



AYUNTAMIENTO DE ANSOAIN

REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

(Documento para Aprobación Definitiva)

EQUIPO REDACTOR:

CARMEN LAGUNAS ROZAS, ARQUITECTA

BLAS OTAZU AMATRIAIN, ANA OTAZU VEGA Y AITOR OTAZU VEGA, ABOGADOS

JAIME MARTÍNEZ-LAGE ÁLVAREZ, BIÓLOGO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento (numerado del 1 al 321, ambos inclusive) del Plan General Municipal de Ansoain, promovido por el Ayuntamiento de dicho municipio, fue aprobado por Orden Foral 121E/2018, de 8 de noviembre, de la Consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, y publicado en el Boletín Oficial de Navarra número 239, de 13 de diciembre de 2018.

Pamplona, 13 de diciembre de 2018

Nafarroako Gobernua
Landa Garapenerako, Ingurumeneko
eta Toki Administrazioakoko Departamentua

Gobierno de Navarra
Departamento de Desarrollo Rural,
Medio Ambiente y Administración Local

INDICE

	Página
CAPITULO I. Disposiciones de carácter general	1
CAPITULO II. Disposiciones generales sobre gestión urbanística y derechos y deberes de la propiedad	6
CAPITULO III. Régimen Urbanístico del suelo.....	9
Sección primera. Determinaciones de carácter general y clasificación del suelo.....	11
Sección segunda. Condiciones generales de usos y actividades	18
Sección tercera. Edificabilidad y aprovechamiento	25
CAPITULO IV. Desarrollo y ejecución del Plan General Municipal	37
CAPITULO V. Patrimonio urbano protegido	38
DISPOSICIÓN FINAL Derogación y supletoriedad	39

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Art. 1º.- OBJETO DE LAS NORMAS. (CARÁCTER GENERAL)

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer y regular el régimen urbanístico de los suelos afectados por el Plan General Municipal de Ansoain.

Los preceptos que se contienen en estas Normas se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en Normas Legales o Reglamentarias de rango superior, que se aplicarán subsidiariamente en todo lo no previsto en estas Normas.

Art. 2º.- ÁMBITO TERRITORIAL, EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA. (CARÁCTER GENERAL)

1. El Plan General Municipal de Ansoain es de aplicación a la totalidad de los terrenos que constituyen el término municipal de Ansoain.
2. El Plan General Municipal de Ansoain, a partir de su publicación y subsiguiente entrada en vigor será inmediatamente ejecutivo y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 4º de estas Normas Urbanísticas.

Art. 3º.- OBLIGATORIEDAD. (CARÁCTER GENERAL)

Las determinaciones del Plan General Municipal, mientras dure su vigencia, serán de aplicación obligatoria, tanto para particulares como para la Administración.

Art. 4º.- GESTIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (CARÁCTER GENERAL)

El Ayuntamiento de Ansoain asume la gestión del Plan General Municipal y acometerá a tal efecto cuantas actuaciones de planificación o ejecución sean precisas para el desarrollo de sus determinaciones, sin perjuicio de la participación de los particulares u otras instituciones públicas y privadas en dicha gestión y desarrollo.

Art. 5º.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. (CARÁCTER GENERAL)

1. Se entiende por Revisión del Plan General Municipal la definida como tal en el artículo 78.1 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. La Revisión, en su caso, podrá determinar la sustitución del presente instrumento de planeamiento por otro diferente.
3. Todas las demás alteraciones del contenido del Plan General Municipal por circunstancias diferentes a las enumeradas en el Apartado 1 de este Artículo y en el Artículo 78.2 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considerarán como Modificaciones del mismo.

Art. 6º.- INTERPRETACIÓN. (CARÁCTER GENERAL)

1. En el supuesto de contradicción entre las determinaciones gráficas y escritas o entre las determinaciones escritas entre sí, contenidas en el Plan General Municipal, dicha contradicción se resolverá en favor de aquella determinación que guarde mayor coherencia con los objetivos y finalidades de dicho Plan General Municipal.
2. En el supuesto de detectarse errores materiales, tanto en la documentación escrita como gráfica del Plan General Municipal, se procederá a su corrección, y previos los informes técnicos y jurídicos precisos se llevará cabo el correspondiente procedimiento de corrección publicándose el contenido de la

Resolución o Acuerdo citado en el mismo en el Boletín Oficial de Navarra, a efectos de su vigencia.

Art. 7º.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. (CARÁCTER GENERAL)

Los documentos del Plan General Municipal de Ansoain serán públicos y toda persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, en los términos y condiciones establecidos en el Artículo 81 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en el Artículo 37.1 y 7 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 8º.- DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (CARÁCTER GENERAL)

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan General Municipal sus documentos tienen el alcance y contenido que a continuación se explicitan.
2. La Memoria contiene la explicación y justificación de la ordenación y gestión establecidas en el Plan General Municipal.
3. Los Planos de Información reflejan la realidad urbanística de la que parte el Plan General Municipal al establecer sus determinaciones y por tanto no tienen carácter normativo alguno.
4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan de forma gráfica las determinaciones de ordenación establecidas, siendo complementarios de las Normas Urbanísticas Generales y Particulares.

Por tanto dichas determinaciones constituyen preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los recogidos en estas Normas Urbanísticas y sin perjuicio, en el caso de colisión entre ambos, de los establecido en el Apartado 6 de este artículo.

Las coordenadas y rasantes pueden ajustarse en documentos de planeamiento, gestión y urbanización que se redacten en desarrollo del Plan General Municipal. En este momento se definirán las coordenadas exactas, debiendo primar los conceptos urbanísticos sobre los algebraicos, es decir, debiendo plantearse las alineaciones en función del dimensionado de calles previstas y de sus alineaciones en lugar de la mera aceptación del reflejo numérico de unas coordenadas que pudieran no responder con precisión al criterio y sentido de lo proyectado.

5. Las Normas Urbanísticas constituye el documento en el que se establecen las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones de carácter urbanístico (sean de planeamiento, gestión o ejecución de aquel, de edificación o de implantación de actividades y usos) y delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

A tal efecto son vinculantes para el planeamiento de desarrollo e instrumentos de equidistribución y urbanización las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística Particular relativos a Aprovechamiento Medio, Aprovechamiento Tipo y Número máximo de viviendas en la Unidad, así como las relativas a superficies destinadas a espacios libres y equipamiento comunitario, por ser determinaciones que tienen carácter de estructurantes.

Las demás determinaciones podrán ajustarse en dichos instrumentos conforme a lo dispuesto en la Ley 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

6. Las Normas Urbanísticas Generales y Particulares, así como los Planos de Ordenación que las complementan prevalecen desde el punto de vista de obligatoriedad y observancia de sus determinaciones sobre los demás documentos del Plan General Municipal.

En el supuesto de contraposición entre determinaciones gráficas y escritas si se refieren a previsiones en materia de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la

ordenación y urbanización se resolverá dicha contraposición en favor de la interpretación más coherente con el interés general o más coherente con el conjunto de la ordenación y los objetivos del Plan.

Las demás contraposiciones se resolverán por el Ayuntamiento atendiendo a criterios tales como valor estético, condiciones higiénicas, mejora de las edificaciones e infraestructuras y otros similares, teniendo en cuenta en todo caso la defensa del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente.

- 7.- En cuanto al Programa de Desarrollo del Plan General Municipal, no se establece ninguna pauta para el Suelo Urbano Consolidado.

En el suelo urbanizable no desarrollado, identificado exclusivamente con el Sector S.U.R. Ermitapea, se establecen los plazos que figuran en su normativa particular.

- 8.- En cuanto al Estudio Económico Financiero, el único ámbito que merece su consideración es el del sector S.U.R. Ermitapea.

Al tratarse de un ámbito que no precisa de la creación de sistemas generales que se adscriban al mismo, ni de la implantación de nuevos sistemas generales no vinculados, se puede aseverar que es un sector viable, ya que sus únicas cargas serán las que se deriven de la ordenación que en el Plan Parcial se planee. Deberá ser en el Plan Parcial correspondiente donde, en función de la ordenación pormenorizada, se justifique su viabilidad económica.

CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DERECHOS Y DEBERES DE PROPIEDAD.

Art. 9º.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. (CARÁCTER GENERAL)

1. El Ayuntamiento de Ansoain constituye la Administración actuante a los efectos previstos en la legislación vigente y en el presente Plan General Municipal en relación con gestión y desarrollo del mismo.
2. En el ejercicio de las potestades urbanísticas establecidas por la Ley en razón de tal carácter el Ayuntamiento de Ansoain se atenderá a las siguientes reglas y criterios:
 - La adecuación de la actuación urbanística municipal a las previsiones del Plan General Municipal y a sus objetivos en el marco de las posibilidades económicas municipales.
 - La colaboración en el marco de sus respectivas competencias con las Administraciones Foral y Estatal en aquellas cuestiones de interés común y precisas para el desarrollo del Plan.
 - El fomento de la colaboración con los municipios limítrofes para el desarrollo de las previsiones urbanísticas y la prestación de servicios de ámbito supramunicipal.
 - El cumplimiento de las previsiones de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal, sin perjuicio de la intervención de la iniciativa particular cuando la misma se suscite.
 - La exigencia del cumplimiento de los plazos que se establezcan en el sistema de actuación respecto al cumplimiento de los deberes urbanísticos en materia de urbanización, equidistribución y edificación, procediendo en el caso de incumplimiento a sustituir el sistema de actuación o en su caso replantear la ordenación de la Unidad o Sector si lo aconsejaren las circunstancias urbanísticas.

- La exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita, legalmente exigida, de los terrenos debidamente urbanizados y de los aprovechamientos que pertenecen a la Administración.
- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las condiciones exigibles de seguridad, salubridad y ornato exterior, requiriendo las actuaciones precisas para ello a través de las correspondientes órdenes de ejecución.

Art. 10º.- FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN ORDEN AL DERECHO DE PROPIEDAD. (CARÁCTER GENERAL)

El Plan General Municipal de Ansoain, a través de las determinaciones de las presentes Normas y de los Planos de Ordenación y en su caso de las contenidas en el planeamiento de desarrollo que se apruebe de acuerdo con sus previsiones, delimitan el contenido y régimen urbanísticos del derecho de propiedad en el municipio, actuando dentro del marco que la legislación vigente establece al efecto.

Art. 11º.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO. (CARÁCTER GENERAL)

1. Los titulares de suelo tienen los derechos que se establecen en los Artículos 97 y 99 de la vigente Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. Conforme a lo dispuesto en los Artículos 98 y 100 de la referida Ley Foral 35/2002, son deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de Suelo
3. y Urbanizable, definitorios asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico:
 - a). La cesión del suelo destinado a viales rodados y peatonales, espacios libres, zonas verdes y equipamiento comunitario.
 - b). En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la

reserva del 70% de la nueva capacidad residencial prevista en el Plan General Municipal para promover y construir Viviendas de Protección Oficial. En la Normativa Urbanística Particular se establecen las determinaciones precisas para el cumplimiento de esta exigencia.

- c). El costeamiento de la urbanización, que se concreta en:
 - 1. La urbanización interior de cada Unidad de Ejecución, comprensiva de la red viaria, redes de abastecimiento, saneamiento y riego, red de energía eléctrica y de alumbrado público y red de telefonía y otros servicios previstos.
 - 2. La conexión de las redes citadas en el apartado precedente con las generales en el exterior de la Unidad de Ejecución.
 - 3. La urbanización de los espacios verdes de las zonas deportivas públicas y de los suelos para equipamiento público.
 - 4. La conservación, en las debidas condiciones de ornato y seguridad, de las edificaciones y su urbanización circundante, en cumplimiento de las Ordenanzas y requerimientos municipales que al efecto se dicten.
 - 5. La supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en los Proyectos de Urbanización que se ejecuten en desarrollo del Plan General Municipal.
 - e). El cumplimiento de los plazos establecidos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
 - f). Cualesquiera otros deberes que se establezcan en el planeamiento de desarrollo del Plan General Municipal.
4. Las transmisiones de titularidad del suelo y edificaciones no alterarán su situación jurídica en esta materia.

CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

Determinaciones de carácter general y clasificación de suelo.

Art. 12º.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

A efectos de fijar la estructura general y los elementos determinantes del desarrollo urbanístico del territorio municipal, el Plan General define:

- Los Sistemas Generales y los Espacios Dotacionales y de Servicios definidos en el Artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, calculados en razón de la cuantificación y límites de las previsiones del Plan.
- Las distintas clases de suelo, con asignación a cada una de su régimen urbanístico y señalamiento de los usos globales y específicos así como la intensidad de los mismos.
- Los elementos y espacios naturales o urbanos que por su interés deben ser objeto de preservación.

-En los planos, se indica el carácter de las determinaciones de la ordenación urbanística municipal:

“DETERMINACIÓN ESTRUCTURANTE” o “DETERMINACIÓN PORMENORIZADA”, según lo regulado en el artículo 49 de la Ley Foral 35/2002.

Art. 13º.- SISTEMAS GENERALES, ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

1. Los Sistemas Generales previstos en el Plan General Municipal de Ansoain son:

- La red general de comunicaciones constituida por los viales de titularidad municipal excluyendo los viales de titularidad privada.
 - La red principal de abastecimiento de agua existente.
 - La red principal de las conducciones de aguas residuales y aguas pluviales existentes.
 - La red principal de distribución de energía eléctrica existente.
 - La red de distribución de gas natural existente.
 - La red de telecomunicaciones por cable.
2. Los Espacios Dotacionales y de Servicios están constituidos por los Equipamientos Comunitarios, parques, jardines y espacios públicos, zonas verdes y plazas, destinados a centros y servicios públicos y de interés social que constituyen la dotación en esta materia para el conjunto del municipio, tales como Escolar, Social y Administrativo, Asistencial y Sanitario, y Deportivo.

Dichos espacios se grafían en el Plano correspondiente.

Art. 14º.- CLASES DE SUELO. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

1. El suelo del territorio afectado por el Plan General Municipal de Ansoain queda clasificado en:
- Suelo Urbano.
 - Suelo Urbanizable.
 - Suelo no Urbanizable.
2. A los solos efectos de precisar el régimen jurídico de cada uno de ellos se subdividen en los siguientes tipos:
- Suelo Urbano Consolidado.
 - Suelo Urbanizable.
 - Suelo No Urbanizable según las distintas categorías establecidas por la Ley.

Art. 15º.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos clasificados y delimitados en el Plan General que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 92.1.a), b) y e) de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dichos suelos se grafían en el Plano correspondiente.

A los solos efectos de identificación, se mantiene la denominación y ámbito de las Unidades del vigente Plan Municipal.

Art. 16º.- SUELO URBANIZABLE Y ÁREAS DE REPARTO. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos clasificados y delimitados en el Plan General Municipal como tales, en base a los criterios de la política urbanística inspiradora del planeamiento y que deben ser objeto de urbanización en desarrollo de sus previsiones.

El ámbito del Sector de suelo urbanizable residencial “S.U.R. Ermitapea” constituye y coincide con la única Área de Reparto prevista en este plan municipal. Los parámetros de Aprovechamiento Urbanístico, Aprovechamiento tipo y Edificabilidad y Coeficientes de Homogeneización de usos se definen en la Normativa Urbanística Particular y se grafían en el Plano correspondiente.

Art. 17º.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

El Suelo Urbano y Urbanizable queda calificado en función de sus usos globales conforme a las determinaciones contenidas en correspondiente Plano de Ordenación de este Plan General Municipal.

En cuanto a los usos pormenorizados y detallados, así como las intensidades de los mismos, son los que se establecen en las Normas

Urbanísticas Particulares de cada Sector y Unidad de Ejecución y en el Plano correspondiente que constituye, en tal sentido, la correspondiente norma gráfica complementaria de las Normas escritas.

Art. 18º.- DELIMITACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos clasificados y delimitados en el Plan General Municipal, y que deben ser objeto de protección o preservación por sus valores forestales, paisajísticos o de otra naturaleza a fin de evitar su incorporación a las áreas edificadas. como tales y que se grafían en los Planos correspondientes.

Art. 19º.- CATEGORÍAS, USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

Se establecen las siguientes categorías y subcategorías:

- Suelo no urbanizable de protección:

Subcategoría de Suelo de valor o protección ambiental: “Conectividad territorial. SNUPrtA:CT”.

Subcategoría de “Prevención de Riesgos Naturales. SNUPrtPR”.

- Suelo no urbanizable de preservación:

Subcategoría de “Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo”.

Subcategoría “Suelo de Valor Paisajístico. SNUPrsP: PM/RP”.

Art. 20º.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

NORMAS GENERALES: (CARÁCTER ESTRUCTURANTE)

1. El suelo deberá utilizarse en la forma que mejor corresponde a su naturaleza.
2. Las facultades del derecho de propiedad en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
3. La aplicación del presente Plan General Municipal sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.
4. Dado el carácter no regulado, y por tanto de autorización, que tiene esta clase de suelo, toda nueva implantación o construcción de usos o actividades, cualquiera que sea su naturaleza o destino, en ningún caso se entenderán adquiridos derechos por silencio administrativo.

NORMAS PARTICULARES. CATEGORÍAS DE SUELO:

A) Suelo no urbanizable de protección,

Subcategoría: “Suelo de valor o protección ambiental. Conectividad territorial. SNUPrtA:CT”, (tanto el “terreno forestal arbolado” como el “terreno forestal no arbolado”):

Comprende las áreas que, por ser soporte actual de masas arbóreas, arbustivas o herbáceas, o por existir previsión de serlo en el futuro, deben protegerse para garantizar su mantenimiento y potencialidad.

Se han incluido también determinadas superficies cultivadas cuya pertenencia a la subcategoría viene determinada por su situación en la cercanía de terrenos de monte, por su importancia paisajística para el conjunto de la ciudad, o por su clara vocación como espacio natural en el futuro, cuando las actividades agrícolas y ganaderas vayan disminuyendo en importancia.

Los objetivos de esta subcategoría son la conservación y el fomento de los usos y valores actuales, así como el mantenimiento y la mejora de las características edáficas y biológicas (cobertura vegetal y diversidad) para asegurar la preservación y promoción de los valores ecológicos, paisajísticos y recreativos que albergan.

En el caso de los terrenos cultivados, se plantea la permanencia de los usos actuales con una tendencia hacia su recuperación como espacios de mayor valor natural, mediante la revegetación con especies autóctonas y procurando siempre la pervivencia de estructuras diversas: bosquetes, pastizales, setos, campos de labor, etc.

Los usos que se plantean dentro de estos suelos deberán realizarse asegurando la continuidad territorial de los mismos. Aquellos usos que planteen una fragmentación territorial a priori deberán plantear medidas que aseguren la continuidad del territorio.

Dentro de estos suelos se incluye el entorno de espacios en los que ya existen pasos de fauna definidos y/o los que claramente se conoce que la fauna emplea para evitar las infraestructuras, donde deberá evitarse el desarrollo de usos que afecten a la circulación de estas especies.

Así mismo estos suelos conectan zonas de interés natural del municipio con otras zonas de interés del mismo o de otros municipios y con zonas verdes urbanas, aportando de forma conjunta un espacio de circulación de la biodiversidad y una alternativa de circulación peatonal y ciclista de los ciudadanos del municipio.

ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

Se prohíben:

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- Los abancalamientos.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.
- La roturación y la actividad agropecuaria.
- El pastoreo.
- El aprovechamiento maderero o de leña.

- Las cortas a hecho.
- La práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes.
- La instalación de elementos fijados al suelo o anclados al mismo tales como paneles o soportes de vallas publicitarias y en general cualquier otra construcción o instalación equivalente (cualesquiera sea el material de qué esté hecha) destinados a la publicidad gráfica o audiovisual.
- La quema de vegetación, y en especial los desechos agrícolas y forestales.

Son autorizables:

- La apertura de pistas o caminos.
- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- Los vallados con elementos naturales y los setos.
- Las mejoras de la masa forestal (entresaca, podas selectivas, introducción de especies autóctonas, tratamientos fitosanitarios, etc...), cuando sean compatibles con el mantenimiento y promoción de la diversidad ecológica del área objeto de actuación.
- La introducción de especies arbóreas no autóctonas, siempre que se justifique su idoneidad.
- Las actividades científicas y divulgativas.

ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

Son autorizables:

- Las infraestructuras de interés general y los equipamientos públicos vinculados al uso natural

Se prohíben:

- El resto de actividades.

Subcategoría: “Prevención de Riesgos Naturales. SNUPrtPR”:

Además de las establecidas para la categoría de “Suelo de valor o protección ambiental” Conectividad territorial, las siguientes determinaciones:

Compatibles:

- Residencial, si se sitúa –incluidos los sótanos si los hubiere– a una cota tal que no quede afectado por la avenida de 100 años.
- Industria: Ligera-servicios y Pesada. En el caso de la industria pesada con la adopción de las medidas de defensa que se estimen oportunas, siempre que el tiempo de respuesta sea mayor que tres horas y esté operativo el SAIH.
- Equipamientos comunitarios abiertos y cerrados (salvo vitales):

Parques, zonas deportivas al aire libre compatibles con una inundación, aparcamientos en superficies, y otros similares.

Equipamientos cerrados.

- Infraestructuras lineales y puntuales.

Prohibidos:

- Industrias peligrosas y/o insalubres.
- Equipamientos comunitarios vitales: servicios públicos esenciales como bomberos, hospitales y similares.

B) Suelo no urbanizable de preservación:

Subcategoría “Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo”.

Comprende las áreas que lindan con la red viaria comarcal y con espacios de interés natural (ladera del monte Ezkaba).

Los objetivos de esta subcategoría son la preservación por su proximidad a la vía de comunicación y al suelo urbano.

ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

Se prohíben:

- La explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras.
- Los abancalamientos.
- El aporte y depósito de materiales y objetos.
- Las cortas a hecho.
- La práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes.
- La instalación de elementos fijados al suelo o anclados al mismo tales como paneles o soportes de vallas publicitarias y en general cualquier otra construcción o instalación equivalente (cualesquiera sea el material de qué esté hecha) destinados a la publicidad gráfica o audiovisual.
- La quema de vegetación, y en especial los desechos agrícolas y forestales.

Son autorizables:

- La apertura de pistas o caminos.
- La rectificación de cauces y la desecación, siempre dentro de un proyecto que justifique y contemple la corrección del impacto ambiental de la actuación.
- Los vallados con elementos naturales y los setos.
- Las mejoras de la masa forestal (entresaca, podas selectivas, introducción de especies autóctonas, tratamientos fitosanitarios, etc...), cuando sean compatibles con el mantenimiento y promoción de la diversidad ecológica del área objeto de actuación.
- La introducción de especies arbóreas no autóctonas, siempre que se justifique su idoneidad.
- Las actividades científicas y divulgativas.

ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

Son autorizables:

- Las infraestructuras de interés general y los equipamientos públicos vinculados al uso natural.

Se prohíben:

- El resto de actividades

Subcategoría “Suelo de Valor paisajístico. SNUPrsP: PM/RP”:

- Se evitará el deterioro de los componentes del paisaje, tanto en actuaciones privadas como en actuaciones públicas.
- Se mantendrán los setos en prados de fondos de valle y su reposición total o parcial en caso de concentración parcelaria.
- Se evitará pistas que erosionan los pastos o corregir sus efectos de forma activa.

Son autorizables: los mismos usos que en la subcategoría “Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo”.

Se prohíben: los mismos usos que en la subcategoría “Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo”.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones generales de usos y actividades.

Art. 21º.- ASIGNACIÓN DE USOS. PRINCIPIO GENERAL. (CARÁCTER GENERAL)

El presente Plan General Municipal cumplimenta las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación a las Normas Urbanísticas y a su estrategia de desarrollo los principios que se expresan en este Capítulo.

Art. 22º.- USOS. DEFINICIÓN. (CARÁCTER GENERAL)

1. Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una unidad, sector o área, edificación o espacio, y que el Plan General Municipal regula como criterio de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas establecidas.
2. Las condiciones de uso persiguen la organización equilibrada de las actividades sobre el territorio, teniendo en cuenta y regulando sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

Art. 23º.- LIMITACIONES EN EL USO Y DESTINO DEL SUELO. (CARÁCTER GENERAL)

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derechos de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Legislación Urbanística y, en virtud de la misma, en el presente Plan General Municipal, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística del suelo.

Art. 24º.- CLASES DE USOS (CARÁCTER GENERAL)

Para la regulación de usos en el territorio y su compatibilidad, el Plan General Municipal establece la diferenciación entre Usos Globales, Usos Pormenorizados y Usos Detallados, en razón de su permisividad o prohibición por referencia a todo el ámbito del Plan, a las diferentes clases de Suelo y Unidades de Ejecución y a partes de las Unidades de Ejecución o a las edificaciones existentes o previstas en las mismas.

Art. 25º.- USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES (CARÁCTER ESTRUCTURANTE):

Para la totalidad de su ámbito el Plan General Municipal de Ansoain prevé los siguientes usos globales y elementos estructurantes:

- Residencial núcleo rural compacto.
- Residencial núcleo urbano complejo.

- Industrial, Terciario y Comercial.
- Sistema General Dotaciones públicas.
- Sistema General Dotaciones privadas.
- Sistema General Espacios libres
- Sistema General vías públicas de rango principal.
- Sistema general vías públicas.
- Sistema General Reserva Deportivo.

Art. 26º.- USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (CARÁCTER PORMERNORIZADO):

El Plan General Municipal prevé y regula en el Suelo urbano y Urbanizable y referidos al ámbito de las Unidades y del Sector de Suelo Urbanizable los siguientes Usos Pormenorizados:

- Bajera
- Residencial unifamiliar.
- Residencial colectiva.
- Industrial y almacenaje.
- Comercial.
- Usos terciarios.
- Hotel y terciario.
- Dotación privada.
- Dotación pública.
- Dotación pública parque.
- Espacios libres parques.
 - parques
 - plazas y otros espacios libres
- Libre privado vinculado

Art. 27º.- USOS DETALLADOS SUELO URBANO Y URBANIZABLE (CARÁCTER PORMERNORIZADO):

1. El Plan General Municipal prevé y regula en las edificaciones existentes en el ámbito del Suelo urbano y en las que se edifiquen en Suelo Urbano y Urbanizable, en desarrollo y ejecución de las previsiones del Plan General Municipal los siguientes Usos Detallados:

- Residencial colectiva (vivienda y apartamento).
- Residencial unifamiliar.

- Residencial comunitaria (Estudiantes, ancianos, religiosos)
 - Residencial eventual (Hotel, Hostal, Pensión ...)
 - Otros usos propios (despachos profesionales, academias, y otros similares).
 - Industria.
 - Talleres y Almacenes Inocuos.
 - Talleres y Almacenes no inocuos.
 - Almacenes vinculados a otra actividad.
 - Almacenes de pequeña dimensión no vinculados a otra actividad productiva.
 - Comercio.
 - Hostelería (Bares, Cafeterías, Restaurantes...)
 - Oficinas y usos terciarios.
 - Locales de espectáculos (cine, teatro)
 - Otros locales de ocio (Locales de Juego, discoteca,...)
 - Institucional
 - Equipamiento privado.
 - Equipamiento Público.
 - Trasteros vinculados y no vinculados a las viviendas.
 - Garajes.
 - Instalaciones propia del edificio.
 - Usos específicos.
 - Guarda y custodia de camiones y autobuses.
2. Cualquier otro uso no contenido en el listado anterior se asimilará a uno de los existentes, con el fin de que pueda determinarse su permisividad o no, en razón de la compatibilidad con los demás usos detallados y pormenorizados.
 3. En el Cuadro Anexo de regulación de usos detallados quedan establecidos los usos detallados permitidos en relación con cada uno de los diferentes usos pormenorizados y, en su caso, en función de la planta correspondiente.
 4. Los usos no permitidos quedan prohibidos.
 5. En la Normativa Urbanística Particular de cada Unidad puede establecerse de forma específica una regulación diferente en materia de autorización o prohibición de usos, regulación que se

aplicará con carácter preferente a la establecida en este precepto y su cuadro anexo.

Art. 28º.- OTROS ASPECTOS ESPECÍFICOS RELATIVOS A LA REGULACIÓN DE USOS DETALLADOS (CARÁCTER PORMERNORIZADO).

Además de lo establecido en el Artículo 27º precedente y su cuadro anexo en materia de usos detallados, se regulan, como a continuación se indica, algunos aspectos específicos:

1. Los trasteros se autorizarán en los espacios de bajo-cubierta y sótano, siempre que tengan una superficie inferior a 15 m2 por trastero y el número máximo sea de uno por vivienda. El resto del espacio de bajo-cubierta que, en su caso, no resulte ocupado por trasteros en esta forma, se asignará a otro uso detallado.
2. En cuanto a las instalaciones propias del edificio, se admitirá su ubicación en el espacio de bajo-cubierta.
3. Si en la Unidad o edificación se prevé un uso pormenorizado específico, se admitirán, además del propio uso, aquellos otros que estén directa e indisolublemente relacionados al anterior y cuyo desarrollo se produzca habitualmente de forma conexas al citado uso específico.
4. En cuanto a aparcamientos en el Suelo Urbanizable se cumplirán en esta materia los estándares y exigencias legales aplicables en virtud de normativas sectoriales o urbanísticas de ámbito foral o estatal.
5. Ello no obstante, cuando no fuese posible, por razones técnicas o de configuración física de la parcela, cumplir lo exigido en el apartado 4. precedente dentro del ámbito de la parcela de titularidad privada, podrá preverse la ocupación en subsuelo de parte del espacio público para esta finalidad, siempre que no se afecte a infraestructuras o instalaciones existentes o previstas ni a las previsiones en materia de plantación de arbolado.

Sin perjuicio de otras, en tal supuesto se establecerán por el Ayuntamiento los requisitos técnicos que posibiliten el que las

infraestructuras e instalaciones no afecten en forma alguna ni discurran por el interior del sótano construido en dicho subsuelo o por la cubierta exterior del mismo.

En todo caso, la ejecución de parkings o garajes privados bajo el subsuelo de espacios públicos no afectará al normal uso de estos últimos, que deberá mantenerse en iguales condiciones y destino.

Así mismo, no cabrá la ocupación con parking o garajes privados subterráneos que afecten al subsuelo de vías públicas con tráfico rodado, salvo en aquellas en las que no esté permitido el tránsito de vehículos de alto tonelaje y la circulación de vehículos a motor sea muy reducida.

6. Los usos dotacionales reflejados gráficamente en los Planos de Ordenación, para las parcelas dotacionales, tienen carácter indicativo y no obligatorio y excluyente, en forma tal que en dichas parcelas podrán desarrollarse además otros usos dotacionales distintos a los especificados en la documentación gráfica del Plan.

La altura máxima de las edificaciones dotacionales vendrá supeditada a la que se derive, caso por caso, de las necesidades de la actividad o servicio al que vaya destinada, debiendo en todo caso tener presente la adaptación al entorno urbano en que se sitúe (Art. 88 LF 35/2002).

7. Las agrupaciones de “trasteros no vinculados” directamente a las viviendas pueden asimilarse al uso de Almacenes de pequeña dimensión no vinculados a otra actividad productiva, no siendo de aplicación las condiciones específicas que hubiera para el uso de “trasteros vinculados a viviendas”
- 8.- Específicamente en el ámbito del Suelo Urbano y Urbanizable excepto en ámbito de las Unidades ST y UI queda prohibida la instalación de elementos fijados al suelo o anclados al mismo tales como paneles o soportes de vallas publicitarias y en general cualquier otra construcción o instalación equivalente (cualesquiera sea el material de qué esté hecha) destinados a la publicidad gráfica o audiovisual.

En el ámbito de las Unidades ST y UI podrán instalarse en el interior de las respectivas parcelas elementos constructivos singulares, integrados en la edificación o exentos respecto a la misma, de carácter identificativo o publicitario de la propia actividad desarrollada en la parcela, con diseño integrado en las condiciones constructivas y formales del entorno.

La solución que se autorice deberá ser consensuada y expresamente aceptada por el Ayuntamiento.

Art. 29º.- DETERMINACIONES PARA LA RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (CARÁCTER ESTRUCTURANTE).

1. Dado el uso dotacional en los ámbitos urbanizables, la exigencia legal establecida en el Artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, relativa a la reserva de parte de la nueva capacidad residencial para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, no es de aplicación.

Art. 30º.- USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS (CARÁCTER ESTRUCTURANTE).

1. Las Normas Urbanísticas Particulares para cada Unidad determinan los usos permitidos y prohibidos en la respectiva Unidad.
2. A tal efecto, se entienden como usos permitidos los más adecuados a desarrollar en la Unidad, en razón de su coherencia con las determinaciones y previsiones globales del Plan. Tienen igualmente carácter de permitidos aquellos otros usos compatibles, complementarios o correlacionados con los permitidos que no contradigan las determinaciones y previsiones del Plan.
Se consideran prohibidos aquellos usos que, en razón de su incompatibilidad radical con las previsiones y determinaciones del Plan para la Unidad, deben ser excluidos de ella.
3. El Plan General Municipal reconoce y asume en cuanto al Suelo Urbano Consolidado como asignación detallada de usos, la distribución de los mismos en la edificación existente no declarada fuera de ordenación, y ello con independencia de lo

establecido en el Cuadro de Usos Detallados anexo a este precepto.

Este reconocimiento y asunción se hace salvo excepción expresa y para un edificio o edificios específicos efectuada por el Plan General Municipal en la Normativa Urbanística Particular. En este segundo supuesto el uso hoy existente podrá seguir desarrollándose por el titular actual, sin posibilidad de ampliación y sin que quepa sucesión de dicho titular por un tercero.

5. La modificación de la asignación usos así establecida en los Apartados precedentes, que pretenda llevarse a cabo en el futuro se llevará a cabo mediante la Modificación del Plan General Municipal conforme a lo previsto en el artículo 49.3.d) y 79.3 de la Ley Foral 35/2002.

SECCIÓN TERCERA

Edificabilidad y Aprovechamientos

Art. 31º.- DIVISIÓN TERRITORIAL (CARÁCTER ESTRUCTURANTE).

El presente Plan General Municipal, para el entendimiento de la ordenación urbanística que implanta y precisión del régimen jurídico de sus determinaciones, necesita y establece una división espacial que configura el Territorio Municipal.

Los diferentes niveles y aspectos contemplados, son los siguientes:

1. Como ámbito territorial que configura, define y aclara la ordenación y el aprovechamiento urbanístico se desagrega en Suelo Urbano Consolidado (en el que se identifican las Unidades grafiadas en los Planos correspondientes) y Suelo Urbanizable con un solo Sector.

2. Como ámbito territorial que implementa el último grado de pormenorización referente al uso de la edificación y define específicamente la ordenación: Las Parcelas.
3. Como ámbito general que configura y define el esquema básico y principal del Suelo Público: Los Sistemas Generales, los Espacios Dotacionales y de Servicios (Equipamiento Comunitario, parques, jardines y espacios públicos singulares).

Art. 32º.- UNIDADES (CARÁCTER PORMENORIZADA):

No se configuran Unidades de Ejecución en sentido estricto, ya que todo el Suelo Urbano es Consolidado, pero se mantienen con carácter identificador y de ámbito de ordenación y normativo el de las Unidades conformadas en virtud del Plan Municipal de 1.997 con las consiguientes, en su caso, adaptaciones (ya que algunas de ellas no se mantienen en este Plan.

En tal exclusivo sentido y finalidad es en el que hay que entender que son las desagregaciones sobre las que se determina el Uso Característico y los Usos Pormenorizados.

Art. 33º.- PARCELAS (CARÁCTER GENERAL).

Son los ámbitos espaciales necesarios para la desagregación de las actuaciones de edificación o, en su caso, otros tipos de actuación, y además son los ámbitos en los que se especifican y desagregan los Usos Detallados.

Art. 34º.- RÉGIMEN DE ACTUACIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO (CARÁCTER PORMENORIZADA).

Acciones posibles en el Suelo Urbano Consolidado.

En las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos correspondientes queda determinado el Suelo Urbano Consolidado que como tal se consideran en este Plan General Municipal.

En su ámbito se pueden efectuar las siguientes acciones:

- Renovación total o parcial de la edificación.
- Modificación de la edificación.
- Cambio de uso.
- Rehabilitación.
- Reurbanización y mejora.

a). Acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación.

Se desarrollará a través del siguiente trámite:

- 1º). Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitoria de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
- 2º). Obtención de la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de obra de nueva planta siguiendo las características que se hayan acordado sobre el expediente anterior en temas de alineaciones y usos.

b). Acciones de modificación:

Se podrán efectuar acciones de modificación de la edificación existente y para regular éstas se establece lo siguiente:

- Se tramitará una documentación que justifique el uso que se modifica, si hay cambio de uso.
- La tipología interior que se plantea, si hay modificación de tipología interior.
- La tipología exterior que se plantea, si hay modificación de tipología exterior.

Todo ello con el señalamiento de lo que se modifica, sus causas objetivas y unos levantamientos del estado actual del edificio.

Después de aprobada la citada documentación, se procederá a la tramitación del Proyecto de obras correspondiente para la obtención de la licencia.

c). Cambio de uso.

En el presente Plan General Municipal se posibilitan los cambios de uso en las áreas consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso, la densidad y el estado actual del uso de las presente Normas Urbanísticas.

Una vez aprobada definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el Proyecto de obras correspondiente.

d). Rehabilitación.

En el presente Plan General Municipal podrán efectuarse acciones de rehabilitación de la edificación consolidada. En tal supuesto se deberá obtener la pertinente Licencia mediante la presentación del proyecto de rehabilitación o documentación descriptiva de la actuación a llevar cabo (según la entidad de la misma), acompañado de un levantamiento del estado actual y de fotografías del edificio de un tamaño mínimo de 10 x 20 cms.

e). Reurbanización y mejora.

En este Plan General Municipal se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación, mediante la presentación los correspondientes Proyectos de obra de reurbanización.

f). Actuaciones para accesibilidad (ascensores).

1º. Se establece un aprovechamiento suplementario y alternativo al actualmente existente y consolidado, para el supuesto de tener que llevar a cabo por vía expropiatoria la adaptación de los edificios de las unidades consolidadas de Suelo Urbano, para instalaciones que hagan efectiva la

accesibilidad a las viviendas de los mismos (ascensores o similares).

- 2º. Dicho aprovechamiento suplementario se materializará mediante la tramitación del Plan Especial a que se refiere el Artículo 55.3 de la Ley Foral 10/2010, reguladora del Derecho a la Vivienda en Navarra (cuando las actuaciones precisas para la instalación del ascensor hagan precisa la ocupación y/o expropiación de suelos de titularidad privada) o en otro caso mediante Estudio de Detalle, en el que se definirá volumetricamente la edificabilidad resultante del mismo.
- 3º El aprovechamiento suplementario se reconocerá a través de dicho instrumento de planeamiento y del instrumento de gestión correspondiente a favor de los titulares afectados por dicha expropiación.

En cualquier caso el proyecto de ejecución de ascensor deberá garantizar, para hacer efectiva la accesibilidad en la totalidad del edificio correspondiente, la comunicación con todas sus plantas, sin que quepa que exceptuar alguna planta de tal accesibilidad, aunque para tal fin sea necesario superar volumetricamente las características del edificio y en concreto de su cubierta, y con ello albergar dichos servicios de ascensor o similar.

- 4º. Bastará con la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle (según sea el rango de documento exigido en cada caso), en el que se podrá prever la realización de cuerpos salientes en todas las plantas de la edificación, con la finalidad exclusiva de eliminar barreras arquitectónicas mediante la instalación del referido ascensor, siempre que dicha finalidad no pueda cumplirse en el interior del edificio o dicha solución en el interior no comporte un deterioro en las condiciones de habitabilidad en las viviendas por las condiciones de las mismas o de sus instalaciones.

- 5º. Se permitirá la actuación cuando la ocupación del espacio público no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes.
- 6º. En los casos en los que se vaya a actuar en un edificio que forme parte de una manzana o espacio común o que guarde similitudes arquitectónicas con otros, a fin de garantizar la uniformidad del conjunto, la solución adoptada por el primer edificio en el que se realice una actuación de este tipo sea asumida como modelo para las restantes.
- 7º. En el espacio que se vaya a ocupar no deben existir servicios esenciales que puedan quedar ocultos. Si ello no fuera posible, los beneficiarios de la instalación vendrán obligados a trasladar a su cargo estos servicios situándolos en lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación.
- 8º. Corresponde a los servicios técnicos municipales valorar el cumplimiento de estas condiciones con carácter previo a la tramitación del Plan Especial o Estudio de Detalle.

El informe que valore el incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones impedirá la tramitación del instrumento correspondiente.

- 9º. En el Plan Especial o Estudio de Detalle se preverá especialmente y cuidará el tratamiento integrador de la instalación a efectuar con las fachadas del edificio y con su entorno.
- 10º. Cuando dicha instalación de ascensores se lleve a cabo en los edificios y espacios grafiados en el Plano de Usos Pormenorizados en la Calle Lerín y Travesía de Montejurra, en los que sea preciso al efecto la ocupación de parte de la vía pública, la aprobación de la presente Modificación comporta a todos los efectos la desafectación de dichos espacios de vía pública como bien de dominio y uso público a efectos de lo dispuesto en el artículo 103.3 de la Ley Foral 6/1.990 de 2 de julio, y podrán ser cedidos por el Ayuntamiento a la Comunidad

de Propietarios del edificio respectivo, con la única y exclusiva finalidad de implantar dicho ascensor y mejorar las condiciones de accesibilidad de las viviendas del edificio.

Si en el espacio a ocupar existieran servicios esenciales, la Comunidad de Propietarios vendrá obligada a trasladar a su cargo dichos servicios, situándolos en lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación del ascensor.

g). Creación de nuevos trasteros en bajocubierta.

En aquellos edificios en los que a la entrada en vigor de este Plan Municipal exista un espacio bajocubierta no utilizado privativamente, pero susceptible de tal utilización, podrán promoverse las actuaciones precisas de reforma del edificio, con transformación de dicho espacio, siempre que se cumpla la totalidad de las siguientes condiciones:

- 1º. Que técnicamente sea posible el acceso a dicho espacio desde los elementos comunes de accesibilidad del edificio, sin afectar a elementos privativos.
- 2º. Que se solicite dicha actuación por acuerdo unánime de los propietarios del referido edificio.
- 3º. Que el destino de dicho espacio sea exclusivamente el de trasteros, que deberán estar vinculados cada uno de ellos a cada una de las viviendas del edificio, debiendo habilitarse para todos ellos el correspondiente acceso desde los elementos comunes de accesibilidad del edificio (bloque de escaleras del mismo), quedando expresamente prohibida la ejecución o habilitación en estos de terrazas privadas.
- 4º. Que se definan mediante el correspondiente proyecto constructivo las obras de adaptación del edificio a tal fin, solicitándose la correspondiente licencia de obra.
- 5º. Que se adquiera del Ayuntamiento, que es el titular de dicho aprovechamiento suplementario, mediante su

compensación a metálico por su valor urbanístico, que será el equivalente al del aprovechamiento de Anejo de Vivienda de Protección Oficial Régimen General, antes de llevar a cabo la ejecución de la transformación del edificio.

h). Creación de nuevas terrazas en viviendas existentes bajo la cubierta del edificio:

- 1º. Solo cabrá su autorización en aquellas edificaciones ya construidas con fecha anterior al primero de Enero de 1990 y que ya en aquella fecha contaban con viviendas en la planta bajo cubierta prevista inicialmente para trasteros.
- 2º. La sección constructiva se adecuará al esquema (dibujo) adjuntado a esta modificación.
- 3º. Se deberá redactar un proyecto técnico firmado por técnico competente.
- 4º. Quedarán resueltos todos los problemas de impermeabilización y aislamientos térmicos.
- 5º. El proyecto deberá abarcar y estudiar toda la fachada del edificio en el que se pretende actuar, entendiendo como edificio la construcción que estando volcada a la misma calle reúne idénticas características hipológicas, edificatorias y compositivas que el del portal al que pertenece la vivienda que se pretende reformar.

Art. 35º.- ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (CARÁCTER GENERAL).

La regulación de los usos de edificios sometidos a protección especial se sujetará a lo reglamentado específicamente para estos supuestos y a lo previsto a tal efecto en estas Normas Urbanísticas.

Art. 36º.- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN. TABLAS (CARÁCTER ESTRUCTURANTE).

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102.3 y 103.2 de la Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo se establecen en los Apartados 2. y 3. los coeficientes de homogeneización de los diferentes usos previstos para las diferentes clases de suelo.
2. En el Suelo Urbano y Urbanizable se establecen los siguientes coeficientes:

-Residencial unifamiliar adosada	1,23
-Residencial unifamiliar aislada o pareada	1.38
-Residencial Unifamiliar VPO	1
-Residencial Unifamiliar VPT	1,08
.....	
-Residencial Colectiva VPO	0,77
-Residencial Colectiva VPT	0,85
-Residencial Colectiva LIBRE	0,92
-Parcela privada de unifamiliar aislada.....	0,15
-Parcela privada de unifamiliar adosada	0,08
-Parcela privado colectivo	0,04
-Comercial	1
-Oficinas y Servicios terciarios	1
-Dotacional privado	0,92
-Garaje obligado por el Plan	0,15

Art. 37º.- FORMA DE MEDIR EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

A efectos de cómputo y medición del aprovechamiento urbanístico, serán de aplicación las siguientes reglas:

- 1º. En sótanos no se computará como superficie que consume aprovechamiento la de los garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, accesos ni la de las bodegas o espacios similares en viviendas unifamiliares.
- 2º. En planta baja la superficie resultará de medir el espacio comprendido entre la alineación de fachada y el fondo que realmente se proyecte. Los portales y accesos a garajes

computarán con el mismo coeficiente que el resto de planta baja. No se descontarán en dicha medición los retranqueos del portal, de las puertas de garaje ni otros espacios similares que pudieran plantearse en el proyecto correspondiente.

- 3º. Para el cómputo del resto de usos se medirá la superficie construida del uso correspondiente. En el supuesto de que se planteasen trasteros o cuartos de instalaciones, éstos computarán con el coeficiente del uso del resto de la planta.

Para aplicar el coeficiente correspondiente al suelo de parcela privada no se computará la parte de dicha Parcela que esté afectada por servidumbre de usos público en superficie.

- 4º. En plantas elevadas la línea a superficie queda definida por la cara exterior del cierre del edificio, quedando excluidos los balcones y tendederos abiertos al exterior.
- 5º. No se incluirá dentro de la superficie a computar la de las terrazas abiertas ni la de los patios de parcelas.
- 6º. Sin embargo, sí se computará la superficie de los patinillos de instalaciones, huecos del ascensor y cajas de escalera.
- 7º. En el espacio bajocubierta no se computará la superficie destinada a trasteros cuando éstos tengan menos de 15 m² y su número no sea superior a uno por vivienda. Tampoco se computará la superficie de los cuartos de instalaciones.
- 8º. En los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento se establecerán los usos y las superficies construidas de cada uso. Esas superficies no podrán ser superadas en los Proyectos de Edificación y Ejecución, tanto respecto a la planta baja como a la suma total de plantas elevadas.

En el supuesto de que el proyecto objeto de licencia contemplase otros usos detallados, igualmente permitidos, a los establecidos en los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento, dicha licencia podrá ser otorgada siempre que no se supere el aprovechamiento que corresponda a la parcela.

En este supuesto la diferencia entre el aprovechamiento resultante del Proyecto objeto de Licencia y del resultante en los instrumentos de ejecución y desarrollo del planeamiento que pueda darse en aplicación de lo dispuesto en los párrafos precedentes pertenecerá al Ayuntamiento de Ansoain, quien los transmitirá al propietario de la Parcela por su valor urbanístico para que dicho propietario pueda apropiarse de todo el aprovechamiento resultante de los Proyectos de Edificación y Ejecución.

Art. 38º. RELACIONES DE HOMOGENEIDAD EN LA RECONVERSIÓN DE USOS (CARÁCTER ESTRUCTURANTE).

1. La Unidad de medida del Aprovechamiento Urbanístico está expresada en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos por metro cuadrado de suelo urbano. En suelo urbanizable es el metro cuadrado de uso característico por metro cuadrado de suelo. Abreviadamente se denomina m² u.c., o u.a.

2. El número de viviendas de referencia será el fijado en los documentos de ordenación pormenorizada y de gestión que se aplican por remisión del Plan Municipal. En el suelo urbano consolidado, para el supuesto de transformaciones y sustituciones, el número de viviendas de referencia que corresponden a cada parcela será el resultado de dividir la superficie construida del uso de vivienda por 110 m² c.

3. La determinación exacta del número de viviendas y apartamentos que pueden realizarse en una determinada parcela se hará en base a la aplicación de la siguiente formulación, que utiliza como base de aplicación la superficie construida que se proyecte para el uso de vivienda.

Para el cálculo del número de viviendas máximas construibles en una parcela se tomará como base la unidad constituida por la vivienda de 110 m² construidos, de suerte que la equivalencia en viviendas del total asignado como aprovechamiento residencial será el cociente de dividir por 110 la superficie máxima construible (aprovechamiento de proyecto) de uso residencial.

La referida unidad de vivienda equivale, a su vez, a 4 piezas habitables más los servicios y accesos necesarios para tal número de piezas. En consecuencia, cualquier reconversión de uso residencial en Suelo Urbano o Urbanizable, para la obtención de conjuntos de piezas habitables podrá ser autorizada, siempre que el resultado del conjunto no supere la cantidad que se obtiene de multiplicar por 4 el número de viviendas correspondiente.

Se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, etc, esté o no físicamente desagregado; como por ejemplo: estar despacho, dormitorio, etc. Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar-dormitorio), se contarán como piezas diferentes.

A los efectos de la reconversión en piezas habitables se debe cumplir además, con la siguiente condición dentro de cada promoción: Número máximo de unidades habitacionales de dos piezas: 40% de la promoción.

Cada proyecto que se someta a licencia municipal deberá justificar el máximo número de viviendas y apartamentos en función de la superficie construida destinada a vivienda y en función de la formulación establecida en los párrafos anteriores.

4._Se preverá un mínimo de un aparcamiento por vivienda real para todo el uso residencial. Asimismo, se preverá un aparcamiento por cada 100 m² construidos de otros usos y específicamente de uso comercial. Todos los aparcamientos exigibles se ubicarán en suelos de titularidad privada de cada promoción.

Para el caso en que físicamente no se puedan garantizar esos mínimos y siempre a criterio municipal, se solucionarán con plazas de aparcamiento asignadas registral y urbanísticamente a la promoción en cualquier otra parte de la ciudad.

CAPITULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

Art. 39º.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO (CARÁCTER GENERAL).

1. El desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General Municipal para el Suelo Urbano Consolidado se llevará a cabo mediante Estudio de Detalle en el supuesto de que sea preciso ajustar o reordenar volúmenes, alineaciones o rasantes.
2. Las actuaciones en el Suelo Urbano Consolidado, en las que no se prevea el ajuste o reordenación de volúmenes, alineaciones o rasantes, se llevarán a cabo mediante Proyecto de Edificación.
3. En aquellas unidades de ordenación que provengan del desarrollo de unidades de ejecución definidas, gestionadas y urbanizadas al amparo del Plan Municipal de 1997, las condiciones de la ordenación serán las que se contemplen en los documentos de desarrollo que fueron aprobados (Estudios de Detalle, Plan Especial, Modificaciones Puntuales).y en los documentos de gestión igualmente aprobados (Reparcelación).

Art. 40º.- ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE (CARÁCTER GENERAL).

El desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General Municipal para el resto del Suelo Urbanizable se llevará a cabo mediante Plan Parcial y en su caso, en desarrollo de este mediante Estudios de Detalle en el supuesto de que sea preciso completar, adaptar o reordenar volúmenes, alineaciones o rasantes.

Art. 41º.- ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE (CARÁCTER GENERAL)..

Para la autorización de actividades y usos en Suelo no Urbanizable será preciso llevar a cabo el procedimiento previsto en el artículo 117 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Art. 42º.- EQUIDISTRIBUCION Y CESION (CARÁCTER GENERAL).

En el Suelo Urbanizable en desarrollo y ejecución de las previsiones del planeamiento se cumplirán los deberes de cesión y equidistribución mediante el correspondiente instrumento de equidistribución (Proyecto de Reparcelación).

Art. 43º.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN (CARÁCTER GENERAL)..

El Suelo Urbanizable se desarrollará mediante el sistema de actuación previsto en las Normas Urbanísticas particulares para el mismo.

Ello no obstante, el Ayuntamiento, mediante el procedimiento previsto en el Artículo 157 de la Ley Foral 35/2002, podrá modificar el sistema de ejecución elegido procediendo a sustituirlo por cualquiera de los legalmente previstos.

CAPITULO V. PATRIMONIO URBANO PROTEGIDO

Art. 44º.- NORMAS GENERALES PARA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO (CARÁCTER GENERAL).

Las edificaciones actualmente existentes, y sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 45 subsiguiente, quedan afectas a los derechos y deberes básicos en materia de uso, conservación y rehabilitación de edificaciones establecidas en los Artículos 185 y 196 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Art. 45º.- PATRIMONIO ARQUITECTONICO (CARÁCTER PIORMENORIZADO).

En razón de su interés histórico, paisajístico y social se incluye en el Catálogo de Edificios Históricos Culturales o Ambientales en el ámbito del Municipio de Ansoain, la Iglesia existente en el Casco Antiguo y la casa anexa, el palacio Cabo de Armería y la Ermita de San Miguel.

Las medidas de protección que se establecen para dichos edificios son, además de las que con carácter genérico se establecen en los

artículos 87 y 88.a) de la Ley Foral 35/2002 y las que se establecen en la Normativa Urbanística Particular.

DISPOSICION FINAL. DEROGACION Y SUPLETORIEDAD

1. A la entrada en vigor de este Plan General Municipal, quedarán derogadas y sin vigencia las Normas Urbanísticas Generales y las Ordenanzas del Plan Municipal de Ansoain de 1.997.

La Normas Urbanísticas particulares del Plan Municipal de 1.997 de cada una de las Unidades del mismo y Sectores de Suelo Urbanizable (excepto el Sector SD) de dicho Plan Municipal se aplicarán con carácter supletorio a sus respectivos ámbitos cuya configuración y denominación se mantienen en este Plan General Municipal.

Igualmente las determinaciones del Plan de Conjunto para el Sector de Ezkaba se aplicarán supletoriamente al ámbito del mismo dentro del término municipal de Ansoain.

2. El presente Plan General Municipal se complementa con carácter de supletoriedad y para lo no dispuesto específicamente en él por la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra, Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de desarrollo y demás disposiciones legales aplicables.

Ansoain, Mayo de 2018

.

En representación del Equipo Redactor:



Aitor Otazu Vega
Abogado



Carmen Lagunas Rozas
Arquitecta