actual régimen de ocupación, consolidándose la edificación existente que no esté declarada Fuera de Ordenación. Por tanto se consolidan las alineaciones actuales de la edificación.

Para cada parcela, se definen las alineaciones máximas de la edificación consiste en una línea paralela al límite de la parcela actual retranqueada 2m en todos sus lindes, excepto en aquellas parcelas que en la documentación gráfica aparezcan con alineaciones de sustitución diferentes de las actuales o elementos fuera de ordenación.

Se podrá modificar el régimen de ocupación previsto con las siguientes condiciones:

- Edificación existente: Cuando se pretenda la ampliación de la edificación actual, se requerirá un Estudio de Detalle si se pretende superar las alineaciones actuales o las máximas y siempre que se demuestre claramente que la parcela no posea superficie suficiente para albergar la edificación pretendida. En caso contrario no se deberán alterar dichas alineaciones. El ámbito del Estudio de Detalle será el de la parcela.
Se podrán construir edificios auxiliares como garajes, bordas, leñeras o ampliarlos existentes, hasta completar la edificabilidad máxima de la parcela. Estos edificios podrán estar anexos a la vivienda o independientes, pero siempre dentro de las alineaciones máximas, sin poder superar en ningún caso estas.

En todo caso, a excepción de los edificios incluidos en algún grado de protección, las actuales edificaciones podrán derribarse y construir nuevas edificaciones sobre el solar resultante con las siguientes condiciones:

- El número de plantas no excederá la de sótano, planta baja, planta primera y bajocubierta, con una altura máxima de 9m
- La superficie construida total sobre rasante será como máximo un 25% de la actualmente edificada y siempre que la parcela lo permita, sin que se supere el máximo de 0,8m²/m² de parcela. En esta edificabilidad máxima se incluirán tanto la edificación principal como las auxiliares.

-La nueva edificación se situará siempre dentro de la alineación máxima (línea paralela al límite de la parcela actual retranqueada 2m en todos sus lindes). En caso contrario, se podrá tramitar un Estudio de Detalle. El Ayuntamiento de Beintza-Labaien podrá aceptar o no las nuevas alineaciones e incluso podrá establecer nuevas alineaciones retranqueadas o nuevas cesiones para ampliación del vial, si así lo estima conveniente.

-La superficie edificable máxima permitida, establecida en las Ordenanzas de Edificación y Construcción, tanto para la edificación principal como para las construcciones auxiliares no podrá ser superada en ningún caso.

Para actuaciones que no modifiquen el régimen previsto, la actuación será directa. Cuando se pretenda una sustitución parcial o total de la edificación actual, siempre que se sitúe dentro de las alineaciones consolidadas o máximas de la edificación se actuará mediante actuación directa.

En parcelas que actualmente no poseen edificación y no se ha definido sobre ellas una actuación de dotación, se permite la construcción de nuevas viviendas con una edificabilidad máxima de 0,8m²/m² de parcela incluida dentro del suelo urbano. Para ello, la parcela deberá tener una superficie mínima de 200m². En esta edificabilidad, se incluirán tanto la edificación principal como los posibles anexos.

Actuaciones de Dotación: Cuando se pretenda una modificación de la ocupación prevista en los Planos de Ordenación y fichas de la Normativa Urbanística Particular, se tramitará un Estudio de Detalle cuyo ámbito será el de la parcela.

En el suelo urbano no consolidado, dividido en Subsectores (Unidades de Ejecución), cuando se pretenda una modificación de la ocupación prevista en los Planos de Ordenación y fichas de la Normativa Urbanística Particular, se deberá tramitar de un Estudio de Detalle cuyo ámbito será el del Subsector. Si lo que se pretende es alterar sustancialmente el esquema de la ordenación del Plan, se deberá tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana. En todo caso se deberá respetar las previsiones generales en cuanto a intensidad de los usos previstos, superficies construidas y de cesión contenidas en las fichas de normativa particular, entendiéndose que las determinaciones que se refieren a derechos se entienden como máximas y las que se refieren a obligaciones de cesión como mínimas.

ARTICULO 29. – AREAS PUBLICAS. (DCP)

Se entiende como áreas públicas, la superficie situada fuera de los límites catastrales de propiedad privada y que pertenecen al disfrute y dominio público. Es decir es el espacio no ocupado por la edificación ni por el espacio libre privado.

En los Subsectores de suelo urbano no consolidado y en las Unidades de Ejecución y las Actuaciones de dotación, en el caso de que exista una sustitución de las alineaciones y un deber de cesión obligatoria y gratuita, se entenderá que el espacio situado entre la nueva alineación y el límite de propiedad deberá ser área pública.

ARTICULO 30. – MODIFICACION DEL REGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. (DCP)

El presente Plan consolida las alturas, volúmenes edificados, ocupación de parcela y del suelo libre privado y usos actualmente existentes en el suelo urbano consolidado y que no se declaren expresamente fuera de ordenación.

Las normas relativas a estos conceptos pertenecen al conjunto de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan.

1. La modificación de los usos pormenorizados o de detalle de la edificación actual se regulará en cada uno de los Sectores en la tabla de idoneidad de usos de la presente Normativa Urbanística General con el trámite previsto en cada caso por la Ordenanza de Procedimiento Urbanístico para las licencias de construcción.

2. La modificación de las condiciones de volumen se regula teniendo en cuenta que el presente Plan consolida el volumen actual de las edificaciones, no existiendo derecho alguno a edificar por encima del correspondiente al volumen actualmente edificado.

No obstante, en las parcelas de Suelo Urbano Consolidado se podrán autorizar de modificación de las condiciones de volumen de la edificación actual dentro de las alturas máximas previstas. Esta posibilidad se señalará en las fichas particulares de suelo urbano.

En el caso de que por error olvido u otra causa, en dicha ficha no aparezca tal posibilidad de ampliación, se podrá tramitar un Estudio de detalle, con el ámbito de la parcela, que facultará como máximo a edificar hasta el máximo de alturas y volúmenes que se fijen para todo el suelo urbano. Esta aprobación del Estudio de Detalle tendrá carácter discrecional y valorará la conveniencia de la actuación también en relación con las edificaciones colindantes.

Salvo resolución municipal expresa y previo informe favorable de la Institución Príncipe de Viana no podrán modificarse las condiciones de volumen de los edificios catalogados, salvo que se exprese algo en contrario en la ficha de catalogación.

3. La ocupación del suelo libre privado se podrá realizar con edificación anexa o vinculada a la edificación principal siempre para usos compatibles y tal y como se regula en el artículo 28 de la presente normativa urbanística.

Del mismo modo en las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, será autorizable la ocupación del suelo libre privado en operaciones de ampliación de la edificación existente, según se expresa en dicho artículo.

ARTICULO 31. – PARCELA MINIMA Y SEGREGACIONES. (DCP)

La parcela mínima edificable en suelo urbano se fija en 200 m², salvo lo que pueda estar previsto en la documentación gráfica.

Sin perjuicio de la parcelación que se ha previsto en la documentación gráfica, no se podrán realizar segregaciones que originen parcelas con una superficie inferior a 200 m².

Las parcelas de superficie inferior a 200m² no podrán ser ocupadas por edificación, pero si podrán ser agregadas a otras contiguas para aumentar la edificabilidad de éstas o unidas con otras contiguas para llegar a la superficie mínima de forma que quede una forma geométrica utilizable.

Solamente se podrán autorizar segregaciones de superficie inferior a la anterior en el caso de ser necesarias para materializar las cesiones urbanísticas o cuando su finalidad sea agregarlos a parcelas colindantes.

El régimen de parcelación reflejado en la documentación gráfica del Plan se debe entender como meramente orientativo, si bien se entiende que esta sería la parcelación óptima en cuanto a la dimensión y al número de las parcelas, por lo que se debe tratar de respetar.

En suelo no urbanizable, no se establece ningún tipo de parcela, por lo que se estará a lo previsto en la legislación vigente (Ley 19/1995 de Modernización de las infraestructuras agrarias Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de infraestructuras agrícolas Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo 35/2002).

ARTICULO 32. – FUERA DE ORDENACION (DCP)

Los elementos que por su configuración, situación o uso, no resulten conformes con lo previsto en el presente Plan se declaran fuera de ordenación.

Esta declaración puede ser total, parcial o puntual y se definirá en todo caso tanto en la normativa gráfica como en la Normativa Urbanística Particular.

En estos edificios, tan solo se podrán realizar obras de reparación, conservación y mantenimiento que sean exigidas por motivos de seguridad e higiene del estado del inmueble. Por tanto, no se podrán autorizar obras que supongan consolidación, aumento de volumen, renovación, cambio de uso o cualquier tipo de aumento de su valor de expropiación.

El presente Plan declara estos edificios o elementos de los mismos en fuera de ordenación:

Parcela	Polígono	Elemento fuera de ordenación	Actuación
3	1	Leñera	Desaparición
4	1	Leñeras	Desaparición
19	1	Edificio en mal estado	Derribo
37	1	Anexos en PB	Adecuación Ordenanzas Fachadas y cubiertas
38	1	Anexos en PB	Adecuación Ordenanzas Fachadas y cubiertas
48	1	Leñera	Adecuación Ordenanzas Cubiertas
51	1	Leñera	Adecuación Ordenanzas Fachadas y cubiertas
5	2	Anexo	Adecuación Ordenanzas Cubierta
18	2	Anexos	Adecuación Ordenanzas Cubierta
20	2	Anexo	Adecuación Ordenanzas Cubierta
24	2	Anexo delantero	Adecuación Ordenanzas Cubiertas
35	2	Anexo	Adecuación Ordenanzas Cubierta
41	2	Anexo	Adecuación Ordenanzas Cubierta
42	2	Añadido en P1	Adecuación Ordenanzas Materiales inadecuados fachada
65	2	Garaje	Adecuación Ordenanzas Cubiertas
89	2	Leñera y perrera	Desaparición
92	2	Garaje Anexos	Adecuación Ordenanzas Cubiertas

ARTICULO 33. – ELEMENTOS Y EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO (DCP)

Se ha redactado un catálogo de edificios y elementos de interés, titulado “Catálogo de Edificios y Elementos de Interés Arquitectónico”. Este documento se ha elaborado siguiendo en todo momento el Inventario de Príncipe de Viana vigente en el momento de redacción del Plan, para posteriormente realizarse una ficha de cada uno de los bienes inventariados que incluye una descripción general, el régimen de protección y las actuaciones permitidas, prohibidas y recomendadas.

En general, las condiciones que rigen para estos edificios se prevén en las correspondientes fichas normativas. Para algunas de ellas, se prevé que el Ayuntamiento debe solicitar para la aprobación de los proyectos de obras, informe preceptivo de la Institución Príncipe de Viana. Este informe, podrá a su vez solicitarse a criterio del Ayuntamiento en aquellas actuaciones que situadas en las inmediaciones de un edificio o elemento catalogado puedan tener incidencia sobre la imagen de éste, de su entorno o de su conjunto.

CAPITULO 3-NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO (Determinaciones de carácter estructurante – DCE, Determinaciones de carácter pormenorizado - DCP)

ARTICULO 34. – SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO (DCE)

El conjunto del suelo del núcleo de Labaien se clasifica como urbano SECTOR S.1 y el conjunto del núcleo de Beintza como urbano SECTOR S.2.

Dentro del sector S.1 (Labaien) se clasifica como suelo urbano consolidado el SUBSECTOR SS.1.1.

Dentro del sector S.2 (Beintza) se clasifica como suelo urbano consolidado el SUBSECTOR SS.2.1.

Dentro del sector S.1 (Labaien) se clasifica como suelo urbano no consolidado el SUBSECTOR SS.1.2.

Dentro del sector S.2 (Beintza) se clasifica como suelo urbano consolidado el SUBSECTOR SS.2.2.

Los Subsectores SS.1.1 y SS.2.1 clasificados como suelo urbano consolidado resultan ser ámbitos capaces de asumir de forma específica y particular, idénticas determinaciones del Plan en cuanto a régimen del suelo y condiciones generales de la edificación. En estos ámbitos, se definen Actuaciones de Renovación que se delimitan como Actuaciones de Dotación.

Los subsectores SS.1.2 y SS.2.2, clasificados como suelo urbano no consolidado de uso residencial se corresponde con dos zonas circundantes a sus núcleos originales, cuya misión es la de posibilitar un crecimiento compacto de los actuales núcleos existentes, bien completando la trama urbana actual, bien uniendo barrios aislados con aquellos

Son ámbitos capaces de asumir de forma específica y particular, idénticas determinaciones del Plan en cuanto a régimen del suelo y condiciones generales de la edificación. Estos subsectores coinciden físicamente con las Actuaciones de Renovación o Reforma de la urbanización.

No será necesaria la redacción de planes de desarrollo, pues la documentación de este Plan General Municipal tratará de establecer una ordenación pormenorizada, tal y como prevé el art. 55.3 de la Ley 35/2002 de ordenación del Territorio y Urbanismo.

ARTICULO 35. – CALIFICACION DEL SUELO URBANO (DCE)

El suelo urbano consolidado (SUC) y el suelo urbano no consolidado (SUNC) se califican según el uso global, el uso pormenorizado y el uso de detalle, con el nivel de asignación de usos detallados de la presente normativa (Artículo 24).

El régimen de implantación o modificación se regula en la Tabla de Compatibilidad de Usos de la presente normativa (Artículo 25).

ARTICULO 36. – CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES (DCP)

Las edificaciones se deben ajustar a las alineaciones, alturas, ocupaciones y usos previstos en los Planos de Ordenación y en la Normativa Urbanística Particular para todo el suelo urbano (consolidado y no consolidado).

Dichas determinaciones podrán modificarse en los supuestos y condiciones regulados en esta Normativa Urbanística.

Las edificaciones deberán cumplir todas las condiciones expuestas en las Ordenanzas de Edificación del presente Plan.

En todo caso se deberá obtener de forma preceptiva la Licencia de primera ocupación, con anterioridad a la ocupación de las viviendas. Esta licencia no se podrá conceder a aquellas viviendas cuya urbanización no se haya recibido.

ARTICULO 37. – EDIFICABILIDAD (DCP)

Para el suelo urbano consolidado (SUC) se consolida la edificación real existente en cuanto a derecho en cada parcela. Por tanto, la edificabilidad de una parcela debe ser el resultado de dividir su superficie actualmente construida por la superficie de la parcela.

En parcelas que actualmente no poseen edificación y no se ha definido sobre ellas una actuación de dotación, se permite la construcción de nuevas viviendas con una edificabilidad máxima de 0,8m²/m² de parcela incluida dentro del suelo urbano. Para ello, la parcela deberá tener una superficie mínima de 200m². En esta edificabilidad, se incluirán tanto la edificación principal como los posibles anexos.

La edificabilidad viene regulada para todo el suelo urbano no consolidado de forma pormenorizada y gráfica en los planos de Ordenación y fichas de la Normativa Urbanística Particular, asignando, en cada caso, una ocupación de suelo, una superficie edificable concreta, unas alineaciones y la altura edificable.

ARTICULO 38. – ALTURAS Y NUMERO DE PLANTAS (DCP)

En el suelo urbano consolidado, la edificación existente en cada parcela queda consolidada a efectos de volúmenes (altura y número de plantas) y usos y del mismo modo en cuanto a derechos de edificación.

Para las Actuaciones de Dotación que se delimitan en este tipo de suelo, se establecen las condiciones de volumen y alineaciones en la Normativa Urbanística particular, en la que a su vez se diseña una posible ubicación de la construcción que se entiende como meramente orientativa. El resto de determinaciones formales serán las de las Ordenanzas de Edificación.

Para los edificios actualmente existentes, se establece su altura actual como máxima. Para las actuaciones de sustitución de la edificación existente o edificios de nueva ordenación, se establece una altura máxima edificable correspondiente de sótano, planta baja, planta primera y planta bajocubierta (S+B+I+BC) con altura máxima de 9 m a alero.

En el caso de que habilitarse bajo la cubierta del edificio un espacio superando el número de alturas permitido compatible con la limitación de altura máxima no computará ni a efectos de habitabilidad ni a efectos de aprovechamientos. Este espacio se debe circunscribir en el volumen de la edificación.

Se podrá autorizar, de manera justificada, superar el número de plantas o alturas, cuando fuera necesario por tratarse de un edificio o instalación concreta que así lo necesitara. En este caso, se limitarán la edificabilidad, la ocupación y la altura para el nuevo edificio a través de la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre según lo dispuesto en el artículo 16 de la presente Normativa Urbanística.

ARTICULO 39. – ALINEACIONES DE LAS EDIFICIONES (DCP)

En el caso de los edificios existentes, las alineaciones coinciden con el perímetro de las mismas. En el caso de edificios de nueva ordenación, las alineaciones suponen el límite de un espacio concreto que limita las posibilidades edificatorias dentro de la parcela.

Las alineaciones marcadas, podrán modificarse según lo dispuesto en el artículo 28 de la presente Normativa Urbanística.

ARTICULO 40. –ELEMENTOS VOLADOS SOBRE VIA PUBLICA (DCP)

Se permiten balcones, miradores y cuerpos volados de un metro de vuelo como máximo sobre vía pública y siempre por encima de la planta baja y con una altura libre mínima de 3,0 m sobre la calle pública.

Del mismo modo, se permiten los aleros, cuya dimensión será la necesaria para una recogida adecuada de las aguas de lluvia provenientes de la cubierta y con un máximo de 1,2m.

No obstante, estas longitudes se entienden como máximas, ya que el vuelo permitido dependerá de la anchura de la calle o espacio público sobre el que se vuela de la siguiente manera:

Anchura de calle <4m	No se permite vuelo
Anchura de calle de 4m a 6m	Vuelo máximo 0,5m
Anchura de calle de 6m a 8m	Vuelo máximo 0,6m
Anchura de calle de 8 a 10m	Vuelo máximo 0,8m
Anchura de calle > 10m	Vuelo máximo 1,0m

ARTICULO 41. –ACTUACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS (DCP)

Los Sistemas Generales se deberán ejecutar y mantener por parte de la administración actuante en cada caso.

Del mismo modo, se actuará con todas aquellas urbanizaciones que habiendo sido ejecutados por particulares hayan sido recibidas convenientemente por el Ayuntamiento.

A los particulares, le corresponde la ejecución de la edificación y de las obras de urbanización que sean necesarias, para que las parcelas alcancen la condición de solar, así como el mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de uso, higiene y seguridad. En caso de abandono de tal obligación, el Ayuntamiento podría ejecutar dichas tareas de forma sustitutiva, en el marco de la legislación vigente.

Los propietarios de parcelas sobre las que se han delimitado Actuaciones de Dotación, están obligados a pavimentar y ceder gratuitamente la superficie de parcela señalada para tal delimitación, con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación. No obstante, el Ayuntamiento puede autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización necesarias y de la edificación, mediante la presentación de las garantías suficientes, en forma de Aval

económico o garantía similar. En todo caso, las cesiones y urbanización de las mismas, deberán estar realizadas con anterioridad a la concesión de la Licencia de Primera Utilización. En caso de existir suelo privado de uso público, los titulares de los mismos deberán mantenerlo a su costa.

Se ha previsto la creación de un camino peatonal paralelo a la carretera NA-4040, parte del cual se obtiene por cesión de los propietarios del Subsector SS.1.2 y de las Actuaciones de Dotación AD-9, AD-13 y AD-12. La superficie para ese camino se deberá urbanizar en el momento del desarrollo de cada Subsector o Actuación de Dotación. En caso de que el Ayuntamiento decida realizar el camino antes, los propietarios afectados por las cesiones deberán realizarlas en ese momento. En ese caso, la obra del camino será financiado por el Ayuntamiento, debiendo los propietarios abonar el coste de la parte incluida en sus ámbitos, en el momento que se desarrolle cada Actuación de Dotación o el Subsector.

ARTICULO 42. -SOLAR (DCP)

Tendrán la condición de “solar” aquellas parcelas o partes de ellas, incluidas en suelo urbano que resulten aptas para la edificación que, además de contar con los servicios requeridos en la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y las aceras.

Del mismo modo, para alcanzar tal condición deberán contar con una ordenación detallada especificada en los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística Particular, con el señalamiento de alineaciones y rasantes y, en caso de que fuera preciso, se haya realizado los procesos de equidistribución de cargas y beneficios de la urbanización.

ARTICULO 43. -POSIBILIDAD DE EJECUCION SIMULTANEA DE URBANIZACION Y EDIFICACION (DCP)

Como norma general, se deberá ejecutar la urbanización de forma previa a la concesión de la licencia de edificación. No obstante, existirá la posibilidad de ejecución simultánea de la urbanización y la ejecución en aquellas actuaciones que así lo aconsejen y con la presentación previa de fianza en forma reglamentaria por importe de al menos el 20% del costo previsto de la urbanización y exista conformidad expresa de los propietarios registrales de las parcelas afectadas.

ARTICULO 44. -REPARTO EQUITATIVO DE BENEFICIOS Y CARGAS (DCP)

Los propietarios de las parcelas incluidas en Subsectores o sobre las que se haya delimitado Actuaciones de Dotación, deberán ceder el suelo destinado a cesión y ejecutar la urbanización al Ayuntamiento, que los recibirá si se reúnen las condiciones previstas en el Proyecto de Urbanización previamente aprobado

Las cargas de cualquier tipo que la ejecución de estas obras de urbanización generen, se repercutirán proporcionalmente a cada propietario, proporcionalmente a su porcentaje de participación, en los términos previstos por el Proyecto de Reparcelación anteriormente aprobado.

Igualmente, los beneficios derivados del Planeamiento en estos ámbitos, se repartirán entre los propietarios del suelo de la Unidad de Ejecución o Actuación Asistemática, proporcionalmente a su porcentaje de participación, sin perjuicio del aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la administración actuante.

Se ha previsto la creación de un camino peatonal paralelo a la carretera NA-4040, parte del cual se obtiene por cesión de los propietarios del Subsector SS.1.2 y de las Actuaciones de Dotación AD-9, AD-13 y AD-12. La superficie para ese camino se deberá urbanizar en el momento del desarrollo de cada Subsector o Actuación de Dotación. En caso de que el Ayuntamiento decida realizar el camino antes, los propietarios afectados por las cesiones deberán realizarlas en ese momento. En ese caso, la obra del camino será financiada por el Ayuntamiento, debiendo los propietarios abonar el coste de la parte incluida en sus ámbitos, en el momento que se desarrolle cada Actuación de Dotación o el Subsector. En el caso del Subsector SS.1.2, esa cantidad consistirá en una carga que deberá entrar en reparcelación y ser distribuida proporcionalmente a la superficie de aportación de cada propietario.

ARTICULO 45. –APROVECHAMIENTO URBANISTICO APROPIABLE POR LOS PARTICULARES (DCP)

El aprovechamiento urbanístico apropiable por los propietarios de los terrenos será el que se determine en cada momento en la legislación aplicable para las diferentes clases de suelos, unidades, o ámbitos definidos en este Plan General Municipal. En el caso de los Subsectores SS.1.2 y SS.2.2, el aprovechamiento urbanístico apropiable por los propietarios será del 90%. Igualmente, en las Actuaciones de Dotación, el aprovechamiento apropiable por los propietarios será del 90%, quedando el 10% restante quedará en manos de la Administración actuante.

No obstante, para aquellas actuaciones de dotación (AD) donde su diseño obliga a una cesión en espacio urbanizado mayor del 10% de su superficie, se ha previsto una reducción proporcional de la cesión del 10% como medida compensatoria.

ARTICULO 46.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO (DCP)

Los criterios de consumo para el aprovechamiento urbanístico son distintos según los diferentes usos del suelo y la edificación previstos en el presente Plan Urbanístico Municipal:

- Las superficies de las planta de sótanos y semisótanos, computan a los efectos del cálculo del aprovechamiento en los subsectores de suelo urbano no consolidado (SS.1.2 y SS.2.2) a razón de 0,02m² por metro cuadrado construido.

En suelo urbano consolidado, los sótanos y semisótanos no computan edificabilidad.

A estos efectos se entenderá por sótano y semisótano, el espacio que cumpla con la definición concreta que para cada uno de ellos se realice en las Ordenanzas de Edificación.

- La superficie construida de terrazas en planta baja y porches en las que su perímetro permanece abierto en más del 50% de su longitud, no computarán aprovechamiento.

- La superficie construida de terrazas y balcones abiertos en las que su perímetro permanece abierto en más del 50% de su longitud, computarán aprovechamiento al 50% de dicha superficie.

-La superficie de parcela privada no ocupada por la edificación, consume aprovechamiento urbanístico exclusivamente en suelo urbanizable no consolidado y según el uso al que se vincule dicho suelo en el suelo urbano, según los siguientes criterios:

-En el caso de vivienda colectiva sin parcela privada no existe consumo de aprovechamiento por este concepto.

-El suelo privado de uso público no consume aprovechamiento.

-El resto de suelos libres privados de edificación consume aprovechamiento a razón de 0,1m² por metro cuadrado de superficie no edificada.

-La superficie construida para edificación residencial en baja densidad, es decir viviendas unifamiliares, consume aprovechamiento urbanístico en su totalidad, con independencia de que puedan aparecer usos compatibles con éste.

-La superficie construida para edificación residencial colectiva, así como los usos vinculados a él consumen aprovechamiento urbanístico con el criterio señalado en las fichas de Normativa Urbanística Particular. No obstante, no se prevé en todo el término de Beintza-Labaien este tipo de tipología, por no ser hasta la fecha una tipología tradicional propia de la zona.

-La superficie construida destinada a uso industrial o de actividad económica consume aprovechamiento de suelo el correspondiente al suelo libre privado situado por fuera de las alineaciones previstas independientemente del que resulte finalmente en la edificación ya ejecutada. No obstante no se prevén suelos de actividad económica o industrial.

-La superficie construida de uso dotacional privado consume aprovechamiento urbanístico. No obstante no se prevén suelos destinados a Dotacional Privado.

ARTICULO 47. –PLAZAS DE APARCAMIENTO EN NUEVAS VIVIENDAS (DCP)

En suelo urbano consolidado, se deberá disponer de una plaza de garaje por cada vivienda de nueva creación, bien sea ésta de nueva ejecución, o en edificios ya existentes. Esta plaza de garaje se situará dentro del edificio o sobre su parcela.

En suelo urbano no consolidado las previsiones en suelo público deberán cumplir con las establecidas en el art. 53 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ARTICULO 48. –HUERTOS URBANOS (DCP)

Se trata de los espacios situados dentro del suelo urbano y destinados a usos agrícolas tradicionales, normalmente huertos cercanos a las viviendas de sus propietarios. Se consolida el uso actual de estos suelos y se clasifican como suelo urbano consolidado. Por tanto, su régimen será el propio de este tipo de suelos. Se permiten únicamente los usos tradicionales vinculados a los cultivos hortícolas de economía doméstica.

No se permite en ellos ningún tipo de construcción.

ARTICULO 49. –EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION (DCP)

Se trata de aquellos edificios o partes de ellos o instalaciones construidos con anterioridad al presente Plan pero que son disconformes con el mismo, para los cuales se prevé o bien su demolición o su adecuación al planeamiento propuesto.

De cualquier modo, si algún edificio, parte del mismo o instalación resultara disconforme con las previsiones del presente Plan y no apareciera en la relación expresa de edificios calificados fuera de ordenación, el Ayuntamiento de Beintza-Labaien, podrá declararlo de oficio o a instancia de otra parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia a sus propietarios, en régimen de fuera de ordenación o en caso contrario, proceder a la modificación de las previsiones del planeamiento que le afecte.

En los edificios o instalaciones así declarados, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o de cualquier tipo que puedan generar un incremento de su valor de expropiación. Tan solo se podrán acometer aquellas obras consistentes en un mero mantenimiento del inmueble, de su seguridad e higiene y las necesarias de consolidación, así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.

ARTICULO 50. –NUMERO DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS REHABILITADOS (DCP)

En los edificios de viviendas actualmente existentes, se podrán alojar tantas viviendas como permita el cumplimiento de la Normativa de Habitabilidad vigente en cada momento. No obstante, cada vivienda deberá contar con un mínimo de 100m² construidos y deberán habilitarse tantas plazas de aparcamiento como viviendas de nueva creación se proyecten y que se deberán albergar dentro de la propia parcela o edificio. Se permiten viviendas en todas las plantas del edificio.

CAPITULO 4-EJECUCION DE LA ORDENACION URBANISTICA. AMBITOS ESPACIALES
(Determinaciones de carácter estructurante – DCE, Determinaciones de carácter pormenorizado - DCP)

ARTICULO 51. –DIVISION TERRITORIAL (DCE)

El Plan General Municipal establece una división territorial que afecta a todo el término municipal intentando ordenar urbanísticamente el territorio a la vez de dotar de un marco jurídico que posibilite su desarrollo.

en orden al entendimiento de la

Esta división se realiza según los siguientes niveles:

1.- En cuanto al ámbito territorial se distinguen las siguientes divisiones según la clase de suelo:

- En suelo urbano consolidado: los Sectores de Planeamiento, Subsectores y las Actuaciones de Dotación.
- En suelo urbano no consolidado: los Sectores de Planeamiento, los Subsectores y/o las Actuaciones de Renovación o de Reforma de la urbanización.
- En suelo no urbanizable: las Categorías y Subcategorías

2.- En cuanto a la gestión urbanística por tipos de actuaciones:

- En suelo urbano consolidado: Actuaciones Edificatorias y Actuaciones de dotación.
- En suelo urbano no consolidado: Actuaciones de Renovación o de Reforma de la urbanización que se dividen en Unidades de Ejecución.
- En suelo no urbanizable: Las parcelas existentes

3.- En cuanto al ámbito de reparto del aprovechamiento lucrativo:

- En suelo urbano consolidado: Las parcelas en actuaciones de dotación.
- En suelo urbano no consolidado: Los Subsectores y/o las Actuaciones de Renovación o de Reforma de la urbanización

ARTICULO 52. –SECTORES Y CATEGORIAS (DCE)

Las determinaciones urbanísticas sobre el régimen del suelo y el resto de las condiciones generales, se aplican sobre las delimitaciones urbanísticas homogéneas que son los sectores y subsectores en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

Se delimitan dos sectores. El conjunto del suelo del núcleo de Labaien se clasifica como urbano SECTOR S.1 y el conjunto del núcleo de Beintza como urbano SECTOR S.2.

Dentro del sector S.1 (Labaien) se clasifica como suelo urbano consolidado el SUBSECTOR SS.1.1.

Dentro del sector S.2 (Beintza) se clasifica como suelo urbano consolidado el SUBSECTOR SS.2.1.

Dentro del sector S.1 (Labaien) se clasifica como suelo urbano no consolidado el SUBSECTOR SS.1.2.

Dentro del sector S.2 (Beintza) se clasifica como suelo urbano no consolidado el SUBSECTOR SS.2.2.

Los Subsectores SS.1.1 y SS.2.1 clasificados como suelo urbano consolidado resultan ser ámbitos capaces de asumir de forma específica y particular, idénticas determinaciones del Plan en cuanto a régimen del suelo y condiciones generales de la edificación. En estos ámbitos, se definen Actuaciones de Dotación.

Los subsectores SS.1.2 y SS.2.2, clasificados como suelo urbano no consolidado de uso residencial se corresponde con dos zonas circundantes a sus núcleos originales, cuya misión es la de posibilitar un crecimiento compacto de los actuales núcleos existentes, bien completando la trama urbana actual, bien uniendo barrios aislados con aquellos

Son ámbitos capaces de asumir de forma específica y particular, idénticas determinaciones del Plan en cuanto a régimen del suelo y condiciones generales de la edificación. Estos subsectores coinciden físicamente con las Actuaciones de Renovación o Reforma de la urbanización y se dividen a su vez en Unidades de Ejecución para su posterior desarrollo.

ARTICULO 53. –ACTUACIONES DE RENOVACION O DE REFORMA DE LA URBANIZACION (DCP)

Las Actuaciones de Renovación o de Reforma de la urbanización, son intervenciones previstas sobre el suelo urbano en las que se prevén nuevas infraestructuras públicas (renovación o ejecución de nueva red de agua, saneamiento, eléctrica, telefonía y comunicaciones) y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos. En este planeamiento coinciden con los Subsectores SS.1.2 y SS.2.2.

Se actuará mediante la tramitación de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización, ya que el presente Plan establece la ordenación pormenorizada.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se realiza sobre los Subsectores completos, con los límites y determinaciones reflejados en los planos de ordenación y gestión y la Normativa Urbanística Particular.

En estos ámbitos, se podrán autorizar segregaciones, con una superficie mínima de 400 m². La parcelación contenida en la documentación se debe entender como exclusivamente orientativa.

ARTICULO 54. –ACTUACIONES DE DOTACION (DCP)

Las Actuaciones de Dotación se circunscriben al ámbito suelo urbano consolidado y tienen por objeto, fijar y posibilitar el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Las condiciones de volumen, alineaciones, etc, se definen en los planos de ordenación y las fichas de la Normativa Urbanística Particular. No obstante, no se podrá autorizar sobre ellas ningún tipo de segregación de propiedad del suelo, hasta tanto no se ejecute la actuación completa.

Se delimitan un total de 19 Actuaciones de Dotación cuyas determinaciones se fijan en las fichas correspondientes.

En estas Actuaciones de Dotación se actuará sin necesidad de desarrollo de planeamiento previo alguno, es decir “actuación directa”, ajustándose a las previsiones que se hayan establecido en los distintos documentos del Plan Urbanístico Municipal.

ARTICULO 55. –ACTUACIONES DE EDIFICACION (DCP)

Son Actuaciones Edificatorias las que aunque requiriendo obras complementarias de urbanización:

- Consisten en nueva edificación y/o sustitución de la edificación existente.

- Consisten en obras de rehabilitación edificatoria (realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación).

Estos ámbitos se desarrollarán mediante actuación directa. Para las modificaciones de su actual ocupación se actuará según lo dispuesto en el artículo 28 de la presente Normativa.

ARTICULO 56. –INSTRUMENTOS DE ORDENACION (DCE)

El régimen del suelo y las condiciones generales de volumen, se definen de forma detallada para la totalidad del suelo urbano consolidado. Por lo que no será necesaria la tramitación previa de la figura del Plan Parcial.

No obstante, se redactarán instrumentos de ordenación de detalle en aquellos supuestos de modificación del régimen del suelo previstos en los artículos de 22 a 28 de las presentes Normas.

En todo caso, suelo urbano y no urbanizable se podrán redactar Planes Especiales en los supuestos previstos en la legislación aplicable.

ARTICULO 57. –SISTEMAS DE ACTUACION (DCP)

El desarrollo de los Subsectores SS-1.2 y SS-2.2, se realizará con los sistemas de actuación previstos por la legislación general.

La elección de cada sistema se hace según aconsejan las circunstancias legales concretas de cada ámbito, eligiendo en cada caso aquel sistema que ofrezca menores problemas y mayor facilidad de aplicación.

Según la legislación vigente Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo los posibles sistemas son los siguientes:

Sistemas de actuación privada:

- Sistema de Compensación
- Sistema de Reparcelación Voluntaria
- Sistema del Agente Urbanizador

Sistemas de actuación pública:

- Sistema de Cooperación
- Sistema de Ejecución Forzosa
- Sistema de Expropiación

La regulación de cada sistema de actuación se rige por lo dispuesto en el Capítulo II del Título IV de dicha Ley Foral.

En la Normativa urbanística particular, se define el sistema de actuación elegido para cada sector-unidad de ejecución. No obstante, se podrá cambiar de sistema siempre que se justifique de manera suficiente atendiendo a criterios de simplificación, rapidez y oportunidad.

ARTICULO 58. –EJECUCION DE LA URBANIZACION E EDIFICACION (DCP)

Para la ejecución de la urbanización será necesaria la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización con ámbito de todo el Subsector o Unidad en los que se recogerán las determinaciones del Plan.

Su contenido y tramitación se ajustarán a lo reglamentado al respecto en la Ordenanza de Procedimiento Urbanístico.

En el caso de Actuaciones de Dotación, será suficiente con la presentación de las obras de urbanización necesarias de forma conjunta al proyecto de ejecución.

Para la ejecución de la edificación será necesaria la redacción y tramitación de un proyecto, en el que se detallarán y presupuestarán las obras, en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del suelo en el que se ubiquen y de las Ordenanzas de Construcción.

No obstante, con anterioridad a la ejecución material de las obras de urbanización y de la edificación, se deberán realizar todas las acciones sean precisas para regularizar jurídicamente la actuación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan, pero si aportar y efectuar las adaptaciones concretas exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de manera que en ningún caso se disminuya la calidad prevista en el Plan.

Si dicha adaptación supone una alteración fundamental de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas predios afectadas, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

En el suelo urbano se podrán simultanear obras de urbanización y edificación en las condiciones y requisitos establecidos en la legislación aplicable y en el artículo 38 de la presente normativa.

Los proyectos de Urbanización, contendrán las determinaciones necesarias para lograr la eficacia de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2013/31/UE de 19 de mayo y medidas que favorezcan tales objetivos.

ARTICULO 59. –LICENCIAS (DCP)

Los actos sujetos a licencia municipal son aquellos que se recogen en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística).

La aprobación por el Ayuntamiento de los proyectos de Reparcelación, Urbanización, Edificación, Reforma, Recalificación de Actividad o del que en su caso se redacte, será requisito previo al abono de las tasas, e imprescindible para el otorgamiento definitivo de la licencia correspondiente.

Las obras de urbanización de enganche de las Actuaciones de Dotación y de las Actuaciones de Edificación (reformas, ampliaciones o sustitución de la edificación existente) se definirán con la precisión suficiente para su ejecución en los correspondientes proyectos de ejecución de obras.

Las licencias de primera ocupación de viviendas de nueva planta y de apertura de las actividades de nueva implantación, reformadas o recalificadas, así como la recepción por el Ayuntamiento de las urbanizaciones requerirán el certificado de final de obra de la Dirección Facultativa de las mismas.

Las licencias de obras fijarán los plazos máximos para el comienzo y finalización de las obras. Con carácter supletorio, en caso de que ni la licencia ni la ficha correspondiente de la Normativa Urbanística Particular los determinasen, se aplicarán las siguientes normas:

- Las licencias tendrán un período de validez de un año transcurrido el cual y de no haberse iniciado el acto sujeto a la misma, el propietario perderá todos los derechos al respecto debiendo volver a iniciarse todo el procedimiento en el caso de volver a solicitarse la autorización oportuna. Este extremo deberá notificarse en todo caso de forma fehaciente a los interesados.
- El plazo para finalizar las obras será de tres años. En el caso de incumplimiento se actuará como en el párrafo anterior.
- Podrá concederse prórroga de seis meses cuando el propietario así lo solicite de forma razonada y concurran, en efecto, razones fundadas que así lo aconsejen.

ARTICULO 60. –ACCESIBILIDAD (DCP)

Se deben suprimir paulatinamente todas las barreras arquitectónicas existentes en el ámbito de los cascos urbanos. En especial se suprimirán estas en los recorridos peatonales de los nuevos ámbitos de desarrollo urbanístico. Se deberán evitar saltos o desniveles superiores a 2 cm.

Los nuevos trazados del sistema viario se urbanizarán aplicando los criterios del Decreto Foral 154/89 de Barreras Físicas y Sensoriales; preferiblemente mediante viales de “coexistencia” peatonal-rodado, con la pavimentación al mismo nivel, en el que quedan prohibidos los bordillos.

ARTICULO 61. –DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA (DCP)

No se prevé ninguna determinación sobre la obligación de un mínimo de nuevas viviendas destinadas a algún tipo de protección pública, tal y como establece el artículo 54 de la Ley Foral de Urbanismo, ya que el Ayuntamiento de Beintza-Labaien obtuvo por parte del Departamento de Vivienda, la eliminación de dicha obligación.

ARTICULO 62. –REVERSION DE TERRENOS COMUNALES CLASIFICADOS COMO URBANOS (DCP)

Con el fin de salvaguardar el actual patrimonio comunal del Ayuntamiento, aquellos suelos comunales que son clasificados como urbanos por el presente Plan, deberán volver a su situación anterior, en el caso de no haberse podido llevar a cabo las perspectivas previstas por el planeamiento por cualquier motivo y no se utilicen para el fin previsto para el que ha sido desafectados durante un periodo de al menos 20 años.

ARTICULO 63. –DETERMINACIONES SOBRE CONEXIONES Y DISTANCIAS CON CARRETERAS (DCP)

1-En el término de Beintza-Labaien, se encuentran las siguientes carreteras:

- Carretera de Interés de la Comunidad Foral NA-170, A-15, Doneztebe/Santesteban
- Carretera Local NA-4040, Doneztebe/Santesteban-Saldías
- Carretera Local NA-4114, Orokieta-Saldías

De estas tres vías, según el anexo I de la Ley Foral 5/2007 de carreteras de Navarra, publicado mediante Orden Foral 220/2016 la carretera local NA-4040 se convierte en travesía a su paso por Beintza-Labaien, desde el punto kilométrico 11,27 al 11,65 y desde el punto kilométrico 12,30 al 12,44.

Con carácter general y a fin de prever posibles ensanchamientos y mejoras del viario, se reservará una franja de terreno definida por dos alineaciones distantes cuatro metros (4,00m) a cada lado del eje actual de las carreteras incluidas en el término actual, con la excepción de las travesías y de los viales tipo “fondo de saco” en los que se aplicará desde el exterior del núcleo urbano.

Para la redacción de los proyectos de las conexiones que pudieran darse con la red viaria de las ampliaciones de suelo urbano, nuevas edificaciones previstas o cualquier otro que generase interacción con el tráfico del vial existente, deberán tenerse en cuenta las siguientes premisas:

- 1-Las conexiones quedarán definidas en un proyecto redactado por un técnico competente y de acuerdo a la Normativa vigente, incluyendo en el mismo los detalles suficientes para una correcta definición de las obras a realizar.
- 2-Previamente a su redacción, se presentará una justificación de la necesidad del mismo, la documentación técnica esquemática que la defina y en caso de ser necesario, estudio de tráfico.
- 3-La ejecución de los accesos, será previa a los proyectos de urbanización

2-En cumplimiento del artículo 26.2 de la Ley Foral 5/2007, el promotor de cada actuación urbanística o edificatoria, deberá costear, y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión

con la Red de carreteras de Navarra, así como las ampliaciones que resulten necesarias en dicha Red como consecuencia del incremento de su uso generado por dicha actuación. Por consiguiente, serán a cargo del promotor los gastos correspondientes a la redacción del proyecto técnico, la ejecución de las obras y los consumos necesarios para su correcto funcionamiento y conservación.

3-Las zonas de protección, la línea de edificación y la zona de prohibición de publicidad de las vías de circulación que pertenezcan a la Red de Carreteras se delimitarán de acuerdo con la Ley Foral 5/2007, en función de la categoría de las mismas.

4-La línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse como mínimo a 25m de la línea exterior de la delimitación de la calzada en la carretera NA-170 y a 18m en las Carreteras Locales NA-4040 y NA-4114. Estas distancias se podrán reducir, según lo dispuesto en el artículo 36.3, excepcional y motivadamente, siempre que quede garantizado la ordenación de las márgenes de la carretera, el adecuado control de sus accesos y la seguridad vial, cuando en una carretera las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas o razones técnicas o socioeconómicas así lo aconsejen.

5-En los desarrollos urbanísticos previstos en ambas márgenes de las carreteras, se deberá canalizar mediante zonas concretas el acceso a los desarrollos de forma que se cree un vial interior destinado a maniobras y aparcamientos, ya que por razones de seguridad vial no se permite destinar zonas de aparcamiento junto a la carretera, imposibilitando así los giros a izquierda.

6-Solo se permitirá el acceso directo a las carreteras existentes en el término de Beintza-Labaien, previo estudio detallado de la propuesta de intersección.

7-En los tramos urbanos o próximos a ellos, se construirán aceras de 1,5m de anchura como mínimo, situadas a continuación del arcén de carretera, adecuadamente iluminadas e incluyendo en las mismas un colector para recogida de aguas pluviales de la carretera.

8-A las edificaciones existentes fuera del núcleo urbano, situadas con respecto a la línea exterior de la delimitación de la calzada a menor distancia que las señaladas en la Ley Foral 5/2007, se les aplicará lo dispuesto en el artículo 42.2 de dicha Ley.

9-En las actuaciones en suelo urbano, se estará a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley Foral 5/2007, que establece que en los tramos urbanos de las carreteras, las entidades locales serán las competentes para el otorgamiento de las autorizaciones y el ejercicio de la potestad sancionadora, excepto en los supuestos de actuaciones que afecten a la realidad física de la calzada o del resto de la explanación de la carretera en los que la competencia corresponderá al Departamento de la Comunidad Foral competente.

10-Los cierres de fincas fuera del suelo urbano, se situarán en la línea de edificación. Si son diáfanos y están compuestos por un zócalo de 0,6m de altura máxima y malla metálica sobre piquetes hasta 2m de altura máxima total de cerramiento, se podrán situar con respecto a la línea exterior de la explanación, como mínimo a 8m. Si el cierre propuesto fuera del tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimientado de obra de fábrica, de altura máxima 2m y malla, se podrán situar en la zona de servidumbre, es decir a partir de 3m de la línea exterior de la explanación.

Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 0,6m de altura, es decir a 8m como mínimo, con respecto a la línea exterior de la explanación.

CAPITULO 5-NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE (Determinaciones de carácter estructurante – DCE, Determinaciones de carácter pormenorizado - DCP)

ARTICULO 64. - CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. (DCE)

En el presente Plan Municipal, se clasifica como Suelo No Urbanizable aquel que cumpla alguna de las siguientes características:

-Estar sometidos a algún régimen especial de protección, de acuerdo con la legislación sectorial, porque presente unos valores paisajísticos, naturales, ambientales, agrícolas, históricos, artísticos, científicos o culturales, dignos de ser conservados.

-Estar excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio por los mismos valores que el caso anterior.

-Estar amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que impidan su urbanización, tales como inundaciones, erosión excesiva, hundimientos, desprendimientos, corrimientos de tierras, incendios, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural. Del mismo modo, se podrán incluir los terrenos que habiendo tenido en algún momento los valores señalados en los dos puntos anteriores, los hayan podido perder por incendios, destrucciones, vastaciones o cualquier otra circunstancia concordante y deban ser protegidos para proceder a su recuperación.

-Que se deba garantizar el mantenimiento de sus características actuales, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, culturales, ambientales, agrícolas, ganaderos o forestales.

-Que se deba preservar del desarrollo urbanístico por razones de previsión de futuras ampliaciones de la trama urbana, conservación de la capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público.

La extensión y límites de este tipo de suelo, se determina gráficamente en los planos de clasificación, calificación y categorización del Suelo no Urbanizable.

En este sentido, para la Clasificación se han tenido en cuenta toda la legislación sectorial vigente y en especial todo lo expresado en el Plan de Ordenación Territorial POT-2 Navarra Atlántica, así como el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUPrt), se corresponde con aquel identificado como tal por cualquier instrumento de ordenación territorial o legislación sectorial.

El Suelo No Urbanizable de Preservación(SNUPrS), se corresponde con el resto del suelo clasificado como no urbanizable.

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUPrt) se han establecido las siguientes subcategorías:

- 1) Suelo de valor Ambiental **SNUPrtA**
- 2) Suelo de valor por su Explotación Natural **SNUPrtEN**
- 3) Suelo de valor Paisajístico **SNUPrtP**
- 4) Suelo de valor Cultural **SNUPrtC**
- 5) Suelo destinado a Infraestructuras **SNUPrtI**

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Preservación (SNUPrS) se incluyen las siguientes subcategorías:

- 1) Suelo de valor Ambiental **SNUPrsA**
- 2) Suelo de valor por su Explotación Natural **SNUPrsEN**
- 3) Suelo de valor Paisajístico **SNUPrsP**
- 4) Suelo de valor Cultural **SNUPrsCu**
- 5) Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo **SNUPrsSMD**
- 6) Suelo destinado a Infraestructuras **SNUPrsI**

ARTÍCULO 65. -CALIFICACION. ASIGNACION DE CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE. SUBCATEGORIAS (DCE)

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUPrt)

Dentro de esta categoría, se han incluido todas aquellas porciones del territorio o elementos existentes, afectados por cualquier instrumento de ordenación territorial o por la legislación sectorial vigente.

1.1 SUELO DE VALOR AMBIENTAL (SNUPrtA)

1.1.1. Espacios Naturales Protegidos (SNUPrtA:ENP)

Son espacios protegidos incluidos en la Red Natura 2000, que afectan a partes extensas del territorio. Existen el ZEC de Belate y el ZEC Río Bidasoa.

Paralelamente, existe el espacio natural protegidos ANR-2–Embalses de Leurza, que se sitúa al sur del término y afecta también al municipio de Urrotz.

El ZEC de Belate se sitúa al sur del término y el ZEC del Río Bidasoa afecta a parte de la regata Ameztiá. Ambos afectan a varios municipios.

El ZEC “Belate” presenta una gran superficie ocupada de hayedos acidófilos atlánticos así como áreas de pastizales mesófilos montanos y brezales en las zonas altas y cumbres. Este LIC es una buena representación del paisaje de campiña característico de la zona atlántica de Navarra.

El ZEC “Río Bidasoa” alberga una superficie importante del hábitat de las alisedas cantábricas. Otro hábitat ripario característico presente lo constituyen las saucedas arbustivas. En cuanto a los hábitats acuáticos y helofíticos, se distinguen por su rareza en el contexto europeo las comunidades de lentejas de agua, las comunidades de *Ranunculus penicillatus* y las comunidades de *Spirodela polyrhiza*. La población de *S. polyrhiza* en el río Bidasoa es la única conocida en Navarra. Son también de interés las comunidades cantábricas de terófitos higronitrófilos asociadas a las playas e islas de gravas.

El ANR de los Embalses de Leurza además de los cauces vertientes al río Ameztiá y el propio embalse, está constituida también por praderas y hayedos de ladera. Los hayedos constituyen la vegetación dominante en el paisaje vegetal, al borde de la lámina de agua se sitúan praderas con comunidades singulares y en los rasos supraforestales, en la divisoria de aguas, se encuentra un mosaico de pastos con brezos y tojos.

1.1.2 Conectividad Territorial (SNUPrtA:CT)

Se incluyen los espacios señalados por el POT-2 y que permiten conectar y relacionar ecológica y funcionalmente los núcleos de los espacios anteriormente protegidos como Red Natura 2000.

1.1.3 Zona Fluvial. Sistema de Cauces y riberas (SNUPrtA:ZF)

Se incluyen en este punto, la red de cauces fluviales no urbanos, presentes en el término municipal de Beintza -Labaien, sí como las franjas de vegetación de ribera presentes a ambos lados de estos cauces que no quedan incluidas dentro de otros espacios protegidos, es decir, en general el sistema fluvial de barrancos y regatas que fluyen hacia las cuencas del Urumea y Bidasoa y puntualmente a la cuenca mediterránea, como son la regata Zumarretza y cabecera de la regata Ameztia.

1.2. SUELO DE VALOR POR SU EXPLOTACIÓN NATURAL (SNUPrtEN)

1.2.1- Montes de Utilidad Pública (SNUPrtEN:MUP)

Se incluyen los montes 524-Ellu-aldea, Urrade-aldea y Olaegui-aldea de 1.336Ha de superficie, 525 Larrezabal y Ameztia de 323Ha de superficie y 526 Asura de 800Ha de Superficie. El monte 524, queda incluido dentro de todo el LIC de Belate. Estos montes figuran en el Catalogo de montes de Utilidad Pública de Navarra y son actualmente terrenos comunales. Están siendo objeto de un Plan de Ordenación de Montes por parte de la Sección de Gestión Forestal.

1.3. SUELO DE VALOR PAISAJISTICO (SNUPrtP)

1.3.1-Paisejes singulares (SNUPrtP:PS)

Se incluye el Paisaje Singular "Embalses de Leurza".

1.4. SUELO DE VALOR CULTURAL (SNUPrtcU)

Se incluyen en esta subcategoría, los suelos en los que existen elementos de valor histórico o cultural o desarrollan actividades de tipo deportivo y didáctico.

El Inventario Arqueológico de Navarra incluye en término de Beintza-Labaien 15 yacimientos:

Código 09311370001 LARREGOIENA	x:599606,59 y: 4773625,29	CAT1
Código 09311370002 LEZARBURU	x:599215,90 y: 4774005,29	CAT1
Código 09311370003 LARRIGOIENA	x:599576,59 y: 4773630,29	CAT1
Código 09311370004 AXEXULUTUA	x:601948,57 y: 4768794,34	CAT1
Código 09311370005 LOITZATEKO SOROA	x:598516,61 y: 4778787,24	CAT1
Código 09311370006 PALLO	x:600353,58 y: 4771780,31	CAT1
Código 09311370007 SORGINZELAIETA	x:599979,58 y: 4775435,28	CAT1
Código 09311370008 AURKIDI	x:599684,59 y: 4777029,26	CAT1
Código 09311370009 DESKARGA I	x:598831,60 y: 4776638,27	CAT1
Código 09311370010 DESKARGA II	x:598828,60 y: 4776265,27	CAT1
Código 09311370011 LEURTZA	x:604369,54 y: 4768951,34	CAT1
Código 09311370012 AMEZTIA	x:602537,56 y: 4772579,30	CAT2
Código 09311370013 AMEZTIA I	x:603551,75 y: 4772883,50	CAT3
Código 09311370014 AMEZTIA II	x:603050,00 y: 4773260,00	CAT3
Código 09311370015 AMEZTIA III	x:603430,00 y: 4773140,00	CAT3

1.5. SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCURTRAS

Se incluyen en esta subcategoría de suelo de protección todas aquellas infraestructuras y servicios sujetas a legislación sectorial supramunicipal.

- Infraestructura viaria de Navarra: Carretera de interés de la Comunidad Foral NA-170 y Carretera Local NA-4040.
- Infraestructura eléctrica. Red eléctrica existente
- Infraestructura telefónica: Red de telefonía existente

2. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACION (SNUPrs)

Dentro de esta categoría, se han incluido todo aquel suelo no urbanizable no incluido dentro del Suelo No Urbanizable de Protección.

2.1 SUELO DE VALOR AMBIENTAL (SNUPrsA)

2.1.1-Formaciones arboladas con valor ambiental y protector(SNUPrsA:FAVAP)

Son espacios dispersos por el territorio, arbolados, normalmente contiguos a los montes de utilidad pública pero de propiedad privada y que ejercen de cierta protección respecto a aquellos, en cuanto que los separan suficientemente de las zonas cultivadas.

2.1.2-Formaciones arbustivas herbáceas (SNUPrsA:FAH)

Se incluyen aquellos terrenos normalmente exentos de un arbolado significativo, donde el abandono de actividades ganaderas, va paulatinamente dejando paso al bosque colonizador cercano.

2.2 SUELO DE VALOR POR SU EXPLOTACION NATURAL (SNUPrsEN)

2.2.1-Praderas y cultivos de fondo de Valle (SNUPrsEN:PCFV)

Son terrenos actualmente dedicados al cultivo de herbáceos, cereal o de uso ganadero, habitualmente cercanas a los núcleos de población y con pendientes más suaves que el resto.

2.2.2-Forestal productivo (SNUPrsEN:FP)

Suelos destinados a cultivos forestales productivos de crecimiento rápido o de rotación, normalmente con especies foráneas como pino insignis, acacias, eucaliptos, chopos, etc.

2.2.3-Bosques con valor ambiental y productor (SNUPrsEN:BAP)

Suelos que contienen bosques de especies autóctonas y que se explotan para leña de hogares, ganadería, pastoreo, micología o actividad cinegética. Habitualmente e trata de parcelas privadas con pendientes fuertes o partes de ellas en las que la pendiente no permite otros usos.

2.3 SUELO DE VALOR PAISAJISTICO (SNUPrsP)

2.3.1-Paisajes de interés municipal (SNUPrsP:PIM)

Los paisajes de interés municipal los constituyen los elementos y entornos de paisaje con relevancia municipal, tales como los caminos históricos y tradicionales intermunicipales, miradores, sendas y rutas para actividades espirituales, elementos asociados a los caminos y organización del espacio rural, etc.

Igualmente, constituyen paisajes de interés municipal otros paisajes seleccionados por su implantación y papel en la calidad de vida en el entorno cotidiano: paseos de acceso desde los núcleos habitados a los relieves y los parajes naturales y seminaturales próximos, fuentes y manantiales, miradores, etc.

Se han identificado algunos puntos que por su interés paisajístico cabe reseñar:

Monte Gora.

El Monte Gora (802m) forma parte de la loma divisoria entre Beintza-Labaien y Saldías. Cuenta con un repetidor en su cima y acceso rodado desde Saldías, lo que lo hace un punto de mirador fácilmente accesible, desde el que el visitante puede contemplar el valle y el paisaje que lo rodea.

Carretera Gurutzakun (palomeras). Junto a la carretera NA-4040, entre Saldías y Beintza-Labaien y aproximadamente a mitad de camino entre ambos núcleos, la carretera describe una curva de donde arranca una pista hacia Azkarateko

Borda. Este lugar es conocido como Gurutzakun, y es punto de acceso a unos frentes palomeros.
Cuenta con una pequeña loma que constituye un punto de mirador muy accesible.

San Salvador (Labaien).

La ermita de San Salvador se sitúa en un prado junto a una pista que parte del núcleo de Labaien, justamente encima del pueblo, en el paraje de Elistu. Constituye un punto de interés paisajístico que constituye un mirador del núcleo urbano muy próximo al mismo.

Carretera conexión núcleos de Beintza y de Labaien

Destacar dicha conexión lineal de ambos núcleos, que si bien no resulta por sí misma de un punto de calidad visual que destaque sobre el resto del entorno, sí es de relevancia por su implantación y papel en la calidad de vida en el entorno cotidiano, al tratarse de una conexión que es frecuentemente utilizada de forma peatonal por los habitantes del municipio. Al discurrir por dicha carretera existe la referencia visual de ambos núcleos urbanos, especialmente de Beintza, al encontrarse en una posición elevada con respecto a Labaien.

Entre ambos núcleos, destaca la presencia del colegio público, un antiguo molino que se prevé sea rehabilitado en un futuro para un uso no previsto y un crucero del siglo XVI.

2.4 SUELO DE VALOR CULTURAL (SNU PrSCu)

2.3.1-Caminos tradicionales (SNUPrSCu:CT)

Se incluye en esta sub-subcategoría el “Camino de Gran Recorrido GR-12”, el camino peatonal de unión entre los dos núcleos y los caminos entre Labaien-Soratxipi-Munazorrotz, y los caminos locales principales que dan acceso al territorio y en especial los caminos entre Labaien-Soratxipi-Munazorrotz, y al Cementerio desde Beintza y Labaien. Del mismo modo, se intenta crear un marco de protección de todos los caminos existentes ya que constituyen un elemento vertebrador del territorio.

2.5 SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO (SNUPrSMD)

Se corresponde con el suelo que por su cercanía con el suelo urbano o urbanizable, se pretende preservar de cualquier tipo de ocupación que ponga en entredicho cualquier tipo de crecimiento futuro de la actual trama urbana. La transformación de este suelo, se realizará a criterio del Ayuntamiento cuando éste lo estime necesario. También se podrá transformar por iniciativa de sus propietarios y siempre de acuerdo con el Ayuntamiento.

En este sentido, tras un estudio exhaustivo de las tendencias de crecimiento de los dos núcleos, se observó que existen unas necesidades actuales limitadas, pero que en un futuro no excesivamente lejano, pueden ser más amplias, de cara a poder habilitar suelo capaz de albergar viviendas para los hijos de los actuales habitantes, para que estos no tengan que abandonar el municipio e irse a otros cercanos donde si exista esa posibilidad. El proceso de participación ciudadana llevado a cabo, ha sido lo suficiente mente exhaustivo y cercano a los habitantes, como para poder conocer con detalle las necesidades futuras previstas por los vecinos. Esto ha supuesto realizar, basándose en la figura que aporta la subcategoría de Salvaguarda de Modelo de Desarrollo, una reserva de suelo de ampliación futura del suelo urbano, a la vez que los vecinos pueden ver marcadas gráficamente sus pretensiones futuras.

Con motivo de no producir en este momento un gran aumento de suelo ordenado (urbano o urbanizable), pero sin renunciar por ello a poder satisfacer necesidades futuras, se ha clasificado dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación, este espacio de entorno de núcleo de población, de manera que se ha prediseñado su posible ordenación de forma que no comprometa ni la trama urbana ni el sistema viario actuales.

La reordenación de estos espacios se realizará según el procedimiento establecido en los artículos 78, 79 y 80 de la LFOTU.

En esta categoría por tanto, se incluyen terrenos circundantes al suelo urbano y urbanizable, concentrándose estos al este del casco de Labaien y al norte y sur de Beintza.

2.6 SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en esta subcategoría de suelo de protección todas aquellas infraestructuras y servicios que no estén sujetas a legislación sectorial supramunicipal.

- Infraestructura eléctrica. Red eléctrica existente
- Infraestructura telefónica: Red de telefonía existente
- Infraestructura viaria municipal: Red de caminos locales, Nuevo camino propuesto de unión peatonal de los dos núcleos

ARTÍCULO 66. –REGIMEN DE AUTORIZACIONES DE ACTIVIDADES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE (DCE)

Las actividades y usos en suelo no urbanizable pueden ser permitidos, autorizables o prohibidos. Con carácter general, son permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, prohibidos los que son incompatibles y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

La tramitación de los usos y actividades permitidos pertenece al ámbito municipal, por lo que no precisarán autorización previa de los servicios o departamento en materia de Urbanismo o Medio Ambientales del Gobierno de Navarra, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones, como Carreteras, Mancomunidades, Confederaciones Hidrográficas, etc.

En el régimen de autorizaciones se seguirá lo dispuesto en el Capítulo IV del Título III de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ARTÍCULO 67. –SEGREGACION DE FINCAS RUSTICAS (DCP)

1. No se podrá autorizar la división o segregación de una finca rústica cuando, como consecuencia de la misma, se genere un mayor número de parcelas con extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. Actualmente la unidad mínima de cultivo, se establece en el artículo 48 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras Agrícolas y se fija en 10 hectáreas para secano, 1 hectárea para regadío tradicional y 5 hectáreas para regadío a presión.

2. Se podrán autorizar divisiones o segregaciones de fincas rústicas aunque den lugar a parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, en los siguientes casos:

2.1. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

2.2. Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

2.3. Si se produce por causas de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.4. Si la porción segregada se destina de modo efectivo a cualquier tipo de edificación o construcción permanente autorizable por el planeamiento vigente, y se cumplan las siguientes determinaciones:

2.4.1. En el plazo de un año a contar de la fecha del acuerdo de segregación deberán iniciarse las obras de edificación, una vez se haya obtenido la licencia de obras prevista en la legislación urbanística y se acredite, posteriormente, la finalización de la edificación o construcción.

2.4.2. En el caso de que la finalidad de la segregación fuese la construcción de viviendas en suelo no urbanizable, se autorizarán las segregaciones sobre una finca matriz de acuerdo con la normativa del artículo 27 del POT 2-Navarra Atlántica.

No se permite reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuesta con motivo de una licencia o autorización urbanística.

2.5 Si se trata de una parcela con edificación residencial consolidada por el Planeamiento, que albergue más de una vivienda o cunado se proceda a la rehabilitación del edificio para más de una vivienda, siempre que ninguna de las parcelas vinculadas a cada vivienda posea una superficie menor que la que se deba exigir para cada vivienda.

3. Cada una de las fincas que resulten de una segregación deberán contar con accesos rodados desde camino o carretera pública, con un frente mínimo de parcela de 15 m.

4. Cualquier segregación que se plantee se referirá exclusivamente a la finca matriz o del resto que quede de ella tras una segregación. No se autorizarán segregaciones posteriores de fincas obtenidas previa segregación de la matriz.

5. Las licencias municipales de parcelación o de obras harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se puedan subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

ARTÍCULO 68. – NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE (DCE)

Se deberá preservar todos aquellos valores naturales y paisajísticos que el territorio presenta, siendo fundamental la conservación de la estructura actual de las masas vegetales existentes, protegiéndolas en la medida necesaria de la posible presión urbanizadora. Por tanto, las autorizaciones y licencias sobre usos del suelo no urbanizable deberán ser en todo caso, compatibles con los objetivos de protección y preservación de sus valores.

En este sentido se prohíben las actividades que puedan implicar lo siguiente:

Movimientos de tierras desestabilizadores o transformadores del entorno

Incremento de la erosión y/o pérdida de calidad de los suelos

Talas arbitrarias de masas forestales

Persecución, caza y captura de animales de especies protegidas

Destrucción o contaminación de los humedales o de su entorno

Vertidos de cualquier tipo de materiales que puedan degradar o contaminar la naturaleza o los acuíferos que existan

Vertido de cualquier tipo de objetos, residuos o desperdicios en general, fuera de los lugares autorizados, y la quema no autorizada de los mismos

Emisión de ruidos innecesarios en espacios naturales

Los taludes y terraplenes que sean necesarios por cualquier actividad, deberán ser tratados de tal manera que se integren de la mejor y más rápida forma en el paisaje, mediante hidrosiembra de árboles, arbustos y herbáceas autóctonas.

Para ello, junto a la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se acompañará con la documentación suficiente que justifique el tratamiento que se va a dar a taludes y terraplenes. No se permitirá la finalización de taludes sin revegetación.

ARTICULO 69.- RÉGIMEN DE PROTECCION DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El régimen de protección de los terrenos incluidos en cada subcategoría del suelo no urbanizable de Protección y Preservación definida, será el que se establece en el presente artículo además del régimen de protección que establece el Capítulo IV del Título III de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y teniendo en cuenta el Anexo PN8-Criterios de Autorización de determinados Usos y Actividades en SNU del POT2-Navarra Atlántica.

De manera general se intentará preservar todos aquellos valores naturales y paisajísticos que el territorio posee, siendo fundamental la conservación de la estructura actual de las masas vegetales existentes, protegiéndolas en la medida necesaria de la posible presión urbanizadora. Por tanto, las autorizaciones y licencias sobre usos del suelo no urbanizable deberán ser en todo caso, compatibles con los objetivos de protección y preservación de sus valores.

1. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUPrt)

1.1. SUELOS DE VALOR AMBIENTAL (SNUPrtA)

1.1.1. Espacios Naturales Protegidos (SNUPrtA:ENP)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Pastoreo

Forestal:

Obras de corrección de la erosión

Repoblación

Aprovechamiento para leña

Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, etc.

Prohibidas

Agropecuario:

Concentración parcelaria

Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal

Transformación en regadío

Cultivos

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

Construcciones provisionales para trabajos forestales
Infraestructuras

Prohibidas

Cualquier construcción permanente o temporal
Vertederos
Viveros e invernaderos
Instalaciones de producción de energía

1.1.2. Conectividad territorial (SNUPrtA:CT)

Se aplica el mismo régimen de protección que a la sub-subcategoría de Espacios naturales protegidos (SNUPrtA:ENP).

1.1.3. Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas (SNUPrtA:ZF)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Pastoreo

Hidrológico:

Dragado
Limpieza de cauces y riberas
Rectificación de cauces

Forestal:

Aprovechamiento para leña
Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, etc.

Energético:

Aprovechamiento fuerza motriz, molinos, batanes, etc.

Especiales:

Vertidos de aguas residuales

Prohibidas

Agropecuario:

Transformación o mejora del regadío
Concentración parcelaria
Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

Construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc)
Instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas
Centrales hidroeléctricas
Piscifactorías
Equipamientos y dotaciones consideradas de interés público y social
Rehabilitación de molinos, batanes, etc. existente incluso para usos diferentes al original
Infraestructuras

Prohibidas

Cualquier construcción permanente o temporal
Cubrición de cauces
Vertederos
Viveros e invernaderos
Equipamientos y dotaciones salvo las de interés público y social

1.2. SUELO DE VALOR POR SU EXPLOTACIÓN NATURAL (SNUPrtEN)

1.2.1- Montes de Utilidad Pública (SNUPrtEN:MUP)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

- Pastoreo
- Ganadería extensiva

Forestal:

- Obras de corrección de la erosión
- Repoblación
- Aprovechamiento para leña
- Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, cinegéticos, etc.

Prohibidas

Agropecuario:

- Concentración parcelaria
- Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
- Transformación en regadío
- Cultivos
- Ganadería intensiva
- Zonas de adiestramiento y guardería de perros

Forestal:

- Reforestación con especies no autóctonas
- Circulación de vehículos a motor fuera de pistas y caminos

Extractivo:

- Explotaciones mineras y de canteras y extracción de áridos

Otros:

- Acampada libre
- Instalación de vallas y elementos de publicidad

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

- Construcciones provisionales para trabajos forestales
- Infraestructuras
- Circuitos de aventura
- Apertura de pistas y caminos
- Cierres de fincas y caminos
- Dotaciones públicas de primer orden (deportivas, culturales, docentes...)
- Camping
- Infraestructuras públicas de cualquier tipo
- Instalaciones para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Construcciones destinadas al aprovechamiento energético (biomasa, solar, etc.)
- Centrales hidroeléctricas

Prohibidas

- El resto de las actividades constructivas

1.3. SUELO DE VALOR PAISAJISTICO (SNUPrtP)

1.3.1-Paisejes singulares (SNUPrtP:PS)

Se aplica el mismo régimen de protección que a las sub-subcategorías de Espacios Naturales Protegidos (SNUPrtA:ENP) y Conectividad Territorial. (SNUPrtA:CT) del Suelo No Urbanizable de Protección de Valor Ambiental (SNUPrtA).

1.4. SUELO DE VALOR CULTURAL (SNUPrtcU)

Yacimientos arqueológicos

De acuerdo con lo expresado en la Ley Foral 14/2006, de 22 de noviembre del Patrimonio Cultural de Navarra y la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, debe establecerse una normativa específica de uso de los yacimientos arqueológicos catalogados, con el objeto de protegerlos, evitando su deterioro o desaparición. La Normativa a aplicar en los yacimientos inventariados en todo el término de Beintza-Labaien, es la siguiente:

Grado 1. Equivalente a Bien de Interés Cultura.

Para estos yacimientos y sus entornos, se tramitará un Plan especial de Protección del área afectada u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Dirección General de Cultura. De acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley Foral 14/2005, del Patrimonio Cultural de Navarra.

La Administración municipal dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deban ser informados y/o autorizados por aquella.

Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

En estos yacimientos los únicos usos autorizables serán aquellos que estén ligados con la investigación, conservación, el ocio y la educación relacionados con este patrimonio y su entorno natural, siendo aplicable para estos casos la normativa foral del Decreto 218/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra.

En el entorno de protección no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

El Ayuntamiento de Beintza-Lanabien procurará que, mediante los procedimientos a su alcance (permutas, adquisiciones, etc.), los terrenos que ocupan estos yacimientos pasen a ser de su propiedad, así como a establecer un programa de vigilancia especial de los mismos que evite el expolio de este Patrimonio Arqueológico.

Grado 2. Equivalente a Bien Inventariado.

Su espacio de protección deberá comprender no sólo la delimitación del propio yacimiento sino la de su entorno inmediato. Por tanto, se considera un área de protección mínima de 50 metros medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento. En dicho yacimiento y su entorno de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, como tampoco aquellas no constructivas de carácter extractivo u otras que impliquen movimientos de tierras, tales como:

- Canteras.
- Vertederos y escombreras.
- Explanaciones, nivelaciones y abancalamientos.
- Viales, canalizaciones y conducciones.
- Tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones.

Repoblaciones forestales.
Sistemas de riego por aspersión.

La Administración municipal dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deben ser informados y/o autorizados por aquella.

Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Grado 3. Equivalente a Bienes de Relevancia Local.

En estos yacimientos se podrá autorizar cualquier uso, previa redacción de un estudio de alternativas que deberá ser informado por el órgano cultural competente en Navarra (Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana). Para la redacción de dicho estudio se deberá efectuar una intervención arqueológica que determine:

a- Delimitación y evaluación precisa del estado de conservación del yacimiento, estratigrafía, secuencia cultural y de los posibles impactos patrimoniales que se puedan derivar con la realización del proyecto.

b- Dictamen sobre las medidas preventivas y/o correctivas más adecuadas para la salvaguarda de los restos o de medidas compensatorias en caso de afección a los mismos, en función de las obras que se vayan a realizar.

La realización de estos trabajos se someterá a las disposiciones vigentes sobre concesión de autorización para prospecciones y excavaciones arqueológicas, siendo competencia de la Sección de Arqueología los trabajos de control e inspección. El informe que al respecto de este estudio emita esta Sección será vinculante para la concesión administrativa de la licencia para estos casos.

Queda prohibido el uso de detectores de metales en los yacimientos señalados, considerándose su uso como una falta grave contra el Patrimonio Cultural de Navarra, según lo dispuesto por la legislación vigente (art.101 de la Ley Foral 14/2005).

1.5. SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

El régimen de protección de cualquier actividad constructiva y no constructiva en esta categoría de suelo será el correspondiente a la legislación sectorial aplicable en cada una de las infraestructuras.

No obstante, solo serán autorizables con carácter excepcional, aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su protección.

2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACION (SNUPrs)

2.1. SUELOS DE VALOR AMBIENTAL (SNUPrsA)

2.1.1-Formaciones arboladas con valor ambiental y protector (SNUPrsA:FAVAP)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Pastoreo

Forestal:

Obras de corrección de la erosión

Repoblación

Aprovechamiento para leña

Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, cinegéticos, etc.

Prohibidas

Agropecuario:

Concentración parcelaria

Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal

Transformación en regadío

Cultivos

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

Construcciones provisionales para trabajos forestales

Infraestructuras

Prohibidas

Cualquier construcción permanente o temporal

Vertederos

Viveros e invernaderos

Instalaciones de producción de energía

2.1.2- Formaciones arbustivas herbáceas (SNUPrsA:FAH)

Se aplica el mismo régimen de protección que a la sub-subcategoría de Formaciones arboladas con valor ambiental y protector (SNUPrsA:FAVAP)

2.2. SUELOS DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL (SNUPrsEN)

2.2.1-Praderas y cultivos de fondo de Valle (SNUPrsEN:PCFV)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Pastoreo

Ganadería extensiva e intensiva

Zonas de guardería y adiestramiento de perros

Forestal:

Obras de corrección de la erosión

- Repoblación
- Aprovechamiento para leña
- Reforestación de especies autóctonas
- Corte de matorral no arbolado
- Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, cinegéticos, etc.

Dotaciones y equipamientos:

- Dotaciones públicas de primer orden
- Parques rurales públicos
- Campings

Otras:

- Vertederos
- Escombreras

Prohibidas

Agropecuario:

- Concentración parcelaria
- Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
- Transformación en regadío
- Cultivos

Forestal:

- Reforestación con especies no autóctonas

Dotaciones y equipamientos:

- Acampada libre

Actividades industriales:

- Explotaciones mineras y de canteras y extracción de áridos

Otros:

- Instalación de vallas y elemento de publicidad

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

Permitidas

El resto de actividades, siempre que sean compatibles con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo.

b) Actividades constructivas

Autorizables

Agropecuario:

- Almacenes agrícolas
- Invernaderos
- Casetas para guarda de aperos
- Cierres de fincas y cercados
- Explotaciones ganaderas
- Construcciones apícolas

Forestal:

- Circuitos de aventura
- Apertura de pistas y caminos
- Apertura de senderos, caminos y recorridos balizados e instalación de paneles informativos
- Construcciones provisionales para trabajos forestales

Dotación y equipamientos:

- Dotaciones públicas de cualquier tipo
- Camping
- Centros de interpretación de la naturaleza

Actividades industriales:

Comercios e industrias relacionadas con el territorio que se deban instalar en suelo no urbanizable

- Centrales hidroeléctricas
- Construcciones destinadas al aprovechamiento energético (biomasa, aprovechamiento de residuos agrícolas y/o forestales...)

Infraestructuras:

- Infraestructuras públicas de cualquier tipo
- Instalaciones para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
- Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento
- Construcción de presas y azudes y extracciones de agua en cauces.
- Construcción de canales

Construcción de líneas eléctricas y de telefonía
Instalación de gasoductos
Vivienda, Casas rurales, Hoteles, Sidrerías, Construcciones auxiliares de la edificación principal

Prohibidas

El resto de las actividades constructivas

2.2.2-Forestal productivo (SNUPrsEN:FP)

Se aplica el mismo régimen de protección que a la sub-subcategoría de Praderas y cultivos de fondo de valle (SNUPrsA:PCFV)

2.2.3-Bosques con valor ambiental y productor (SNUPrsEN:BAP)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Pastoreo
Ganadería extensiva

Forestal:

Obras de corrección de la erosión
Repoblación
Aprovechamiento para leña
Reforestación de especies autóctonas
Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, cinegéticos, etc.

Prohibidas

Agropecuario:

Concentración parcelaria
Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
Transformación en regadío
Cultivos

Forestal:

Reforestación con especies no autóctonas

Dotaciones y equipamientos:

Acampada libre

Actividades industriales:

Explotaciones mineras y de canteras y extracción de áridos

Otros:

Instalación de vallas y elemento de publicidad
Vertederos
Escombreras

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Cierres de fincas y cercados

Forestal:

Circuitos de aventura
Apertura de pistas y caminos
Apertura de senderos, caminos y recorridos balizados e instalación de paneles informativos
Construcciones provisionales para trabajos forestales

Actividades industriales:

Construcciones destinadas al aprovechamiento energético (biomasa, aprovechamiento de residuos agrícolas y/o forestales...)

Infraestructuras:

Infraestructuras públicas de cualquier tipo
Instalaciones para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento

Construcción de presas y azudes y extracciones de agua en cauces.
Construcción de canales

Prohibidas

El resto de las actividades constructivas

2.2. SUELOS DE VALOR PAISAJISTICO (SNUPrsP)

2.3.1-Paisajes de interés municipal (SNUPrsP:PIM)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Pastoreo
Cultivos

Forestal:

Obras de corrección de la erosión
Repoblación
Aprovechamiento para leña
Reforestación de especies autóctonas
Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, cinegéticos, etc.

Prohibidas

Agropecuario:

Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
Transformación en regadío

Forestal:

Reforestación con especies no autóctonas

Dotaciones y equipamientos:

Acampada libre

Actividades industriales:

Explotaciones mineras y de canteras y extracción de áridos

Otros:

Vertederos
Escombreras

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Cierres de fincas y cercados

Forestal:

Circuitos de aventura
Apertura de pistas y caminos
Apertura de senderos, caminos y recorridos balizados e instalación de paneles informativos
Construcciones provisionales para trabajos forestales

Prohibidas

El resto de las actividades constructivas

2.3. SUELOS DE VALOR CULTURAL (SNUPrsCu)

2.3.1-Caminos tradicionales (SNUPrsCu:CT)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Forestal:

Obras de corrección de la erosión
Repoblación de bordes
Otros aprovechamientos: Hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, cinegéticos, etc.

Prohibidas

Forestal:

Quema de vegetación de borde

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

Mantenimiento de los caminos

Prohibidas

El resto de las actividades constructivas

2.5. SUELOS DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO (SNUPrsSMD)

a) Actividades no constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Pastoreo
Ganadería extensiva

Forestal:

Movimientos de tierra no masivos necesarios para actividades constructivas autorizables
Corte de arbolado para aprovechamiento de leña de hogares
Corta a hecho para regeneración de masas de arbolado
Reforestación de especies autóctonas
Corte de matorral no arbolado

Infraestructuras

Zonas de acopio de materiales

Prohibidas

Agropecuario:

Concentración parcelaria
Roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal
Transformación en regadío

Cultivos

Forestal:

Reforestación con especies no autóctonas

Dotaciones y equipamientos:

Acampada libre

Actividades industriales:

Explotaciones mineras y de canteras y extracción de áridos

Otros:

Instalación de vallas y elemento de publicidad

En general todas aquellas actividades que no cumplan con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

Permitidas

El resto de actividades, siempre que sean compatibles con el objetivo de conservación y protección de este tipo de suelo

b) Actividades constructivas

Autorizables

Agropecuario:

Cierres de fincas y cercados

Forestales:

Apertura de pistas y caminos

Apertura de senderos, caminos y recorridos balizados e instalación de paneles informativos

Agropecuario:

Cierres de fincas y cercados

Infraestructuras:

Construcción de redes de saneamiento y abastecimiento

Construcción de líneas eléctricas y de telefonía

Prohibidas

El resto de actividades constructivas y en especial todo tipo de construcciones que puedan comprometer el futuro desarrollo del suelo urbano.

2.6. SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

El régimen de protección de cualquier actividad constructiva y no constructiva en esta categoría de suelo será el correspondiente a la legislación sectorial aplicable en cada una de las infraestructuras.

No obstante, solo serán autorizables con carácter excepcional, aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su protección.

ARTICULO 70.- RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Las actividades constructivas y no constructivas calificadas como permitidas, corresponden a la competencia municipal, por lo que se tramitarán de manera similar al resto de autorizaciones y licencias.

En lo que respecta a las actividades constructivas y no constructivas calificadas como autorizables, corresponde al Gobierno de Navarra su autorización, según lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Por tanto, estas autorizaciones se solicitarán al Ayuntamiento quien, en el caso de que éstas se ajusten a lo previsto en el Plan General Municipal, elevará el expediente al Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra. Dicho Departamento, concederá la pertinente autorización, que se continuará con el trámite municipal ordinario para el otorgamiento de la licencia.

ARTICULO 71.- VIVIENDAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Las parcelas situadas en suelo no urbanizable y que contienen edificios que actualmente albergan una vivienda reconocida a todos los efectos como tal son las siguientes:

1-Axurako Borda:	Parcela 1	polígono 5
2-Arregiko Borda	Parcela 101	polígono 4
3-Arretzeko Borda	Parcela 101	polígono 4
4-Muxineko Borda y Borda Berri	Parcela 107	polígono 4
5-Apezeneko Borda	Parcela 108	polígono 4
6-Martintxeneko Borda	Parcela 111	polígono 4
7-Armaleko Borda	Parcela 115	polígono 4
8-Porkelur	Parcela 120	polígono 4
9-Errota	Parcela 129	polígono 4
10-Kantina	Parcela 1054	polígono 2
11-Juandeneko Borda	Parcela 1777	polígono 2
12-Sarraseko Borda	Parcela 1778	polígono 2
13-Armaseko Ardi Borda	Parcela 644	polígono 2
14-Armaseko Borda	Parcela 1528	polígono 2
15-Damborineko Borda	Parcela 1520	polígono 2
16-Saratzeko Borda	Parcela 637	polígono 2
17-Dolareko Amezti Borda	Parcela 1533	polígono 2
18-Egoburuko Borda	Parcela 1543	polígono 2
20-Martineko Borda	Parcela 1543	polígono 2
21-Xeon Borda	Parcela 1141	polígono 2
22-Joantxeneko Borda	Parcela 1543	polígono 2
23-Maizeneko Borda	Parcela 1575	polígono 2
24-Martintxeneko Borda	Parcela 1569	polígono 2
24-Martinako Borda	Parcela 1588	polígono 2
26-Boroseneko Borda	Parcela 1596	polígono 2
27-Lopeneko Borda	Parcela 1693	polígono 2
28-Lopeneko Tilleriko Borda	Parcela 1746	polígono 2
29-Tilleriko Errando Borda	Parcela 1725	polígono 2
30-Ezkalo Borda	Parcela 1743	polígono 1
31-Miralleko Borda	Parcela 1732	polígono 1
32-Isasteko Borda	Parcela 1733	polígono 1
33-Konkeko Borda	Parcela 1560	polígono 1
34-Hondartzeko Borda	Parcela 1644	polígono 1
35-Goizargi	Parcela 1708	polígono 1

En estos edificios, queda consolidado el uso de vivienda. En todos ellos, se podrán producir las reformas y ampliaciones necesarias para albergar hasta dos viviendas, siempre que se cumplan las condiciones para ser vivienda aislada del punto 1 del artículo 115 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y se cumplan, las condiciones descritas en las ordenanzas de edificación. Estas viviendas deberán estar destinadas a habitantes de Beintza-Labaien, que además tendrán entre ellos una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

Estas viviendas se localizan gráficamente en el plano 2-Usos catastrales.

ARTICULO 72.- RIESGO DE CONSTITUCION DE NUCLEO DE POBLACION

En cumplimiento del El artículo 27 del POT2-Navarra Atlántica, se fija que existirá riesgo de constitución de núcleo de población cuando se den una o varias de las condiciones siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 200 m de un núcleo de población.
2. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas o impropias del suelo no urbanizable.
3. Cuando trazando un círculo de 200m de diámetro con centro en la edificación que se proyecte, queden incluidas en el mismo, tres o más viviendas existentes anteriormente, además de la propuesta. Es decir, en un radio de 200m no podrá haber más de dos vivienda existente con anterioridad.

ARTICULO 73.- NUEVAS VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE. SUELO DE VALOR PARA SU EXPLOTACION NATURAL

Las nuevas viviendas que se pretendan construir en Suelo No Urbanizable, Suelo de Valor para su Explotación Natural, constituyen una actividad autorizable, por lo que corresponde al Gobierno de Navarra su autorización, según lo que se prevé en el artículo 115 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en los artículos 27 y 28 del POT 2-Navarra Atlántica.

Las viviendas unifamiliares que se pretendan construir en esta subcategoría deberán cumplir todo lo dispuesto en el artículo 27 del POT2-Navarra Atlántica y el artículo 115 de la LFOTU 35/2002 y además las siguientes condiciones:

- La pendiente del lugar donde se ubiquen será inferior al 30%. No permitiéndose movimientos de tierras que tiendan a disminuir la pendiente existente para alcanzar dicho valor.
- La parcela deberá tener acceso directo desde alguno de los caminos existentes y que se señalan en los Planos de Ordenación del Territorio / Categorías del Suelo No Urbanizable como "Caminos Locales Principales". A tal efecto, no se autorizará la apertura de nuevos caminos o la alteración o variación de tramos de ellos.
- Deberá contar al menos con una toma de abastecimiento de agua y un sistema eficiente de saneamiento de aguas residuales y punto de enganche de energía eléctrica, si bien esta infraestructura se podría sustituir por una instalación de una o varias energías alternativas y renovables que asegure en todo momento, el consumo necesario de la vivienda. Las canalizaciones necesarias para las acometidas, deberán discurrir siempre enterradas por caminos públicos y sus construcción será siempre a costa del promotor.
- Su ubicación no constituirá en ningún caso Riesgo de núcleo de población, según lo expuesto en el artículo 72 de esta Normativa .
- Las viviendas deberán estar destinadas a residencia habitual y permanente del solicitante quien, en el momento de la solicitud deberá residir efectivamente en Beintza-Labaien. Se deberá además, presentar una fianza o aval bancario, con vencimiento superior a cinco años y en cuantía que se fijará periódicamente por el Ayuntamiento y que no será menor de 25.000,00€, para asegurar en todo caso esta residencia.
- Las características formales y los materiales, cumplirán con lo previsto en el artículo correspondiente de la Ordenanza General de Edificación.

ARTÍCULO 74 – CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Se trata de construcciones de pequeña entidad auxiliares de la edificación principal, como casetas con fines agrícolas y/o ganaderos, leñeras, garajes, almacenes, viveros, invernaderos. Su finalidad es la de servir a la actividad que se ejerza en la edificabilidad principal, por lo que el uso de estas construcciones será agrícola, ganadero (pequeños corrales domésticos) o complementaria como caseta para aperos, leña, vehículos, etc.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

Se podrá construir un máximo de dos volúmenes diferentes a la edificación principal por parcela.

La superficie máxima en planta de todos será inferior a 100 m². Los volúmenes presentarán formas sencillas como rectangulares o cuadradas, sin esquinas ni ángulos extraños.

El número máximo de plantas será de 2 con alturas de Planta baja + bajocubierta y con 3,5m de altura máxima a alero.

Para los materiales de construcción se aplicará la Ordenanza de Edificación.

El edificio se separará como mínimo 5m a los límites de la parcela.

Se plantarán hileras de árboles de especies autóctonas de la zona, para evitar vistas de la edificación desde los caminos, carreteras o cualquier otro punto de observación.

Este tipo de construcciones también pueden situarse en parcelas en las que no exista una edificación principal, en cuyo caso se cumplirán las siguientes condiciones:

Su finalidad será siempre la de agrícola y/o ganadera, para lo cual el solicitante deberá ser titular de una actividad de ese tipo y se deberá justificar que la construcción que se pretende realizar es proporcional a la explotación agropecuaria que ejerce el solicitante.

Tan sólo se autorizará un volumen con un máximo de superficie de 100m² y al 5% de la superficie de parcela y presentará formas sencillas como rectangulares o cuadradas, sin esquinas ni ángulos extraños.

La parcela deberá tener acceso directo desde alguno de los caminos existentes y que se señalan en los Plano de Ordenación del Territorio / Categorías del Suelo No Urbanizable como "Caminos Locales Principales". A tal efecto, no se autorizará la apertura de nuevos caminos o la alteración o variación de tramos de ellos.

El número máximo de plantas será de Planta baja y con 3,5m de altura máxima a alero.

Para los materiales de construcción se aplicará la Ordenanza de Edificación

El edificio se separará como mínimo 5m a los límites de la parcela.

Se plantarán hileras de árboles de especies autóctonas de la zona, para evitar vistas de la edificación desde los caminos, carreteras o cualquier otro punto de observación.

Además de las anteriores, se podrá realizar la instalación de invernaderos o viveros, que en todo caso no superarán los 300m² de superficie y tendrán una altura menor a 3m. Su instalación se completará con la plantación de especies arbóreas de hoja perenne de manera que se minimice su impacto paisajístico y tanto su estructura como sus cerramientos serán fácilmente desmontables.

ARTICULO 75.- CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS

Se trata de construcciones de mayor entidad con fines de agricultura o ganadería extensiva.

Las construcciones agrícolas deberán cumplir las siguientes determinaciones:

-Su finalidad será siempre la de agrícola (almacenamiento de la producción de la actividad agrícola y de los aperos y vehículos necesarios para su actividad) para lo cual el solicitante deberá ser titular de una actividad de ese tipo.

-Se deberá justificar que la construcción que se pretende realizar es proporcional a la explotación agropecuaria que ejerce el solicitante.

-La construcción cumplirá con las siguientes limitaciones:

La superficie construida máxima será de 500m². Presentará formas sencillas como rectangulares o cuadradas, sin esquinas ni ángulos extraños. El número máximo de plantas será de Planta baja y con 6,0m de altura máxima a alero.

La parcela deberá tener acceso directo desde alguno de los caminos existentes y que se señalan en los Plano de Ordenación del Territorio / Categorías del Suelo No Urbanizable como "Caminos Locales Principales". A tal efecto, no se autorizará la apertura de nuevos caminos o la alteración o variación de tramos de ellos.

Para los materiales de construcción se aplicará la Ordenanza de Edificación
El edificio se separará como mínimo 5m a los límites de la parcela.

Deberá obtenerse para su funcionamiento la correspondiente licencia de actividad

Las construcciones ganaderas deberán cumplir las siguientes determinaciones:

-Su finalidad será siempre la ganadera (guarda, cría y estabulación de animales y almacenamiento de alimento para su consumo y de los aperos y vehículos necesarios) para lo cual el solicitante deberá ser titular de una actividad de ese tipo.

-Se deberá justificar que la construcción que se pretende realizar es proporcional a la explotación agropecuaria que ejerce el solicitante.

-La construcción cumplirá con las siguientes limitaciones:

La ocupación máxima será del 25% de la superficie de la parcela. Presentará formas sencillas como rectangulares o cuadradas, sin esquinas ni ángulos extraños. El número máximo de plantas será de Planta baja y con 6,0m de altura máxima a alero.

Para su ubicación, se cumplirán las distancias establecidas en el Decreto Foral 148/2003 de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones Ganaderas de la Comunidad Foral de Navarra. En todo caso, la distancia mínima a una vivienda en suelo no urbanizable será de 50m que sólo se podrá reducir con la autorización por escrito de los propietarios de las viviendas afectadas.

La parcela deberá tener acceso directo desde alguno de los caminos existentes y que se señalan en los Plano de Ordenación del Territorio / Categorías del Suelo No Urbanizable como "Caminos Locales Principales". A tal efecto, no se autorizará la apertura de nuevos caminos o la alteración o variación de tramos de ellos.

Para los materiales de construcción se aplicará la Ordenanza de Edificación
El edificio se separará como mínimo 5m a los límites de la parcela.

Deberá obtenerse para su funcionamiento la correspondiente licencia de actividad

ARTICULO 75.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

Esta actividad viene regulada por el Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril, por el que se regula la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra.

No obstante, la autorización podrá ser denegada cuando se pueda justificar que el emplazamiento elegido suponga riesgos, molestias, peligrosidad o efectos similares para los núcleos urbanos, hacia la circulación viaria o hacia cualquier otro tipo de actividad anteriormente existente.

ARTÍCULO 76 –CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES PUBLICAS Y SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

Se refiere a construcciones e instalaciones que por su naturaleza y dimensiones no cabe ubicarlas en el suelo urbano como instalaciones deportivas, campings, albergues, centros de interpretación de la naturaleza o de usos turísticos, etc. de titularidad pública.

Se deberá justificar para su implantación, que existe necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por razones de necesidad de vinculación a un tipo de suelo concreto y que sea imposible o inapropiado que se emplacen en suelo urbano o urbanizable. En todo caso, se podrá denegar su autorización cuando se pueda justificar que el emplazamiento elegido suponga riesgos, molestias, peligrosidad o efectos similares para los núcleos urbanos, hacia la circulación viaria o hacia cualquier otro tipo de actividad anteriormente existente.

En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se deberá justificar que la construcción que se pretende realizar, su ubicación y dimensiones es proporcional a las necesidades existentes o a la función que debe ejercer.

La construcción cumplirá con las siguientes limitaciones:

Los edificios propuestos deberán ajustarse a las características propias de la arquitectura de la zona, en lo que respecta a materiales, formas, volúmenes y acabados. Se deberán implantar en lugares en los que se produzca la menor alteración posible al medio natural en el que se encuentran, respetando la orografía existente.

La parcela deberá tener acceso directo desde alguno de los caminos existentes y que se señalan en los Plano de Ordenación del Territorio / Categorías del Suelo No Urbanizable como "Caminos Locales Principales". A tal efecto, no se autorizará la apertura de nuevos caminos o la alteración o variación de tramos de ellos.

Los edificios se separarán como mínimo 10m a los límites de la parcela.

Cada caso deberá justificar sus programas de necesidades, superficie de ocupación, alturas y dimensiones, no debiendo suponer nunca edificios agresivos por unas dimensiones exageradas.

Tan solo se podrán autorizar instalaciones deportivas en suelo no urbanizable que sean de iniciativa pública.

Se podrán autorizar grandes espacios de ocio, como las actividades de esparcimiento al aire libre que requieran grandes espacios abiertos en este medio.

Se permitirán edificios auxiliares vinculados directamente al uso principal de que se trate, pero siempre de manera suficientemente justificada.

ARTÍCULO 77.-CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Este tipo de construcciones, disfrutarán en todo caso de licencia municipal en precario, ya que atienden a necesidades específicas concretas y temporales, por lo que se fijarán en cada caso las condiciones y garantías necesarias para su finalización y desmantelamiento de las construcciones una vez que su necesidad, concesión o finalidad hayan concluido.

Se justificará en cada caso que la construcción que se pretende realizar es proporcional a las necesidades existentes o a la función que debe ejercer.

ARTÍCULO 78.-CARACTERÍSTICAS DE OTRO TIPO DE ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS

1-Movimientos de tierra no masivos

Se podrán autorizar tan solo aquellos movimientos de tierra necesarios para la apertura de pistas, caminos y sendas o para la realización de las explanaciones necesarias para la ubicación de las construcciones. Cumplirán con las siguientes determinaciones:

- Se realizarán en todo momento con el máximo respecto al entorno, produciéndose el menor impacto posible.
- Se intentará la reutilización de la tierra extraída en los rellenos del propio camino o explanación.
- No se alterarán las escorrentías naturales existentes, limitándose a reconducir aquellas que deban ser alteradas de forma que se cree el menor impacto sobre regatas, acequias, cauces o cualquier tipo de vía de agua existente.
- Una vez realizado el movimiento de tierras, se procederá a revegetar los bordes de la zona excavada o explanada para minimizar el máximo posible.

2-Circuitos de aventura:

Se trata de circuitos lúdicos basados en diferentes pruebas de aptitud físico-deportiva como tirolinas, puentes, pasos de cuerda, escalas, etc, que se apoyan y suspenden desde elementos naturales como riscos, peñas, árboles, etc.

Su instalación se realizará respetando en todo momento el medio natural en el que se ubique. Para ello se deberá redactar un documento o proyecto técnico que señale las distintas partes de la actividad y sus características principales, señalando concretamente las afecciones que se deben realizar como explanaciones sobre el terreno, corta, colocación de bases y apoyos y otras afecciones a árboles y otros elementos existentes, instalaciones necesarias, zonas de aparcamiento, etc.

Constarán siempre con un certificado firmado por técnico competente que asegure que las instalaciones son utilizables y cumplen con las medidas de seguridad exigibles y se llevará a cabo en ellas inspecciones periódicas que aseguren el buen estado de las sujeciones y elementos de anclaje y seguridad.

No se permiten construcciones fijas, por lo que tanto los elementos deportivos del parque como las construcciones de apoyo deberán ser desmontables y trasladables, debiendo desaparecer del lugar una vez finalizada la explotación del parque.

3-Apertura de pistas y caminos:

Analizado la actual red pistas y caminos en el Suelo no Urbanizable de Beintza-Labaien, esta resulta ser suficiente ya que permite el acceso a todo el territorio, por lo que en principio no se permitirá la apertura de nuevas pistas y caminos salvo en el caso de que sea necesario por nuevas explotaciones forestales, en cuyo caso se trazarán sendas temporales que permitan el acceso de vehículos mientras dure la explotación y que se cesará su uso una vez acabada dicha explotación. Se permitirá en el caso de construcción de vivienda unifamiliar, la ampliación del camino existente en los términos en los que se determina en esta misma normativa.

4-Apertura de senderos, caminos y recorridos balizados e instalaciones de paneles informativos. Se trata de la creación, mejora o mantenimiento de senderos, itinerarios y caminos peatonales que permiten la actividad del montañismo y/o paseos facilitando el acceso recreativo y turístico a lugares y puntos de interés. No se trata propiamente dicho de una actividad que tenga que modificar el territorio, sino más bien una señalización de ayuda al caminante o montañero.

Se tratará en todo momento de que los carteles, balizados y postes informativos se realicen con elementos duraderos con materiales de acuerdo al medio en que se encuentren por lo que deberán ser poste y paneles de madera y/o elementos biodegradables.

5-Cierres de fincas.

Se estará a lo dispuesto en la normativa general y ordenanzas.

6-Piscifactorías.

Se trata de instalaciones dedicadas a la acuicultura o cría de peces destinados al consumo humano o animal.

Estas instalaciones se deberán regir por la normativa sectorial que les afecta.

7-Dotaciones privadas.

Se refiere a construcciones e instalaciones que por su naturaleza y dimensiones no cabe ubicarlas en el suelo urbano como instalaciones deportivas, campings, albergues, residencias, centros de interpretación de la naturaleza o de usos turísticos, etc. de titularidad privada.

Se deberá justificar para su implantación, que existe necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por razones de necesidad de vinculación a un tipo de suelo concreto y que sea imposible o inapropiado que se emplacen en suelo urbano o urbanizable. En todo caso, se podrá denegar su autorización cuando se pueda justificar que el emplazamiento elegido suponga riesgos, molestias, peligrosidad o efectos similares para los núcleos urbanos, hacia la circulación viaria o hacia cualquier otro tipo de actividad anteriormente existente.

Para permitir su instalación se deberá cumplir lo siguiente:

- La actividad que se proponga tendrá, a criterio del Ayuntamiento, un interés económico o social general para los habitantes del municipio.

- En beneficio de los habitantes del municipio, se deberán generar un número mínimo de puestos de trabajo, de forma que se pueda contribuir al mantenimiento de la población.

- Será preceptiva la presentación, a criterio del Ayuntamiento, un aval que se podrá ejecutar para el derribo de la construcción en el caso de que se produzca el cese de la actividad y que no haya sido efectuado por la propiedad. La duración mínima de la actividad será de 5 años.

- Además se cumplirán en todo caso las condiciones expuestas en el artículo 14 de esa normativa.

8-Restaurantes, hoteles y sidrerías.

Se permitirán los restaurantes y sidrerías, siempre que estén vinculadas a la explotación del suelo no urbanizable. En ese caso, en cuanto a condiciones de edificación, ubicación, etc., se

asimilarán a viviendas en suelo no urbanizable por lo que deberán cumplir lo dispuesto para ellas en los artículos 10 y 11 de esta normativa.

Respecto a establecimientos hoteleros cabe distinguir dos tipos:

- Casa Rural: No se podrá permitir casas rurales de nueva planta, por lo que sólo se permite la actividad de una casa rural en los edificios existentes que ya alberguen actualmente una vivienda.

Deberán tener un número de alojamientos mínimo de 6 personas.

Se deberá realizar dentro del mismo volumen que la vivienda principal, no permitiéndose ni la realización ni la adecuación de otros edificio auxiliares para tal fin.

- Hotel Rural: Podrán ser edificios de nueva planta o ampliaciones de edificios existentes en suelo no urbanizable. Deberán tener un número de alojamientos mínimo de 10 personas.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPITULO 6- NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR (Determinaciones de carácter estructurante – DCE, Determinaciones de carácter pormenorizado - DCP)

ARTICULO 78. –OBJETO DE LA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR. (DCP)

Es objeto de la presente Normativa Urbanística Particular, la determinación de las condiciones concretas que afectan a cada ámbito definido en el Plan, sin perjuicio de la Normativa de carácter general y de la legislación vigente de rango superior.

En el presente documento se incluyen las fichas urbanísticas particularizadas para los ámbitos de gestión y planeamiento que el Plan Urbanístico Municipal define. Se incluyen a su vez, otras determinaciones de carácter específico para otros ámbitos como son parcelas en el Suelo Urbano consolidado (parcelas consolidadas y parcelas sobre las que se haya delimitado Actuaciones de Dotación).

ARTICULO 79. –CARACTER NORMATIVO DE LAS DETERMINACIONES. (DCP)

Las determinaciones incluidas en esta Normativa Urbanística Particular, resultan ser de obligado cumplimiento para todas las actuaciones y actuantes que aparezcan en el desarrollo del Plan.

No obstante, pueden incluirse en algunas de las fichas urbanísticas un Anexo Justificativo del cumplimiento de condiciones o de cálculos matemáticos que tienen un carácter meramente informativo y, cuya misión no es otra sino la de facilitar su utilización a la Administración y a particulares afectados.

ARTICULO 80. –CONCEPTOS DE LAS FICHAS URBANISTICAS. (DCP)

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL: Es la superficie abarcada por el Subsector o ámbito de desarrollo y delimitada por la línea denominada “límite del subsector”.

SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR: Es la superficie abarcada por un posible vial (camino vecinal, calle, carretera, etc) que se sitúa dentro del Subsector o de la Actuación y que se debe urbanizar porque va a formar parte del futuro vial que se proyecta.

SUPERFICIE AMPLIACION VIAL: Es la superficie que se debe ceder para ampliación del vial existente o para la ejecución de uno nuevo. Esta superficie se debe urbanizar de manera similar al vial existente y conjuntamente con él, ya que va a formar parte del futuro vial que se proyecta.

SUPERFICIE A CEDER ZONA VERDE: Es la superficie que se debe ceder para albergar una zona ajardinada y que se deberá además urbanizar con tal fin.

SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL: Es la superficie que se debe ceder para realización de un vial peatonal, independiente de cualquier vial rodado. Esta superficie se debe urbanizar con pavimento rígido, de forma que sirva para el paso de personas y eventualmente de maquinaria de mantenimiento.

SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS: Es la superficie que se destinará a parcelas privadas, como resultado del proceso reparcelatorio, una vez efectuadas todas las cesiones.

SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO: Es toda aquella superficie de terrenos incluidos en un ámbito de gestión y que establece derechos y deberes urbanísticos a favor de sus propietarios.

PARCELAS CATASTRALES: Es la relación de parcelas catastrales que se incluyen dentro del ámbito del sector o de la Actuación y que se definen con el polígono catastral al que pertenecen, el número de parcela, su afección parcial o total según este en parte o en su totalidad incluida y la superficie incluida dentro del ámbito.

SUPERFICIE PARCELA: En una Actuación de Dotación es la superficie total de la parcela catastral. La actuación puede estar delimitada en la totalidad o en parte de dicha superficie.

SUPERFICIE ACTUACION: Es la superficie de un parcela que se incluye dentro de la delimitación de una Actuación de Dotación.

SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE: Es la superficie que queda de propiedad privada después de realizar las cesiones previstas en una Actuación de Dotación.

NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS: Es el número de viviendas que el Plan prevé en una primera ordenación y se debe entender como un número orientativo, pudiendo variar en el desarrollo del ámbito.

ACTUACION DE DOTACION: Es una modalidad de ejecución del planeamiento, que se delimita sobre la totalidad o parte de una sola parcela en suelo urbano consolidado y que tiene como objeto el completar la urbanización de la misma para que pueda alcanzar la condición de solar.

CLASE DE SUELO: Una de las divisiones en las que debe quedar incluida la totalidad del término municipal: Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado y No Urbanizable.

SECTOR: El ámbito de reparto según la clase de suelo a la que pertenece la parcela o la unidad.

SUBSECTOR: Es el ámbito donde se produce la distribución de cargas y beneficios. Resulta ser un espacio físico donde se debe actuar de forma conjunta y con carácter unitario.

TIPO DE ACTUACION: Es la modalidad de ejecución del planeamiento que se define para el ámbito y puede ser Actuación de Renovación de la Urbanización (suelo Urbano No consolidado) o Actuación de Dotación (Suelo Urbano Consolidado).

USOS DEL SUELO: Son aquellos usos que el Plan prevé para los terrenos de todos y cada uno de los ámbitos de planeamiento en él recogidos.

SUELO PRIVADO RESIDENCIAL: Es la superficie que queda de propiedad privada después de realizar las cesiones previstas en una Actuación de Dotación y coincide con la Superficie de Parcela Resultante.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE: Es la superficie máxima que se puede edificar en el ámbito y que resulta de la suma de la superficie prevista para las plantas elevadas (Residencial vivienda unifamiliar) y la prevista en sótano (Garaje, almacén en sótano).

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Es la tipología predominante o mayoritaria por contar con mayor número de metros cuadrados edificables en el ámbito. Se le atribuye siempre el coeficiente de ponderación unitario y es la de Vivienda Unifamiliar.

PLANTAS DE LA EDIFICACION: Es el número de plantas máximo permitidas para la edificación propuesta. Las plantas pueden ser de sótano (S), planta baja (PB), planta primera (P1) y planta bajocubierta (BC). No se establece un mínimo de plantas.

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: Es la cifra máxima que puede alcanzar la edificación medida desde la rasante inferior de calle o de parcela y obtenida tal y como se indica en las ordenanzas de edificación.

ALINEACIONES: Son la separación que como mínimo debe guardar el edificio con los lindes de la parcela. En este plan se definen genéricamente una separación de 2m respecto a otras parcelas y al espacio público y de 3m en el resto de los casos. Pueden establecerse otras alineaciones mayores en casos concretos como separación a carretas, cauces, etc.

ODENANZAS GENERALES DE EDIFICACION: Se refiere a las ordenanzas que rigen en todo caso, tanto para la urbanización, como para la edificación, actividad o cualquier regulación que se establezca.

ODENANZA ESPECÍFICA: Se refiere a las condiciones concretas que se establecen para el ámbito y que son complementarias a las ordenanzas generales y de obligado cumplimiento al igual que aquellas.

SISTEMA DE ACTUACION: El modo en que se ha de gestionar la Unidad, según los sistemas establecidos en la legislación general.

SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANISTICO: Es aquella superficie que se aporta y queda incluida en el ámbito y que se debe considerar a la hora de calcular las cargas y beneficios del subsector.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE PROYECTO: Es el resultado de sumar todas la intensidad de uso (superficie edificable) multiplicadas por su respectivo coeficiente de homogeneización y se obtiene en UAS (unidades de aprovechamiento)

APROVECHAMIENTO MEDIO SUBSECTOR: Es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma si lo hubiera, previamente homogeneizado con los coeficientes de homogeneización, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION PARTICULARES: Es la proporción o porcentaje del aprovechamiento lucrativo total de una unidad al que tienen derecho los titulares de las parcelas que, incluidas en el ámbito, generan aprovechamiento. Este porcentaje será como máximo del 90%.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS: Son los plazos máximos que se prevén que los que los adjudicatarios de las parcelas resultantes con su aprovechamiento acometerán el desarrollo de la unidad (Proyecto de Reparcelación, materialización de Cesiones y Proyecto de Urbanización) y la Construcción sobre las mismas. Son plazos que se entienden normales para tal fin. No obstante, se establecen como orientativos, puesto que en un futuro las condiciones urbanísticas, sociales, económicas, etc, pueden cambiar sustancialmente.

FICHAS NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

1-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURANTE

CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
AREA DE REPARTO	No se establece
SUPERFICIE SECTOR	70.387,00m2
SUBSECTORES	
SS-1.1	URBANO CONSOLIDADO 58.037,00m2
SS-1.2	URBANO NO CONSOLIDADO 12.350,00m2

2-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA**2.1-DETERMINACIONES DE USOS**

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Compatibilidad según Art.21 N.U.

2.2-DETERMINACIONES FORMALES

NUMERO ORIENTATIVO DE NUEVAS VIVIENDAS	22 viviendas
TIPOLOGIA	Unifamiliar o bifamiliar aislada
ACTUACIONES PERMITIDAS	Conservación. Rehabilitación. Ampliación. Sustitución edificación existente. Anexos. Nueva edificación

2.3-DETERMINACIONES SOBRE GESTION**PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS**

DEBER DE CESION Y DE REALIZAR LA URBANIZACION	5 años
DEBER DE SOLICITUD DE LICENCIA	8 años
SUSTITUCION	Tramitación de Estudio de Detalle para fijar la ubicación de las nuevas viviendas.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	SUBSECTOR DE PLANEAMIENTO SS-1.1 LABAIEN
---	---

1-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURANTE

CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
AREA DE REPARTO	No se establece
SUPERFICIE SUBSECTOR	70.445,00m2
ACTUACIONES DE DOTACION	

Denominación	Nº aproximado de viviendas	Superficie
AD-1	1 vivienda bifamiliar	1.143,00m2
AD-2	1 vivienda unifamiliar	600,00m2
AD-3	1 vivienda bifamiliar	418,73m2
AD-4	1 vivienda bifamiliar	1.083,90m2
AD-5	1 vivienda bifamiliar	1.500,00m2
AD-6	1 vivienda bifamilair	661,59m2
Total	5 viviendas bifamiliares y1 vivienda unifamiliar	5.408,22m2

2-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA

2.1-DETERMINACIONES DE USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial
	Compatibilidad según Art.21 N.U.

2.2-DETERMINACIONES FORMALES

NUMERO ORIENTATIVO DE NUEVAS VIVIENDAS	5 viviendas bifamiliares y1 vivienda unifamiliar
TIPOLOGIA	Vivienda aislada
ALTURAS	S + PB + 1 +BC (9m)
ACTUACIONES PERMITIDAS	Nueva edificación. Anexos
OTRAS DETERMINACIONES	Fichas Normativa Urbanística Particular

1-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURANTE

CLASE DE SUELO		Suelo Urbano
AREA DE REPARTO		No se establece
SUPERFICIE SECTOR		79.608,00m2
SUBSECTORES		
SS-2.1	URBANO CONSOLIDADO	73.995,00m2
SS-2.2	URBANO NO CONSOLIDADO	5.613,00m2

2-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA**2.1-DETERMINACIONES DE USOS**

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Compatibilidad según Art.21 N.U.

2.2-DETERMINACIONES FORMALES

NUMERO ORIENTATIVO DE NUEVAS VIVIENDAS	21 viviendas
TIPOLOGIA	Unifamiliar o bifamiliar aislada
ACTUACIONES PERMITIDAS	Conservación. Rehabilitación. Ampliación. Sustitución edificación existente. Anexos. Nueva edificación

2.3-DETERMINACIONES SOBRE GESTION**PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS**

DEBER DE CESION Y DE REALIZAR LA URBANIZACION	5 años
DEBER DE SOLICITUD DE LICENCIA	8 años
SUSTITUCION	Tramitación de Estudio de Detalle para fijar la ubicación de las nuevas viviendas,

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	SUBSECTOR DE PLANEAMIENTO SS-2.2 LABAIEN
---	---

1-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURANTE

CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
AREA DE REPARTO	No se establece
SUPERFICIE SUBSECTOR	5.613,00m2
UNIDADES DE ACTUACION	

Denominación	Nº aproximado de viviendas	Superficie
SS-2.2	5 viviendas bifamiliares	5.613,00m2

2-DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA

2.1-DETERMINACIONES DE USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial
	Compatibilidad según Art.21 N.U.

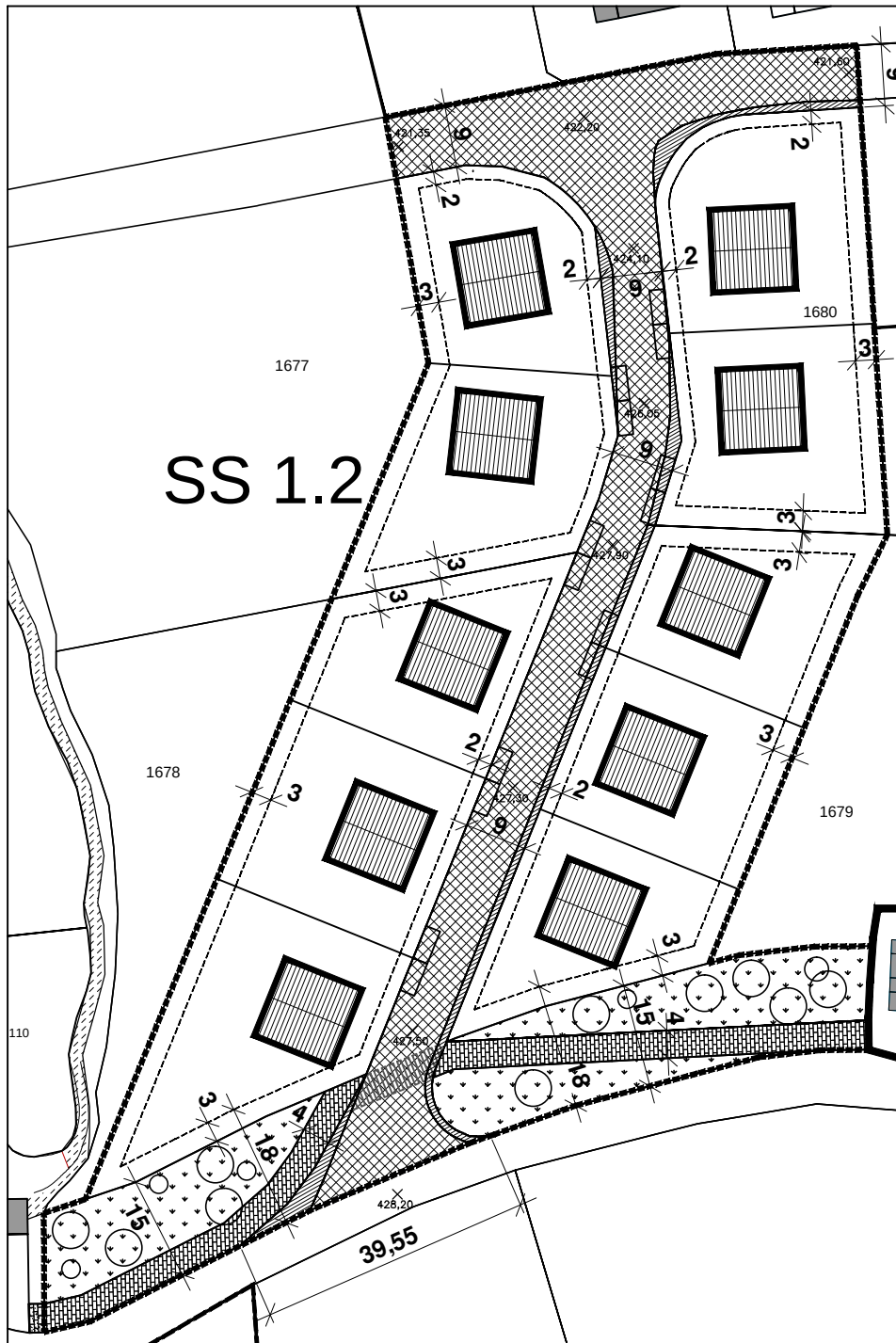
2.2-DETERMINACIONES FORMALES

NUMERO ORIENTATIVO DE NUEVAS VIVIENDAS	5 viviendas bifamiliares
TIPOLOGIA	Vivienda aislada
ALTURAS	S + PB + 1 +BC (9m)
ACTUACIONES PERMITIDAS	Nueva edificación. Anexos
OTRAS DETERMINACIONES	Fichas Normativa Urbanística Particular

FICHAS SUBSECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

SUBSECTOR SS 1.2



	EDIFICACION PROPUESTA
	VIAL EXISTENTE URBANIZADO
	VIAL EXISTENTE A URBANIZAR
	SUP. AMPLIACION VIAL
	PASEO PEATONAL
	ZONA VERDE
	PARCELA PRIVADA
	ALINEACIONES
	LIMITE SUBSECTOR

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	12.350,00m2
SUP. VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	2.036,00m2
SUPERFICIE AMPLIACION VIAL	229,41m2
SUPERFICIE A CEDER ZONA VERDE	1.152,74m2
SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL	489,35m2
SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	8.442,50m2
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANISTICO	10.329,15m2
PARCELAS CATASTRALES	
POL.2, PARCELA 1677 (Parcial)	1.712,60m2
POL.2, PARCELA 1678 (Parcial)	3.424,71m2
POL.2, PARCELA 1679 (Parcial)	3.327,60m2
POL.2, PARCELA 1680 (Total)	1.864,24m2
TOTAL PARCELAS	10.329,15m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
SECTOR	S1
SUB SECTOR	SS1.2
TIPO DE ACTUACION	ACTUACION DE RENOVACION DE LA URBANIZACION

USOS DEL SUELO

RED VIARIA	2.265,41m2
ZONA VERDE	1.152,74m2
CAMINO PEATONAL	489,35m2
SUELO PRIVADO RESIDENCIAL	8.442,50m2

USOS LUCRATIVOS DETALLADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.320,00m2
GARAJE, ALMACEN EN SOTANO	1.440,00m2
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	5.760,00m2

DETERMINACIONES FORMALES

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	10 VIVIENDAS
PLANTAS DE LA EDIFICACION	S+PB+P1+BC
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION	9m a alero
ALINEACIONES (EN PLANO)	
SEPARACION MINIMA ENTRE PARCELAS	2m
SEPARACION MINIMA CON ESPACIO PUBLICO	2m
SEPARACION MINIMA RESTO DE LOS CASOS	3m
ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION	
-ESTABLECIDA EN LA NORMATIVA URBANISTICA Y EN LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION	
ORDENANZA ESPECIFICA	
-ACERAS Y RED VIARIA AL MISMO NIVEL.	
-PLAZAS DE APARCAMIENTO: DEJAR LIBRES LOS ACCESOS A VIVIENDAS Y GARAJES.	
-POSIBILIDAD CONSTRUCCION VIVIENDA BIFAMILIAR.	

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANISTICO	10.329,15m2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE PROYECTO	5.049,05m2
APROVECHAMIENTO MEDIO SUBSECTOR	0,4889
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACION PARTICULARES	4.544,15m2
PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS	2m
REPARCELACION, CESIONES Y URBANIZACION	4 años
CONSTRUCCION	10 años

TIPOLOGIAS RESULTANTES

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
NUMERO DE PLANTAS	S+PB+P1+BC
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE VIVIENDAS	4.320,00m2
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE SOTANO	1.440,00m2
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE	5.760,00m2

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO DE PROYECTO

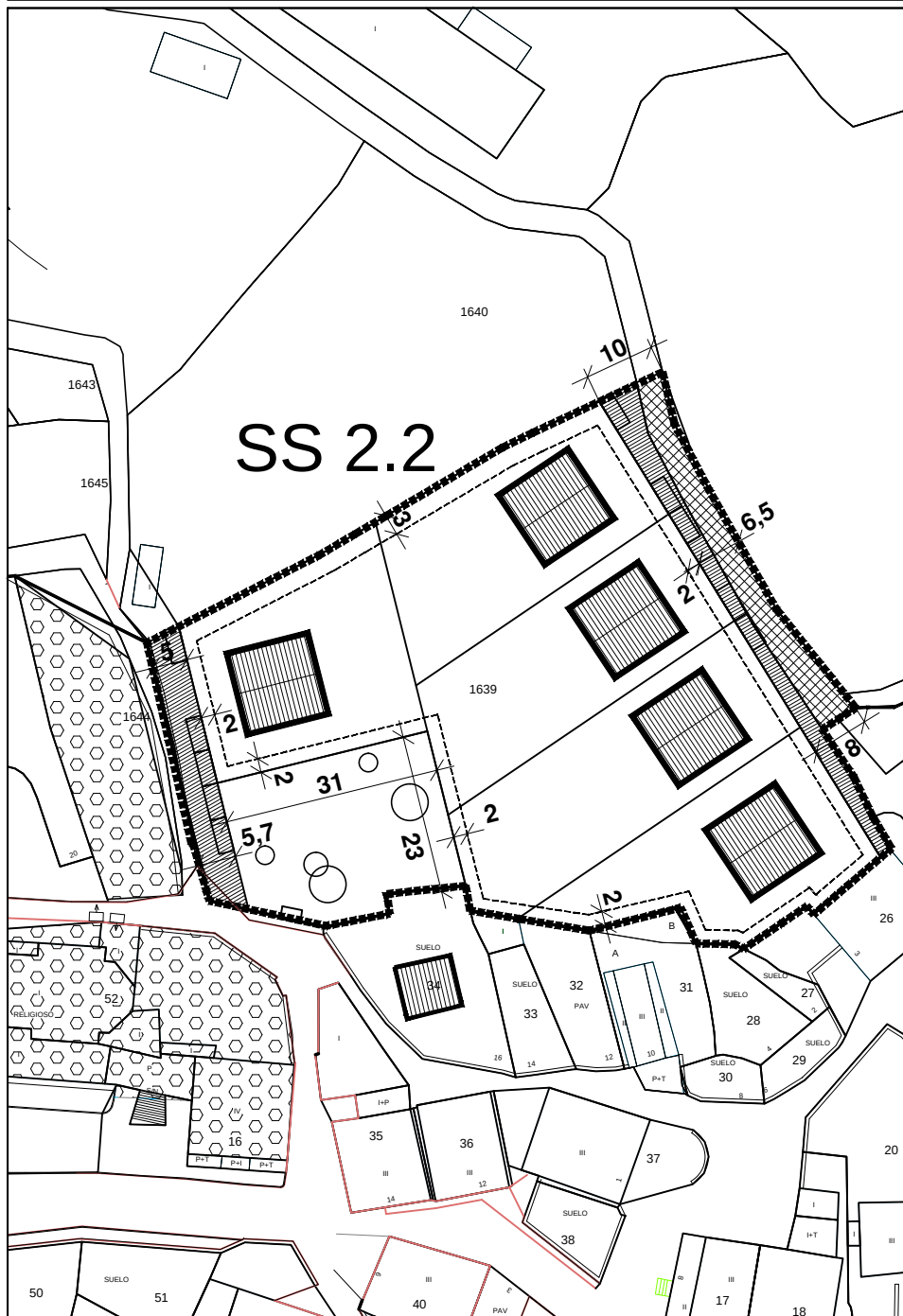
USO DETALLADO	INTENSIDAD DE CADA USO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO
VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.320,00m2	1	4.320,00m2
SOTANO (GARAJE / ALMAC.)	1.440,00m2	0,02	28,80m2
SUELO LIBRE PRIVADO	7.002,50m2	0,1	700,25m2
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO EN UAS			5.049,05m2

PLAZAS DE APARCAMIENTO

TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	20 PLAZAS
PLAZAS EN SUELO PUBLICO	14 PLAZAS (MINIMO 20x0,7)

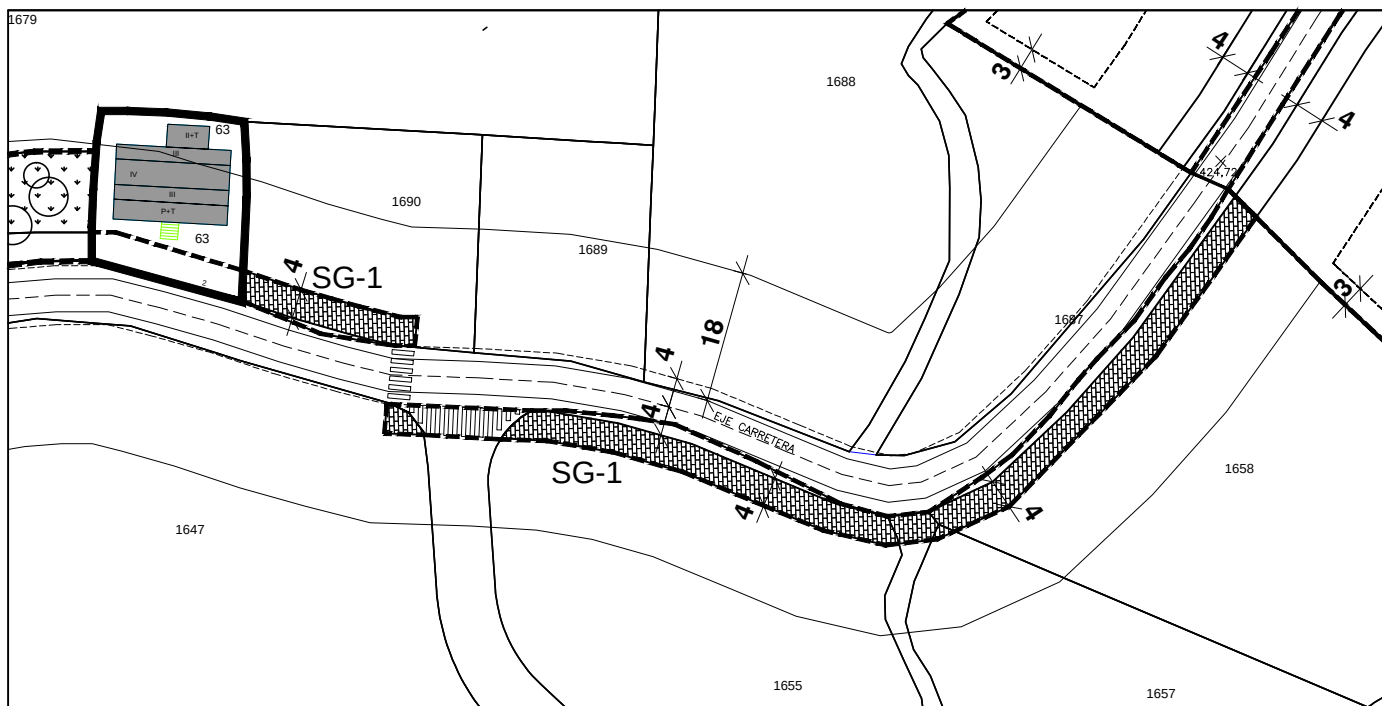
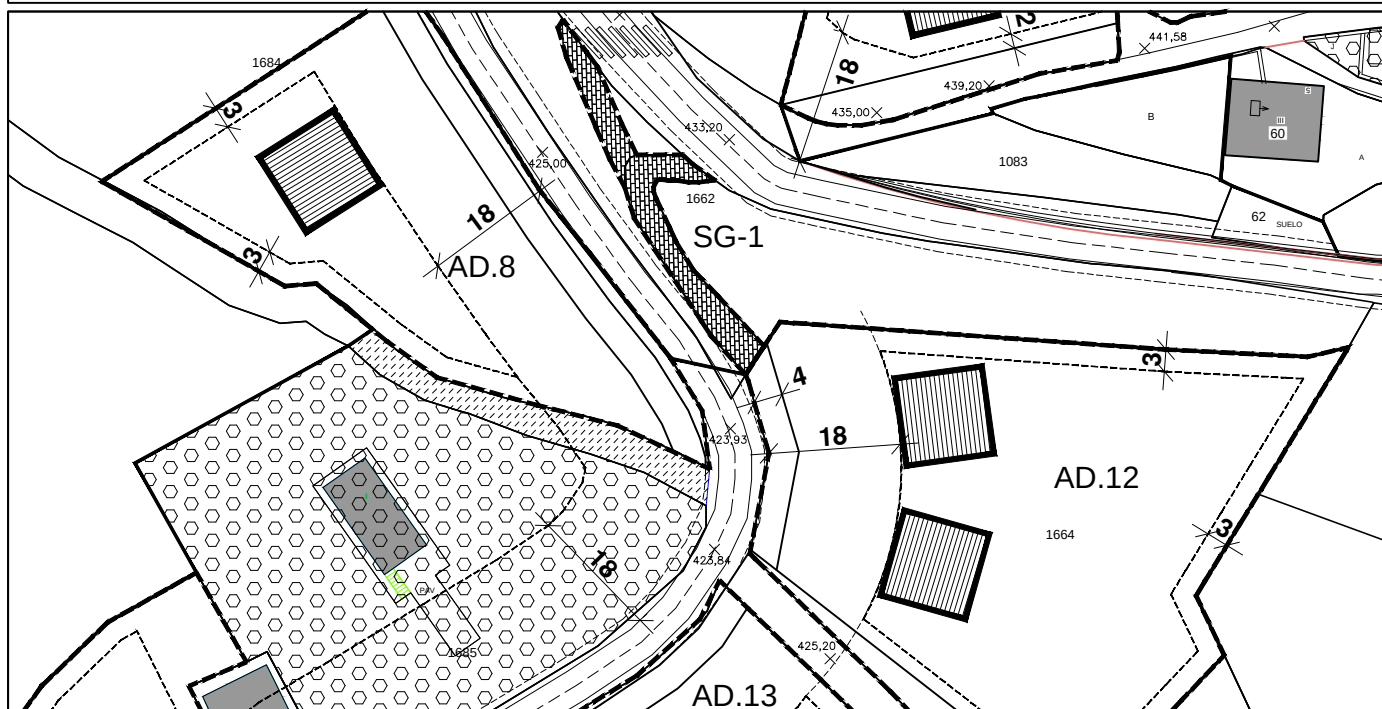
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

SUBSECTOR SS 2.2



FICHAS SISTEMA GENERALES

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR SISTEMA GENERAL SG-1



TIPO DE SISTEMA GENERAL

SISTEMA GENERAL NO ADSCRITO, CAMINO PEATONAL

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	1.076,15m2
SUPERFICIE PROPIEDAD AYUNTAMIENTO	409,67m2
SUPERFICIE DOMINIO PUBLICO	76,89m2
SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	589,59m2

PARCELAS CATASTRALES

POL.1, PARCELA 1662 (Parcial)	209,80m2
POL.1, PARCELA 1658 (Parcial)	303,84m2
POL.1, PARCELA 1657 (Parcial)	6,05m2
POL.1, PARCELA 1655 (Parcial)	260,50m2
POL.1, PARCELA 1647 (Parcial)	19,20m2
POL.2, PARCELA 1690 (Parcial)	108,20m2
POL.2, PARCELA 63 (Parcial)	91,67m2
DOMINIO PUBLICO (Vial, regata)	76,89m2
TOTAL PARCELAS	1.009,95m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASE DE SUELO

URBANO CONSOLIDADO Y
NO URBANIZABLE DE PRESERVACION

CALIFICACION

VIAL PEATONAL

SISTEMA DE ACTUACION

EXPROPIACION

EJECUCION DE LA UNIDAD

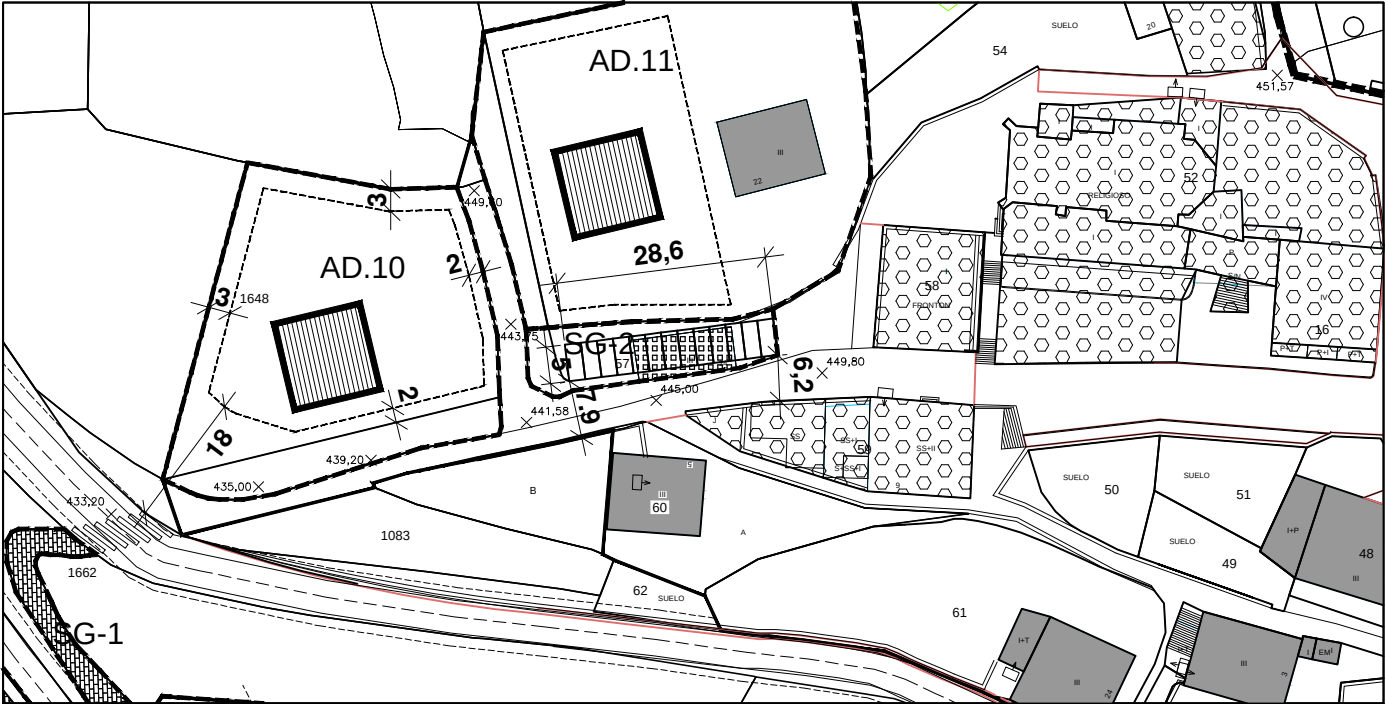
PROYECTO DE URBANIZACION

NORMAS PARTICULARES

EL PROYECTO DE URBANIZACION, NECESITARA AUTORIZACION DEL DEPARTAMENTO DE FOMENTO DEL GOBIERNO DE NAVARRA Y DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL CANTABRICO
SE PREVE UNA ANCHURA MEDIA DE 4M PARA EL CAMINO PEATONAL, DE LOS CUALES SE DEBERA PAVIMENTAR UN MINIMO DE 3M, RESERVANDO LA ANCHURA RESTANTE PARA LA PLANTACION DE ARBOLES DE ESPECIES DE SOMBRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

SISTEMA GENERAL SG-2



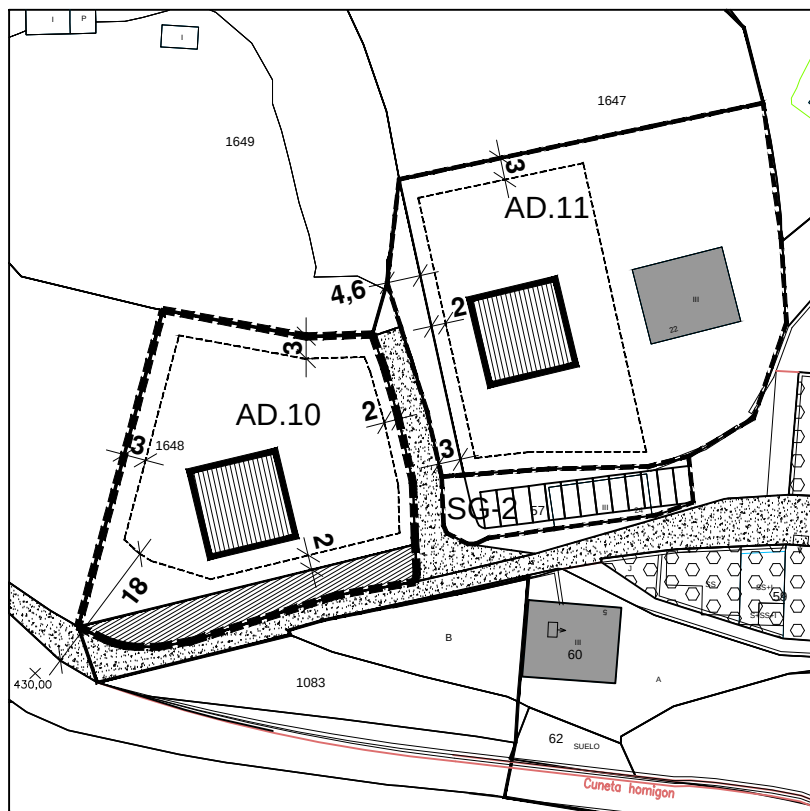
TIPO DE SISTEMA GENERAL	
SISTEMA GENERAL NO ADSCRITO, VIAL APARCAMIENTOS	
SUPERFICIES	
SUPERFICIE TOTAL	264,82m2
PARCELAS CATASTRALES	
POL.2, PARCELA 57 (Total)	264,82m2
EDIFICIOS ACTUALES	1

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE	
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACION	VIAL, APARCAMIENTOS
SISTEMA DE ACTUACION	EXPROPIACION
EJECUCION DE LA UNIDAD	PROYECTO DE URBANIZACION
NORMAS PARTICULARES	
EL EDIFICIO QUE CONTIENE LA PARCELA SE DECLARA FUERA DE ORDENACION Y DEBE DESAPARECER	

FICHAS ACTUACIONES DE DOTACION SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACION DE DOTACION AD-10

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1648
SUPERFICIE PARCELA	3.012,38m ²
SUPERFICIE ACTUACION	1.541,00m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	211,30m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	1.329,70m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

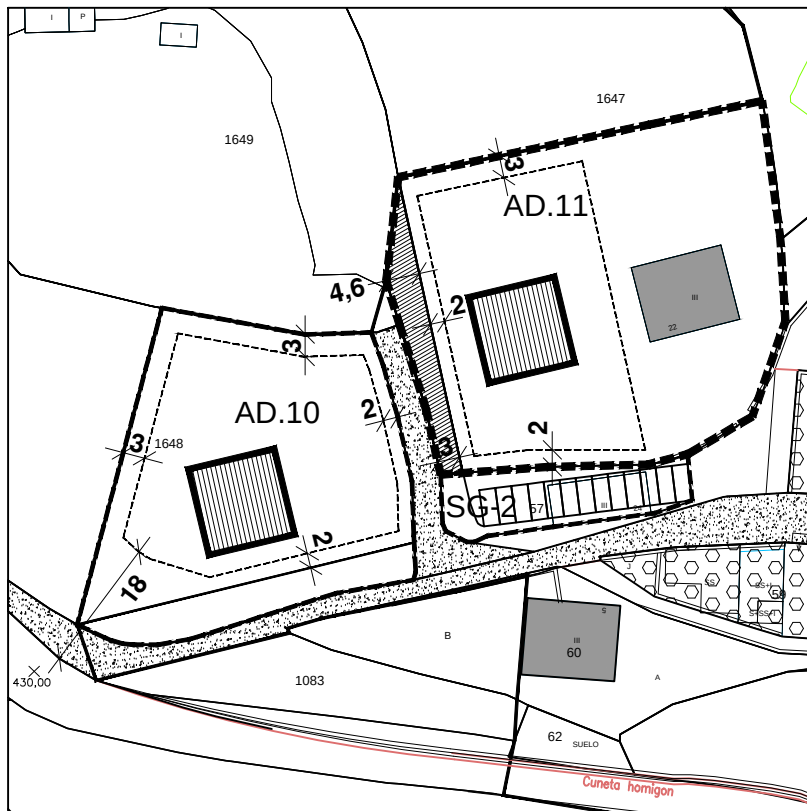
CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	600,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	95%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	SE PERMITE LA PARCELACION EN DOS PARCELAS
PARCELACION	

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-11

ACTUACION DE DOTACION AD-11

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



-  EDIFICACION EXISTENTE
-  EDIFICACION PROPUESTA
-  VIAL EXISTENTE URBANIZADO
-  VIAL EXISTENTE A URBANIZAR
-  SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1647
SUPERFICIE PARCELA	3.643,62m2
SUPERFICIE ACTUACION	2.189,00m2
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	129,00m2
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	2.060,00m2
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

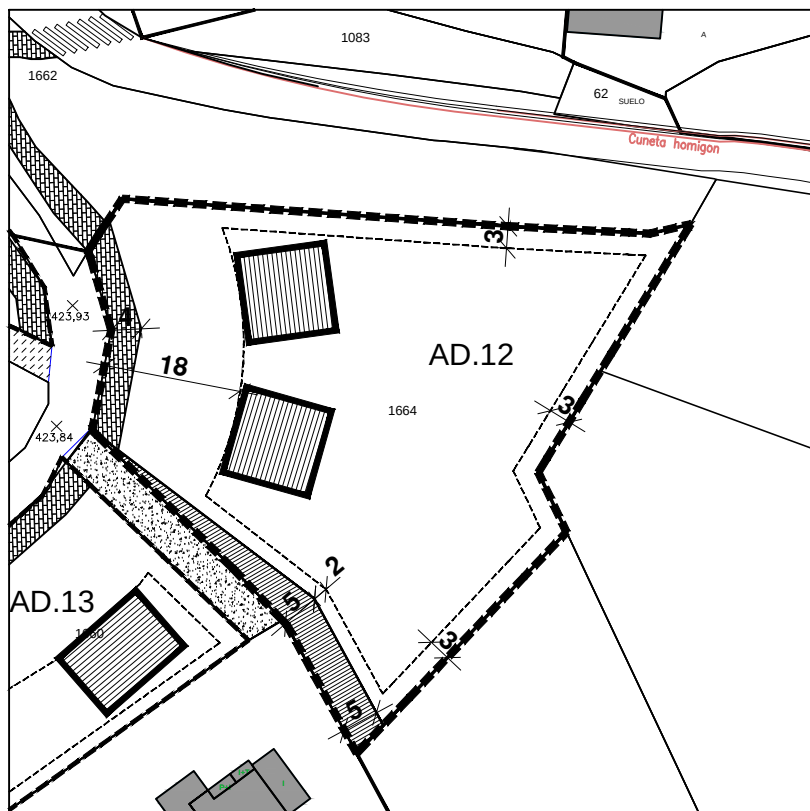
SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m2
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO UNIFAMILIAR
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	1
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

ACTUACION DE DOTACION AD-12

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIALSUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL PEATONAL

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	1 / 1664
SUPERFICIE PARCELA	3.564,96m ²
SUPERFICIE ACTUACION	3.564,96m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	191,85m ²
SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL	110,60m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	3.262,51m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

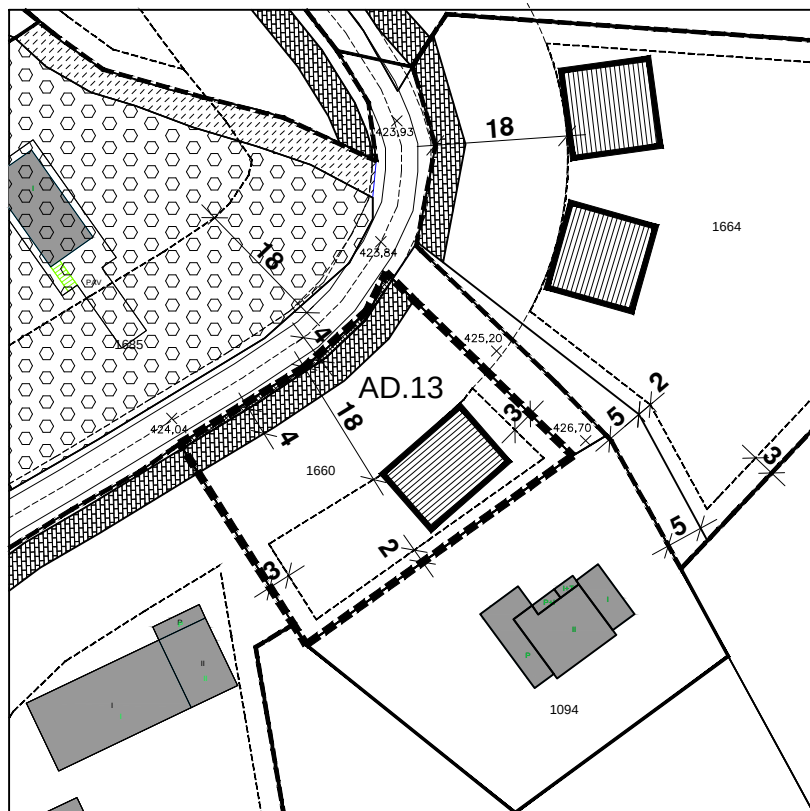
SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	600,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	2 EDIFICIOS BIFAMILIARES (4 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	SE PERMITE LA DIVISION EN DOS PARCELAS
PARCELACION	

ACTUACION DE DOTACION AD-13

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIALSUPERFICIE RESERVA PARA
AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	1 / 1660
SUPERFICIE PARCELA	1.300,55m ²
SUPERFICIE ACTUACION	1.300,55m ²
SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL	150,80m ²
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	28,60m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	1.121,15m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

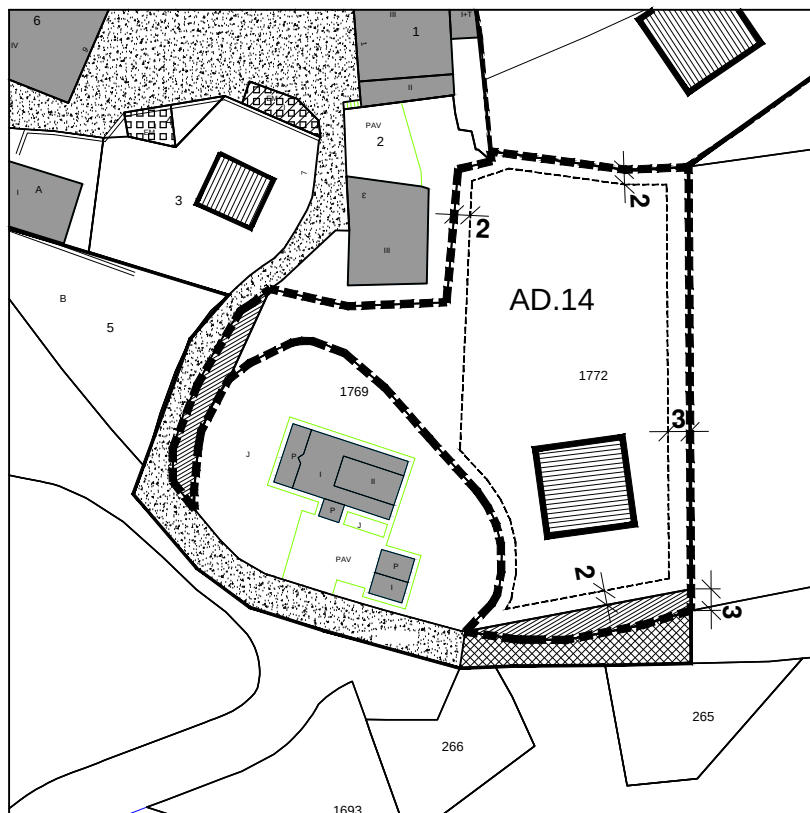
SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (1 VIVIENDA)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	95%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

ACTUACION DE DOTACION AD-14

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	1 / 1772
SUPERFICIE PARCELA	2.330,40m ²
SUPERFICIE ACTUACION	2.330,40m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	178,10m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	2.151,90m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	144,20m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

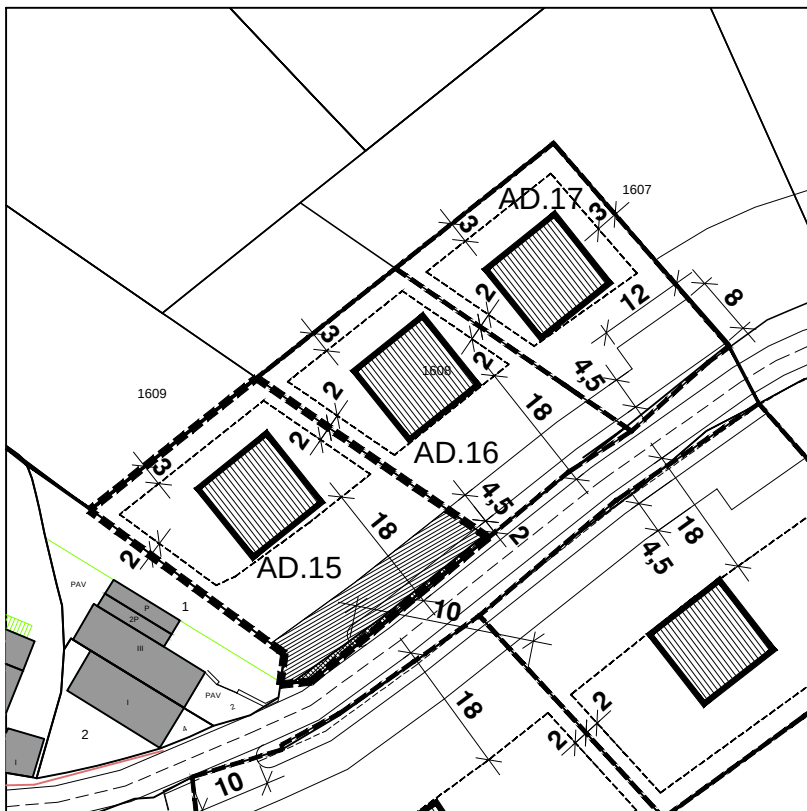
CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-15

ACTUACION DE DOTACION AD-15

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA



VIAL EXISTENTE
URBANIZADO



VIAL EXISTENTE
A URBANIZAR



SUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL



SUPERFICIE RESERVA PARA
AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1609
SUPERFICIE PARCELA	2.114,33m ²
SUPERFICIE ACTUACION	1.102,90m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	189,50m ²
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	27,10m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	886,00m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

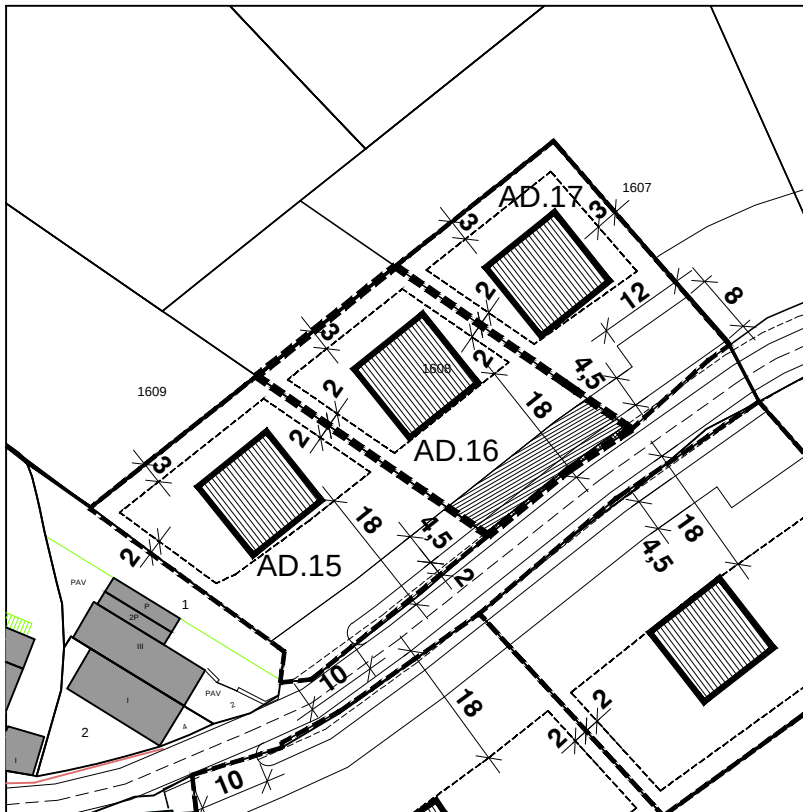
CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO UNIFAMILIAR (1 VIVIENDA)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	95%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-16

ACTUACION DE DOTACION AD-16

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA



VIAL EXISTENTE
URBANIZADO



VIAL EXISTENTE
A URBANIZAR



SUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL



SUPERFICIE RESERVA PARA
AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1608
SUPERFICIE PARCELA	1.243,10m2
SUPERFICIE ACTUACION	882,60m2
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	81,90m2
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	12,20m2
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	788,50m2
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

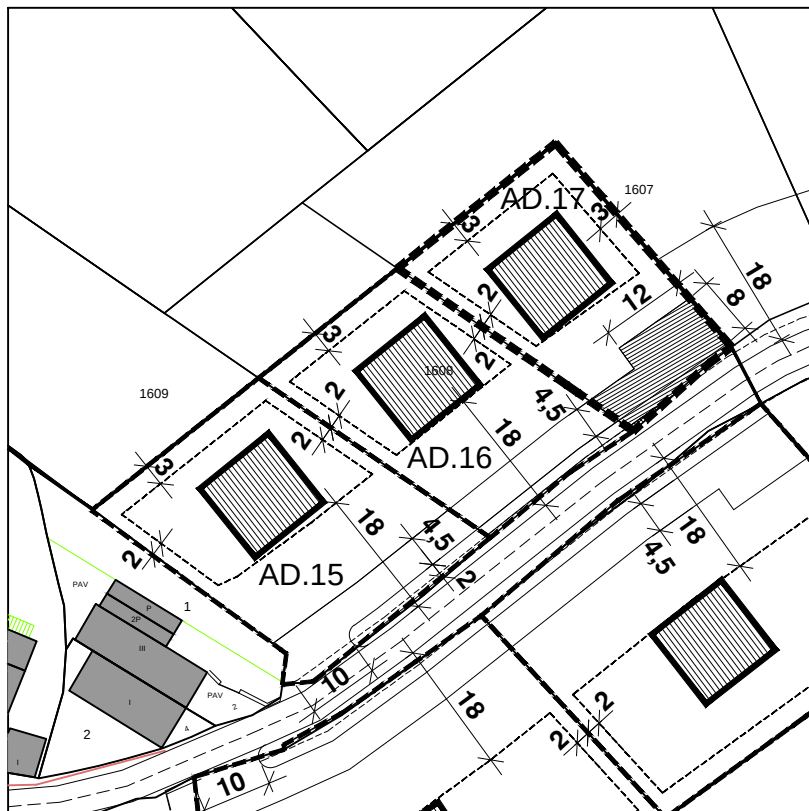
CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m2
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO UNIFAMILIAR (1 VIVIENDA)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-17

ACTUACION DE DOTACION AD-17

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA



VIAL EXISTENTE
URBANIZADO



VIAL EXISTENTE
A URBANIZAR



SUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL



SUPERFICIE RESERVA PARA
AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1608
SUPERFICIE PARCELA	2.580,48m ²
SUPERFICIE ACTUACION	832,90m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	148,75m ²
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	5,30m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	678,85m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO UNIFAMILIAR (1 VIVIENDA)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	95%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

FICHA AD-19

FICHA AD-19

ACTUACION DE DOTACION AD-19

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



-  EDIFICACION EXISTENTE
 -  EDIFICACION PROPUESTA
 -  VIAL EXISTENTE URBANIZADO
 -  VIAL EXISTENTE A URBANIZAR
 -  SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL
 -  SUPERFICIE RESERVA PARA AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	1 / 1696
SUPERFICIE PARCELA	2.451,17m2
SUPERFICIE ACTUACION	2.022,85m2
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	285,90m2
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	31,70m2
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	1.705,25m2
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0.00m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m2
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICCION
OTRAS DETERMINACIONES	95%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

ACTUACION DE DOTACION AD-18

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIALSUPERFICIE RESERVA PARA
AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	1 / 1698
SUPERFICIE PARCELA	5.922,43m ²
SUPERFICIE ACTUACION	1.816,40m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	328,00m ²
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	20,50m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	1.467,90m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	95%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

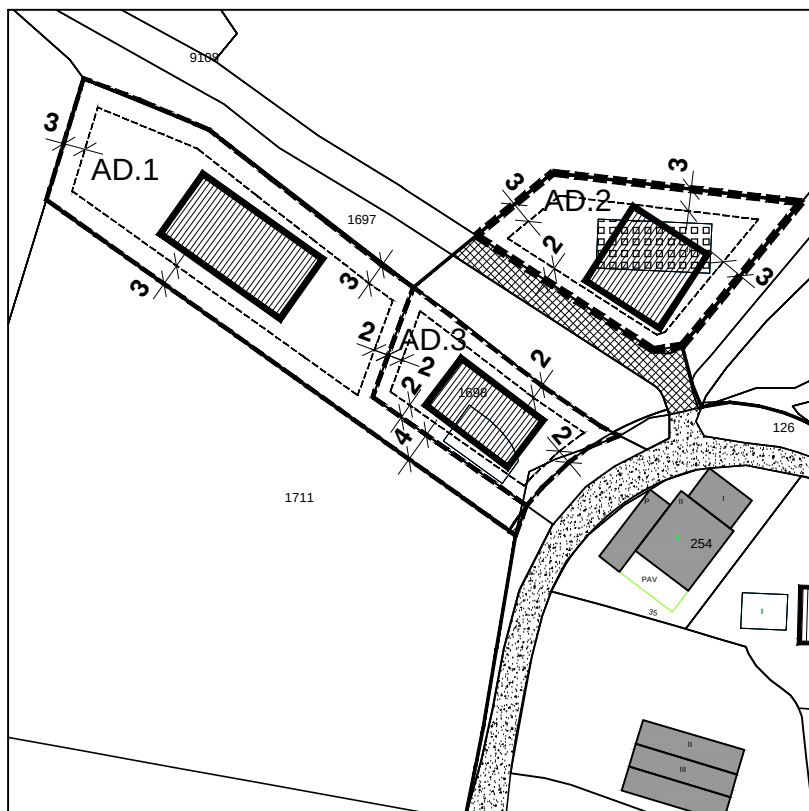
SE DEBERÁ URBANIZAR TANTO LA PARTE DE CESIÓN PARA VIAL, COMO AQUELLA PARTE DE VIAL AL QUE LA PARCELA DE FRENTE Y NO ESTÉ ACTUALMENTE EJECUTADO

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-2

ACTUACION DE DOTCION AD-2

SECTOR 1 SUBSECTOR SS-1.1



	EDIFICACION EXISTENTE
	EDIFICACION PROPUESTA
	VIAL EXISTENTE URBANIZADO
	VIAL EXISTENTE A URBANIZAR
	SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL
	EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1695
SUPERFICIE PARCELA	4.957,70m2
SUPERFICIE ACTUACION	600,00m2
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	0,00m2
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	600,00m2
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	188,50m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	480,00m2
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	40%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES
ALINEACIONES	SEÑALADAS EN PLANO
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	1EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	S + PB + P1+ BC
ALTURA MAXIMA	9m
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	0
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION	1
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
OTRAS DETERMINACIONES	ORDENANZAS DE EDIFICION
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	100%
SISTEMA DE ACTUACION	ACTUACION DE DOTACION
DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
OBTENCION DE LICENCIA	8 AÑOS
PARCELACION	NO SE PERMITE LA PARCELACION

VIAL

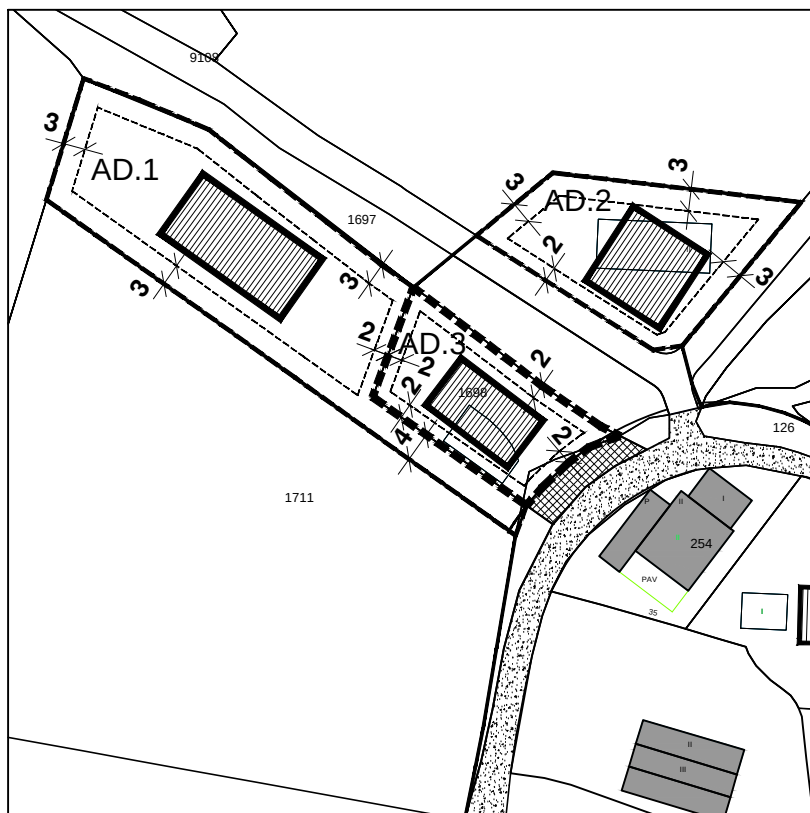
SE DEBERÁ URBANIZAR TANTO LA PARTE DE CESIÓN PARA VIAL, COMO AQUELLA PARTE DE VIAL AL QUE LA PARCELA DE FRENTE Y NO ESTÉ ACTUALMENTE EJECUTADO

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-3

ACTUACION ASISTEMATICA AD-3

SECTOR 1 SUBSECTOR SS-1.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA



VIAL EXISTENTE
URBANIZADO



VIAL EXISTENTE
A URBANIZAR



SUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1698
SUPERFICIE PARCELA	418,73m2
SUPERFICIE ACTUACION	418,73m2
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	0,00m2
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	418,73m2
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	67,00m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

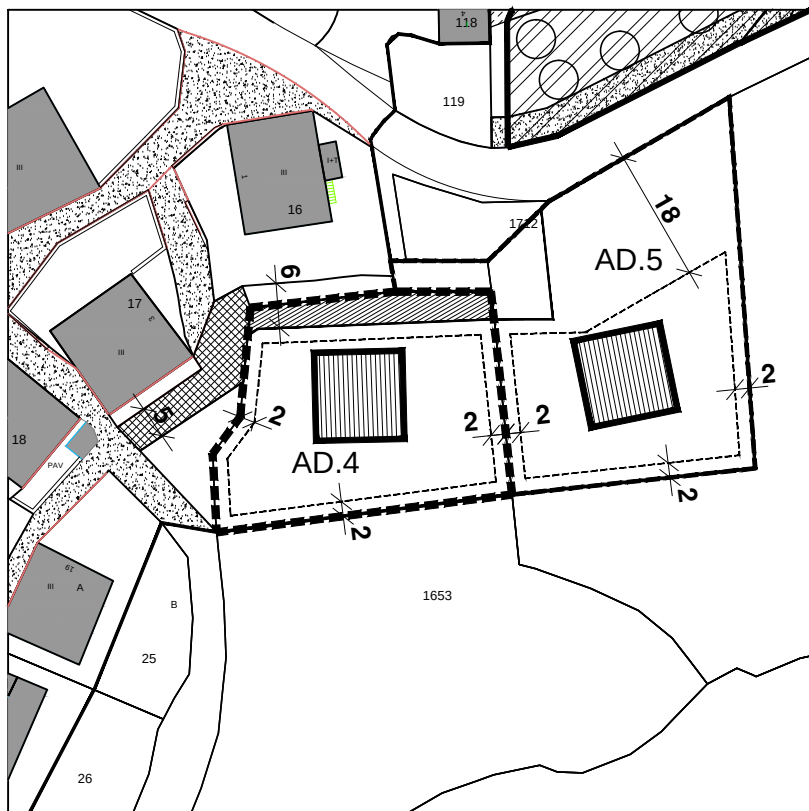
CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	335,00m2
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	40%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES
ALINEACIONES	SEÑALADAS EN PLANO
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	1 EDIFICIO UNIFAMILIAR (1 VIVIENDA)
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	S + PB + P1 + BC
ALTURA MAXIMA	9m
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
OTRAS DETERMINACIONES	ORDENANZAS DE EDIFICACION
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%
SISTEMA DE ACTUACION	ACTUACION DE DOTACION
DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
OBTENCION DE LICENCIA	8 AÑOS
PARCELACION	NO SE PERMITE LA PARCELACION

VIAL

SE DEBERÁ URBANIZAR TANTO LA PARTE DE CESIÓN PARA VIAL, COMO AQUELLA PARTE DE VIAL AL QUE LA PARCELA DE FRENTE Y NO ESTÉ ACTUALMENTE EJECUTADO

ACTUACION DE DOTACION AD-4

SECTOR 1 SUBSECTOR SS-1.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	1 / 1653
SUPERFICIE PARCELA	3.434,31m ²
SUPERFICIE ACTUACION	1.083,90m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	109,00m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	974,90m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	136,50m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

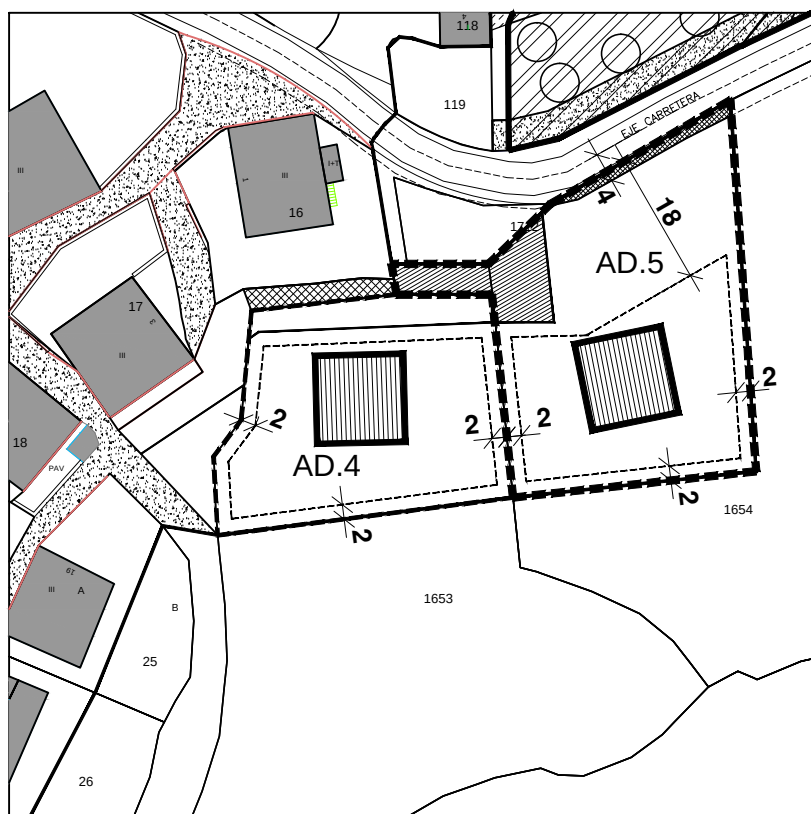
CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	600,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	30%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICACION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

VIAL

SE DEBERÁ URBANIZAR TANTO LA PARTE DE CESIÓN PARA VIAL, COMO AQUELLA PARTE DE VIAL AL QUE LA PARCELA DE FRENTE Y NO ESTÉ ACTUALMENTE EJECUTADO

ACTUACION DE DOTACION AD-5

SECTOR 1 SUBSECTOR SS-1.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIALSUPERFICIE RESERVA PARA
AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	1 / 1654
SUPERFICIE PARCELA	15.304,52m ²
SUPERFICIE ACTUACION	1.500,00m ²
SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL	147,00m ²
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	41,60m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	1.311,40m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	55,13m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	600,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	30%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES
ALINEACIONES	SEÑALADAS EN PLANO
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	S + PB + P1 + BC
ALTURA MAXIMA	9m
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
OTRAS DETERMINACIONES	ORDENANZAS DE EDIFICACION
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%
SISTEMA DE ACTUACION	ACTUACION DE DOTACION
DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
OBTENCION DE LICENCIA	8 AÑOS
PARCELACION	NO SE PERMITE LA PARCELACION

VIAL

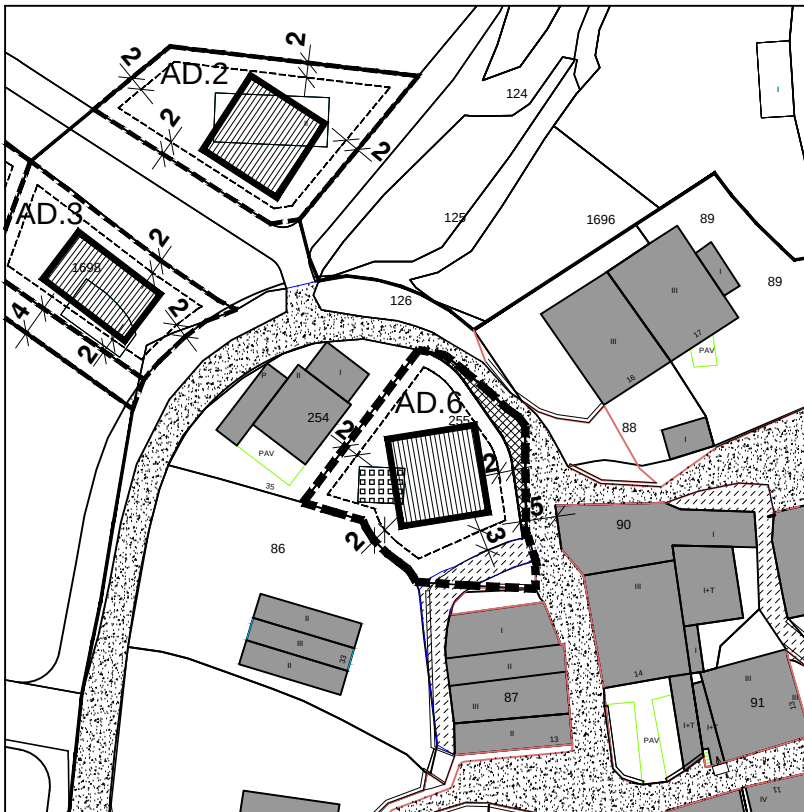
SE DEBERÁ URBANIZAR TANTO LA PARTE DE CESIÓN PARA VIAL, COMO AQUELLA PARTE DE VIAL AL QUE LA PARCELA DE FRENTE Y NO ESTÉ ACTUALMENTE EJECUTADO

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-6

ACTUACION DE DOTACION AD-6

SECTOR 1 SUBSECTOR SS-1.1



	EDIFICACION EXISTENTE
	EDIFICACION PROPUESTA
	VIAL EXISTENTE URBANIZADO
	VIAL EXISTENTE A URBANIZAR
	SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL PEATONAL
	EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 255
SUPERFICIE PARCELA	661,59m2
SUPERFICIE ACTUACION	661,59m2
SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL	50,00m2
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	611,59m2
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	192,00m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	600,00m2
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	35%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

VIAL

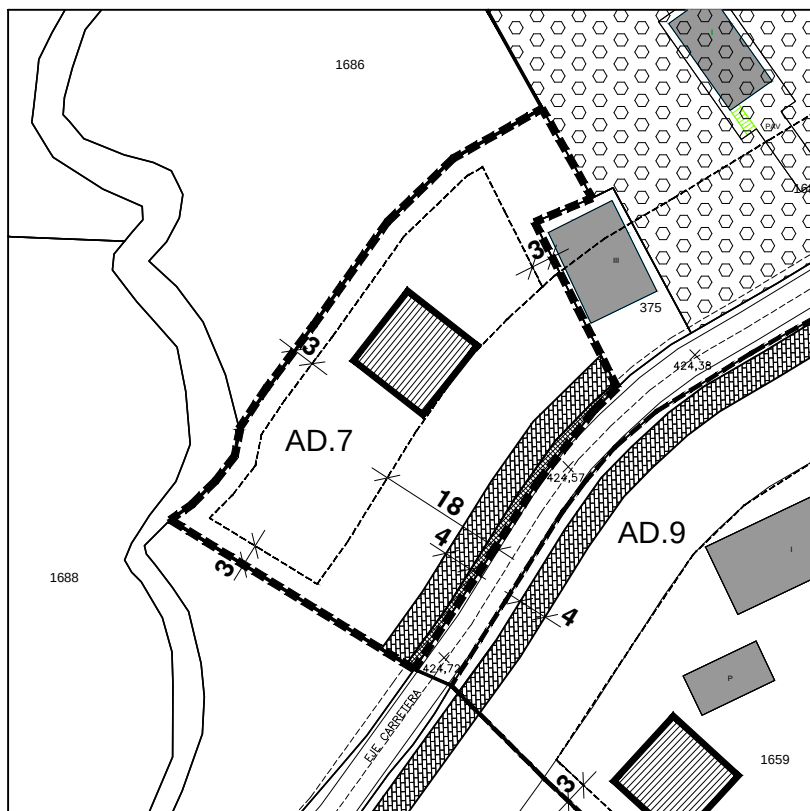
SE DEBERÁ URBANIZAR TANTO LA PARTE DE CESIÓN PARA VIAL, COMO AQUELLA PARTE DE VIAL AL QUE LA PARCELA DE FRENTE Y NO ESTÉ ACTUALMENTE EJECUTADO

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

FICHA AD-7

ACTUACION DE DOTACION AD-7

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



-  EDIFICACION EXISTENTE
-  EDIFICACION PROPUESTA
-  VIAL EXISTENTE URBANIZADO
-  VIAL EXISTENTE A URBANIZAR
-  SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL PEATONAL
-  SUPERFICIE RESERVA PARA AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1686
SUPERFICIE PARCELA	6.823,70m2
SUPERFICIE ACTUACION	2.293,00m2
SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL	195,10m2
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	56,30m2
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	2.041,06m2
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m2

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

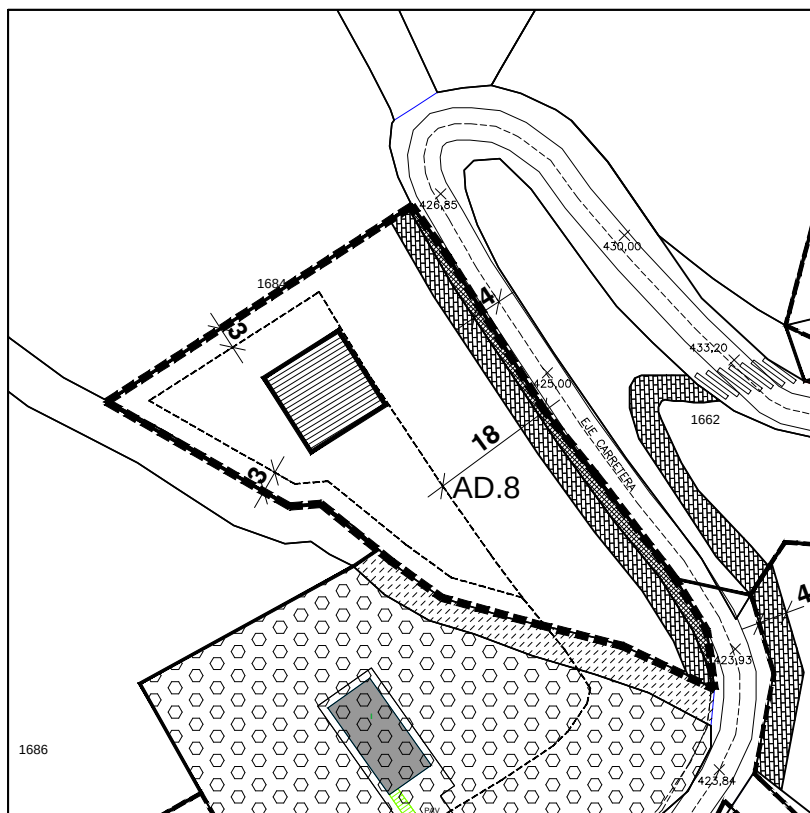
SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	600,00m2
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	30%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

ACTUACION DE DOTACION AD-8

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



EDIFICACION EXISTENTE



EDIFICACION PROPUESTA

VIAL EXISTENTE
URBANIZADOVIAL EXISTENTE
A URBANIZARSUPERFICIE A CEDER
PARA VIAL PEATONALSUPERFICIE RESERVA PARA
AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1664
SUPERFICIE PARCELA	6.091,75m ²
SUPERFICIE ACTUACION	2.384,95m ²
SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL	214,43m ²
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	93,30m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	2.147,22m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

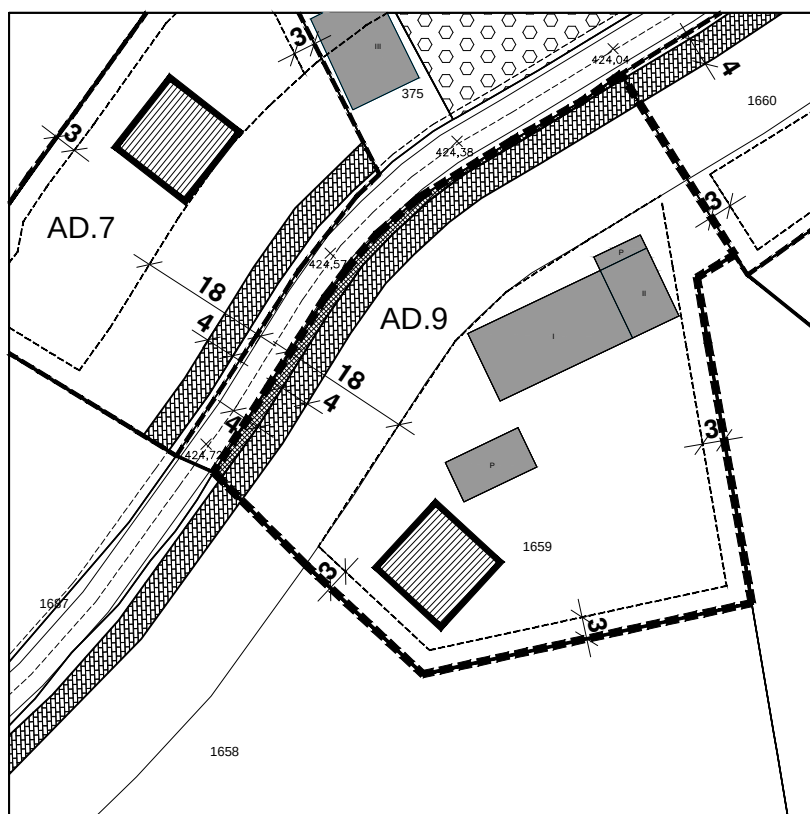
SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	600,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	30%
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES SEÑALADAS EN PLANO
ALINEACIONES	1 EDIFICIO BIFAMILIAR (2 VIVIENDAS)
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	S + PB + P1 + BC
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	9m
ALTURA MAXIMA	0
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
PLAZAS DE APARCAMIENTO	ORDENANZAS DE EDIFICION
OTRAS DETERMINACIONES	90%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	ACTUACION DE DOTACION
SISTEMA DE ACTUACION	PROYECTO DE EDIFICACION
DESARROLLO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	8 AÑOS
OBTENCION DE LICENCIA	NO SE PERMITE LA PARCELACION
PARCELACION	

ACTUACION DE DOTACION AD-9

SECTOR 2 SUBSECTOR SS-2.1



	EDIFICACION EXISTENTE
	EDIFICACION PROPUESTA
	VIAL EXISTENTE URBANIZADO
	VIAL EXISTENTE A URBANIZAR
	SUPERFICIE A CEDER PARA VIAL PEATONAL
	EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
	SUPERFICIE RESERVA PARA AMPLIACION CARRETERA

SUPERFICIES

PARCELA CATASTRAL	2 / 1659
SUPERFICIE PARCELA	3.791,86m ²
SUPERFICIE ACTUACION	3.791,86m ²
SUPERFICIE A CEDER VIAL PEATONAL	314,10m ²
SUP. RESERVA AMPLIACION CARRETERA	64,10m ²
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	3.413,66m ²
SUPERFICIE VIAL EXISTENTE A URBANIZAR	0,00m ²

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURANTE

CLASIFICACION SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

CALIFICACION	RESIDENCIAL
USOS	ARTICULOS 23, 24 y 25 NORMATIVA URBANISTICA
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	300,00m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE PARCELA	30%(INCLUYENDO EDIFICACION EXISTENTE)
EDIFICIOS AUXILIARES	CONSUMEN EDIFICABILIDAD Y SE SITUARAN DENTRO DE LAS ALINEACIONES
ALINEACIONES	SEÑALADAS EN PLANO
NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	1EDIFICIO UNIFAMILAIR
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	S + PB + P1 + BC
ALTURA MAXIMA	9m
VIVIENDAS ACTUALMENTE CONSOLIDADAS	1
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2 PLAZAS POR VIVIENDA EN PARCELA
OTRAS DETERMINACIONES	ORDENANZAS DE EDIFICION
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%
SISTEMA DE ACTUACION	ACTUACION DE DOTACION
DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
MATERIALIZACION CESION APROVECHAMIENTO	CON LA LICENCIA DEL PROYECTO DE EDIFICACION
PLAZOS PARA DESARROLLO	PROYECTO DE EDIFICACION
OBTENCION DE LICENCIA	8 AÑOS
PARCELACION	SE PERMITE LA DIVISION EN DOS PARCELAS