

DILIGENCIA: Para hacer constar que el PLAN URBANISTICO MUNICIPAL DE LARRAONA ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 19/11/2025. La presente diligencia se extiende a todo el documento que comprende la documentación escrita y consta de 222 páginas. En Larraona, a la fecha de la firma electrónica.  
La Secretaria, Sara Lana Cambra

**APROBACIÓN INICIAL**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA**

**P.U.M.**

**Plan Urbanístico Municipal**

NOVIEMBRE 2025

EQUIPO REDACTOR:

MYRIAM LANDER ANDUEZA, ARQUITECTA

LUIS IRISARRI NAGORE, ABOGADO

JON ASEGUINOLAZA BRAGA, BIÓLOGO

## MEMORIA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**  
Plan Urbanístico Municipal  
**APROBACIÓN INICIAL**

NOVIEMBRE 2025

REDACTAN:  
MYRAM LANDER, ARQUITECTA  
LUIS IRISARRI, ABOGADO  
JON ASEGUINOLAZA, BIÓLOGO

1.	INICIATIVA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA .....	3
2.	CONCIERTO PREVIO .....	3
3.	NATURALEZA DEL PLAN MUNICIPAL, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.....	5
4.	PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MUNICIPAL.....	5
5.	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL.....	6
6.	VIVIENDA.....	12
7.	INFRAESTRUCTURAS.....	12
8.	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.....	13
9.	DIAGNÓSTICO .....	14
10.	OBJETIVOS TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES DEL MUNICIPIO .....	15
11.	ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL .....	15
12.	MODELO MUNICIPAL DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .....	15
13.	CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	18

## 1. INICIATIVA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

El Plan General Municipal de Larraona es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal conforme establece la legislación vigente.

Actualmente no existe ningún instrumento de esta entidad para el desarrollo urbanístico del municipio.

El Plan General Municipal tiene por objeto definir la estrategia y modelo municipal de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante para todo el término municipal, la ordenación pormenorizada únicamente para todo el suelo urbano consolidado, y fijar criterios generales para la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Larraona cuenta actualmente con 105 habitantes, por lo que es de aplicación el artículo 59 del TRLFOTU para poblaciones iguales o inferiores a 3.000 habitantes. Para estos casos el Plan Urbanístico Municipal contiene la siguiente documentación:

- a) *Memoria que contenga los contenidos descritos en el apartado cinco del artículo 58, expuestos de forma simplificada. (Art. 58: "Memoria, que incluirá, como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal, la justificación de las determinaciones estructurantes, la justificación de las propuestas residenciales, de equipamientos dotaciones y redes de infraestructuras, el espacio para actividades económicas, el transporte, la movilidad generada en términos de sostenibilidad y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, eficacia y eficiencia energéticas, así como la valoración del impacto social del plan.")*
- b) *Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y siempre que sea legalmente necesario, Estudio de Impacto Ambiental.*
- c) *Planos de información y de ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.*
- d) *Normativa del Plan General Municipal, en la que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.*
- e) *Programa de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.*
- f) *Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral. (Art. 58: "Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.")*

## 2. CONCIERTO PREVIO

Analizada la documentación de la EMOT, considerada en relación a los Objetivos Forales, planteados en el Convenio de Colaboración entre el Departamento de Cohesión Territorial y el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los Informes Sectoriales Departamentales recibidos, así como las principales cuestiones estructurantes de la ordenación territorial que se plantean, se acordaron en el **Concierto Previo firmado el 11 de febrero de 2025**, los siguientes puntos entre el Departamento y el Ayuntamiento para su aprobación por la Comisión de Ordenación del Territorio y desarrollar en consecuencia, la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM):

### 1. Modelo territorial

El municipio se sitúa en el Valle de Améscoa Alta, entre las sierras de Urbasa, al norte, y Lokiz, al sur. Se identifican tres unidades paisajísticas claramente diferenciadas en dirección este-oeste:

- Al Sur, la Sierra de Lokiz, declarada Zona de Especial Conservación.
- Al Norte, la falda del Monte Limitaciones de las Améscoas-Urbasa, considerada como Monte de Utilidad Pública.
- Y la zona agrícola intermedia, con una topografía en pendiente, de norte a sur, y cultivo predominante de cereal para grano. Esta zona es atravesada por la carretera NA-7130 (Estella y Vitoria a través de Opakua), en torno a la cual y al abrigo de la ladera de Urbasa, se encuentra situado el núcleo urbano.

## **2. Aspectos medioambientales**

Destacan los siguientes valores ambientales y paisajísticos determinantes del modelo territorial:

a) Espacios naturales de interés:

- La Zona de Especial Conservación Sierra de Lokiz (ZEC) de los robledales pelosos y hayedos al sur del municipio.

- Espacios de Conectividad Territorial: los robledales y hayedos de las laderas de la Sierra de Urbasa que caen sobre las Améscoas, en coherencia ecológica con la ZEC Entzia. El Sistema fluvial y barrancos de la cuenca del río Uiarra.

b) Elementos paisajísticos característicos:

- La línea de la Sierra de Urbasa que forman los cantiles hacia el valle de Amescoa Alta: Destaca el paisaje natural de estos cantiles y afloramientos calizos, y como singularidad, los grandes bloques calizos desprendidos del roquedo por el piedemonte de la Sierra.

c) Ámbitos con valores culturales relevantes:

- Yacimientos arqueológicos: Castillo de Artajo y Mokare.

## **3. Sistema de comunicaciones estructurante**

a) La red de carreteras existente en el municipio:

- NA-7130 Améscoa Alta.

b) El Sistema peatonal y ciclable: red de caminos pedestres y ciclables del municipio.

El PUM analizará y propondrá soluciones para los problemas de movilidad urbana existentes (ausencia de seguridad para los peatones, fragmentación urbana y carencia de espacios de aparcamiento delimitados).

## **4. Inundabilidad**

El PUM deberá identificar los ámbitos sometidos a riesgos (inundabilidad, incendios...).

La dimensión y características de la ampliación residencial en Larraona estarán supeditadas a las condiciones de inundabilidad existentes.

## **5. Suelo rústico**

A partir de los valores medioambientales, paisajísticos y culturales, el régimen de suelo rústico a establecer en el PUM se deberá regir por los siguientes criterios:

- Conjugar la preservación de los valores y elementos (ambientales, paisajísticos, agrícolas, forestales, ganaderos, culturales, etc.) con la gestión multifuncional del territorio, de la mano de la agro-ganadería y las actividades forestales.
- Incluir criterios y medidas concretas orientadas a la integración paisajística y ambiental para la implantación de actividades en el suelo no urbanizable.
- Caracterizar las distintas subcategorías de suelo y establecer un régimen coherente con los valores y los usos del suelo rústico.

## **6. Estructura urbana y estimación ponderada del crecimiento**

Se mantiene la estructura urbana, completando la trama consolidada mediante un desarrollo residencial moderado que seguirá los siguientes criterios:

- Fomentar la regeneración de áreas urbanas deterioradas o sin consolidar que existen dentro del casco urbano.
- Reconfigurar las áreas de borde redefiniendo la línea actual del suelo urbano.
- Evitar la dispersión edificatoria y una ocupación de densidad alta o volúmenes excesivos.
- Mejorar la seguridad del tránsito peatonal en el centro urbano.
- Potenciar las relaciones entre las distintas partes del núcleo urbano, el entorno físico y con los otros pueblos del valle.

Respecto a la actividad económica, se propone una normativa abierta y flexible, con una visión amplia del uso del suelo y de las actividades a desarrollar.

#### 7. Infraestructuras del ciclo del agua

Los elementos estructurantes del ciclo del agua, captación, depósitos, conducción principal, emisarios, depuradoras, y puntos de vertido, 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.

### 3. NATURALEZA DEL PLAN MUNICIPAL, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

La legislación vigente a la hora de redactar este Plan General Municipal, es el **Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **en adelante TRLFOTU**, y sus posteriores modificaciones. Este texto refundido en su artículo 48 distingue dos tipos de instrumentos de ordenación urbanística de los municipios: el Plan General Municipal y los planeamientos de desarrollo del Plan General Municipal. Asimismo, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación urbanística los Catálogos y las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización.

El Ayuntamiento de Larraona ante la necesidad de contar con instrumento que le ayude a que las decisiones de mantenimiento, mejora y desarrollo que se hayan de tomar e informar desde el punto de vista urbanístico sean más ágiles, se planteó el desarrollo del Plan Urbanístico Municipal.

Tras un arduo proceso de participación se ha definido un planeamiento acorde a las necesidades actuales de la ciudadanía y del municipio, siempre amparados en los consejos del equipo redactor.

Con un planeamiento de mínimos, que es en el que ha derivado el Plan tras la participación ciudadana, se ha conseguido que la población comprenda con más facilidad y confianza el fin y los motivos del estudio del desarrollo urbanístico y se haya animado a participar.

El desarrollo de este tipo de planes, casi a la carta, aunque conlleva un gran trabajo para el equipo redactor supone la satisfacción de servir de mediación en una situación en la que la ciudadanía en muchas ocasiones se siente desbordada e indefensa frente al urbanismo, y prefiere, como ocurrió al principio, negarse a embarcarse en la elaboración de uno propio.

La realidad de poblaciones de las características de Larraona es la de no tener previsión de crecimiento de población estable a corto ni medio plazo.

Como ya se comentó en la EMOT, un Plan Municipal no es un milagro que permita una regeneración del tejido económico y social y un control de las posibilidades de crecimiento, pero sin duda es un comienzo de plasmar en un documento las características, fortalezas, debilidades del municipio y prever de una manera más real, dado el acercamiento a la ciudadanía a la hora de la elaboración, las posibilidades de crecimiento y fomentar su dinamización.

Desde el equipo redactor se recordó a la población que un Plan General Municipal es un viaje de largo recorrido, con muchas paradas intermedias. El documento, ya aprobado, de la EMOT plasma a la perfección el modelo de desarrollo más óptimo para el municipio que es el de un crecimiento compacto en el entorno próximo al núcleo urbano. Tras meses de trabajo, investigación y estudio de las peculiaridades del municipio y de sus gentes, se vio la importancia de la representación, tanto gráfica como escrita del contenido del planeamiento, y en esa línea es como se ha preparado una documentación lo más esquemática y sencilla para evitar confusiones entre la población.

### 4. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MUNICIPAL

#### 4.1. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

En materia de ordenación territorial Larraona se incluye en el ámbito del **Plan de Ordenación Territorial 4 Zonas Medias**. Este ámbito engloba el 11% de la población de Navarra.

Dentro del ámbito Zonas Medias, Larraona se incluye en el Área 4: Tierra Estella y pertenece a la Subárea 4.2. Sierra de Lóquiz. Esta subárea tiene una población de 4.300 habitantes (2025) y alcanza una superficie de 271 Km<sup>2</sup> y está integrada por 15 municipios: Abaigar, Allín, Améscoa Baja, Ancín/Antzin, Aranarache/Aranaratxe, Eulate, Lana, Larraona, Legaria, Mendaza, Metauten, Murieta, Oco, Piedramillera, Zúñiga.

El término municipal de Larraona tiene una superficie de 10,4 km<sup>2</sup> y una población de 105 habitantes.

En el POT 4 queda recogido:

- La descripción y objetivos para la subárea,
- El modelo de desarrollo territorial,
- El patrimonio natural y cultural,
- El sistema urbano, la ordenación de infraestructura, comunicaciones, transporte e infraestructuras y las líneas o proyectos estratégicos para la subárea.
- Los principios y criterios generales para la ordenación urbanística municipal.
- Seguimiento y gestión de la subárea.
- 

La consulta de toda esta información está recogida en el documento del POT 4: V. Fichas de Subáreas, del que se ha extraído la ficha correspondiente al Subárea 04.2: Sierra de Lokiz.

## 4.2. EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Larraona no cuenta con ningún planeamiento vigente.

Las zonas del municipio pertenecientes a la sierra de Lokiz o la zona de la Aldaya tienen normativas propias por su carácter de L.I.C. y Monte de Utilidad Pública.

El hecho de no contar con planeamiento vigente ha traído consigo, entre otras, las siguientes consecuencias:

- Al no existir un catálogo de los edificios de interés, se han realizado actuaciones que perjudican tanto a los monumentos, como a la relación de estos con el pueblo.
- Al no existir ningún estudio previo sobre tipologías características del lugar, la estética que han adoptado muchas construcciones nuevas, no armoniza con el entorno, ni en volumen, ni en acabados. Esto mismo ha ocurrido también en obras de reforma o rehabilitación, que han adoptado materiales y formas ajenas al aspecto inicial de los edificios a los que pertenecían.
- Hormigonado masivo de las calles como única solución a la pavimentación.
- Todas las actuaciones han de ser autorizadas por el departamento correspondiente del Gobierno de Navarra en cumplimiento del artículo 110 del D.F. 1/2017 DE 26 de julio, a excepción de las que puedan ser permitidas según ese mismo artículo.

## **5. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

### 5.1. EMPLAZAMIENTO

El municipio de Larraona se sitúa en el sector occidental de la Comunidad Foral de Navarra y queda integrado en la comarca de Tierra Estella. Se sitúa en el Valle de Améscoa Alta, entre las sierras de Urbasa, al Norte, y Lokiz, al Sur, a 18 Km de Salvatierra, 30 Km. de Estella, 44 Km de Vitoria-Gasteiz y 86 Km. de Pamplona. Al este limita con el municipio de Aranarache y al oeste con Contrasta, Valle de Arana (Álava).

## 5.2. PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL



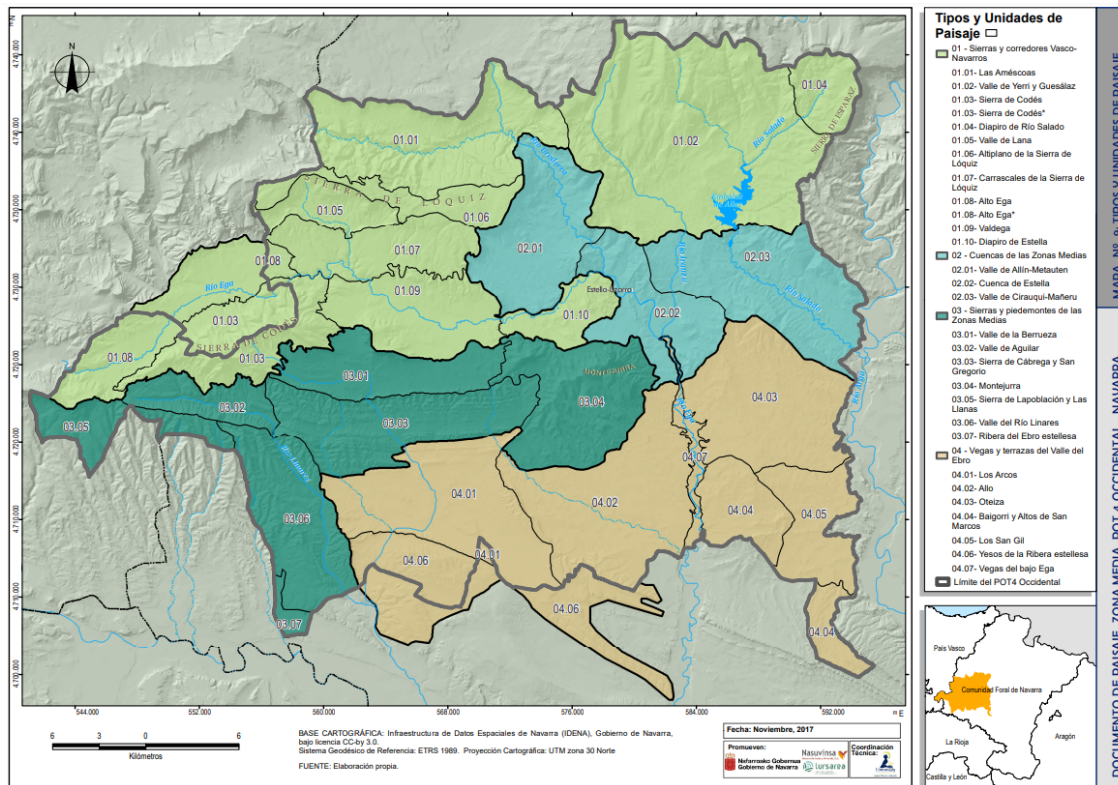
El término municipal se encaja en el corredor excavado por el río Uiarra entre la Sierra de Lokiz y las estribaciones de la Sierra de Urbasa, con continuidad geográfica en el valle de Arana (Álava).

Tanto al norte como al sur del municipio, las Zonas de Especial Conservación (ZEC) de Álava y Navarra mantienen una conectividad territorial:

- por el norte, la ZEC Sierra de Entzia y la ZEC Sierras de Urbasa y Andia
- por el sur, la ZEC Sierras meridionales de Alava y la ZEC Sierra de Lokiz.

De norte a sur, se distinguen tres unidades geomorfológicas:

- La meseta caliza de Urbasa.
- El fondo de valle tapizado por una franja de aluviones.
- Hacia el sur, flanco septentrional del pliegue anticlinal de la sierra de Santiago de Lokiz, formado por margas y calizas en las que se encaja el río Uiarra, configurando el carácter de corredor de la localidad.



La **zona agrícola** intermedia, con una topografía en pendiente, de norte a sur, ocupa el resto del municipio. El cultivo predominante es el cereal para grano. Esta zona de campos es atravesada en la zona norte por la NA-7130 (Estella y Vitoria a través de Opakua), en torno a la cual y al abrigo de la ladera de Urbasa, se encuentra situado el **núcleo urbano**.

La parte poblada no cuenta con un centro urbano marcado, su trama urbana se articula a lo largo de la carretera y a partir de ahí su trazado es irregular. El espacio principal de reunión está en la plaza, que es una zona de frontón al aire libre delimitada por la pared del frontón, la iglesia, un edificio de vivienda y otro de usos públicos: consultorio, sociedad...

En cuanto a la **hidrología**, el agua tiene una gran presencia en el municipio. La Sierra de Urbasa nutre a todo el valle de las Améscoas de cuantiosas corrientes subterráneas, que aparecen en fuentes y lavaderos dispersos por el municipio. Al sur atraviesa el municipio el cauce del río Uiarra, afluente del río Urederra, cuyo escaso caudal actual fue antaño capaz de dar vida a varios molinos. El de Larraona es uno de los pocos que se ha conservado.

### 5.3. USOS DEL SUELO

El municipio de Larraona cuenta con una superficie de casi 1.043,1 Has. En torno al 30% de la superficie total son cultivos herbáceos y praderas. El uso predominante es el forestal arbolado con un 66,4% de la superficie y el 4,5% es forestal no arbolado.

<b>LARRAONA</b>	Sup. Ha	%
<b>Área cultivada</b>	<b>293,3</b>	<b>28,1</b>
<u>Cultivos herbáceos en secano</u>	<u>293,3</u>	<u>28,1</u>
Cultivos herbáceos (Ch)	281,0	26,9
Praderas (Pd)	12,3	1,2
<b>Área forestal</b>	<b>741,8</b>	<b>71,1</b>
<u>Forestal no arbolado</u>	<u>46,4</u>	<u>4,5</u>
Enebral (Men)	7,7	0,7
Matorral mediterráneo (Mm)	18,7	1,8
Pastizal (P)	20,0	1,9
<u>Frondosas</u>	<u>692,6</u>	<u>66,4</u>
Arce (Ac)	0,4	0,0
Haya (Fs)	272,7	26,1
Quejigo (Qf)	41,3	4,0
Roble pubescente (Qp)	378,2	36,3
<u>Coníferas</u>	<u>2,8</u>	<u>0,3</u>
Enebro común (Jc)	2,8	0,3
<b>Improductivo</b>	<b>8,0</b>	<b>0,8</b>
<u>Improductivo urbano (IU)</u>	<u>7,1</u>	<u>0,7</u>
<u>Improductivo afloramientos (II)</u>	<u>0,9</u>	<u>0,1</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1.043,1</b>	<b>100,0</b>

## **5.4. VEGETACIÓN**

La zona presenta un clima netamente mediterráneo, pero con una clara influencia atlántica, de modo que dominan las series correspondientes al quejigo y a la carrasca, pero con una franja norte correspondiente al roble pubescente y el haya.

La vegetación natural se dispone en una estrecha banda de quejigal, y robledal con boj y espino entre los 700 – 800 metros de altitud. Por encima de esta cota se establece el hayedo, denso y con escasos arbustos en Urbasa, más claro y con abundantes matorrales en Lokiz.

Los robledales situados en Larraona forman un continuo con otros situados en la vecina C.A.P.V., contribuyendo a la conservación de la reducida población de pico mediano.

### **5.4.1. Vegetación potencial**

#### Series climatófilas

La vegetación potencial que puede desarrollarse en una zona se puede definir como la correspondiente a la etapa climácica o clímax de una serie, es decir, como la comunidad vegetal que presenta el mayor grado de estructuración posible en equilibrio con el clima en un territorio determinado. Las series de vegetación potencial son las siguientes:

- Hayedo. Serie orocantábrica y cántabro-euskalduna basófila y xerófila de *Fagus sylvatica*.

Son de tipo xerófilo y basófilo, típicos del mundo cantábrico, que se engloban en la asociación Epipactido helleborines-Fagetum. Requieren lluvias topográficas y nieblas para su supervivencia. Se trata de una formación que presenta un estrato arbustivo formado por lianas y espinos (*Lonicero etruscae* – *Rosetum agrestis*) y estrato herbáceo rico en orquídeas. Las zonas donde el bosque ha desaparecido se instala un matorral espinoso rico en genistas (*Teucro* – *Genistetum occidentalis*), y las áreas más degradadas por pastizales.

- Robledales de roble piloso. Serie pirenaica occidental y navarro-alavesa de *quercus humilis*.

Robledales de roble piloso. El robledal de roble piloso castellano – cantábrico (*Roso arvensis* – *Querceto petraeae*) ocupa suelos ricos en bases con ombroclima húmedo y fuerte influencia atlántica. El estrato

arbustivo está caracterizado por un espinar rico en rosales (*Lonicero etruscae* – *Rosetum agrestis*, siendo la composición florística muy variable.

- Quejigares Serie meso-supramediterránea castellano-cantábrica de *Quercus faginea*.

El quejigar castellano – cantábrico (*Spiraeo obovatae* – *Quercetum fagineae*) es una formación muy sufrida que resiste condiciones extremas y soporta bien los climas de transición. El estrato arbustivo se caracteriza por un espinar rico en rosales (*Lonicero etruscae* – *Rosetum agrestis*) apareciendo una faciación con coscoja en las áreas mesomediterráneas. Los matorrales de sustitución se engloban en la asociación *Arctostaphylo* – *Genistetum occidentales* en ocasiones enriquecidos con boj o sabina. En las zonas más degradadas se establecen los fenalares de *Brachypodium phoenocoidis*.

- Carrascales. Serie meso-supramediterráneacastellano-cantábrica y colino-montana-navarroalavesa basófila de *Quercus rotundifolia*.

El carrascal subhúmedo (*Spiraeo obovatae* – *Quercetum rotundifoliae*) destaca en el sector catellano – cantábrico. En la Sierra de Lóquiz, la presencia de madroño (*Arbutus unedo*) y durillo (*Vivurnum tinus*) permite diferenciar la faciación de foces y congostos, mientras que la coscoja es el bioindicador de la faciación mesomediterránea.

Las zonas no cultivadas pertenecientes al dominio del haya y del roble, se encuentran ocupadas por pastizales de invierno con abundante matorral.

Las masas arbóreas están constituidas sobre todo por el haya, roble y encina La serie de vegetación dominante en el municipio de Larraona es la serie de los quejigales castellano-cantábricos (*Spiraeo obovatae-Quercus fagineae* S.).

#### **5.4.2. Vegetación actual**

---

La vegetación actual se diferencia de la vegetación potencial en las zonas de influencia antrópica, como ocurre en suelos con aprovechamiento agrícola y/o urbano. En las laderas y cumbres de los montes, tanto al norte como al sur del municipio, la vegetación actual coincide con la potencial del piso bioclimático.

Los montes de Urbasa y Lokiz se encuentran poblados por vegetación autóctona correspondiente a los bosques de *Quercus rotundifolia* y sus etapas de sustitución.

Las **formaciones mixtas de encinas, quejigos y coscojas** se extienden en todo el ámbito sur del municipio:

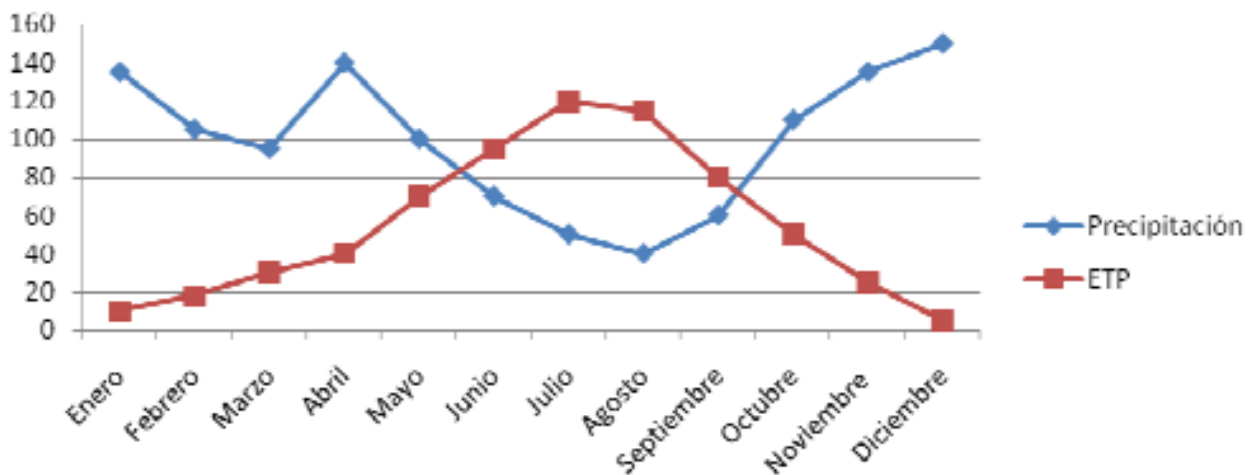
- La encina (*Q. rotundifolia*) vive en todo tipo de suelos hasta los 1.800-2.000 m, y soporta bien tanto las temperaturas cálidas como las frías, por lo que se adapta muy bien al clima mediterráneo; son árboles que pueden alcanzar los 30 metros pero que normalmente rondan los 12 y tienen un porte denso y arbustivo.
- El quejigo (*Q. faginea*) o roble carrasqueño es un árbol que puede crecer hasta los 20 m de talla y que florece antes que la encina.
- La coscoja (*Q. coccifera*) suele ser un arbusto de menos de 2 metros pero puede llegar a convertirse en un arbolillo de hasta 5 m y prefiere las laderas secas y soleadas, creciendo hasta los 1000 metros de altitud y se asocia al espino negro, lentisco y acebuche.

#### **5.5. CLIMA**

---

Para el análisis climatológico de la zona se ha partido de los datos recogidos en la estación automática de Larraona, situada a 771m de altura con una temperatura media de 11,3 °C y una precipitación anual de 1.182,9mm

Por otra parte, la Evapotranspiración potencial (ETP) es un elemento importante para caracterizar el régimen de humedad. La ETP corresponde al agua que vuelve a la atmósfera en estado de vapor a partir de un suelo cuya superficie está totalmente cubierta de vegetación, en el supuesto de no existir limitación en el suministro de agua para lograr un crecimiento vegetal óptimo. El método de cálculo de Thornthwaite tiene en cuenta las temperaturas medias mensuales y la latitud del lugar, resultando la ETP mensual expresada en mm/mes. A continuación, se muestran valores de ETP recogidos por la Estación Manual de Larraona:



## 5.6. ESTUDIO DEMOGRÁFICO

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2024 el número de habitantes en Larraona es de 105.

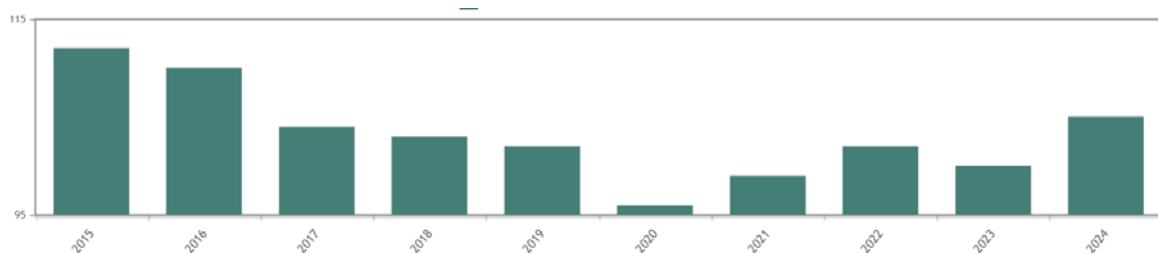
Su población fue disminuyendo hasta el 2020 y a partir de ese año ha ido aumentando ligeramente. Los habitantes del pueblo se han trasladado fuera del municipio a trabajar. Hay muchos jóvenes que quisieran instalarse en el pueblo, pero hoy por hoy, las perspectivas laborales son limitadas.

La gente mayor que necesita servicio de residencia tiene la opción de ir a la Residencia Las Amescos situada en Eulate y que cuenta con 30 plazas residenciales

No se prevé un crecimiento considerable del pueblo a corto plazo, si bien se espera, con la redacción del Plan Municipal, poder ayudar a dinamizar y controlar mejor las posibilidades de crecimiento, y regeneración del tejido económico y social.

La densidad demográfica del municipio es de unos 26,5 hab/Km<sup>2</sup>, inferior a la media del conjunto de Navarra que ronda los 50 hab/Km<sup>2</sup>.

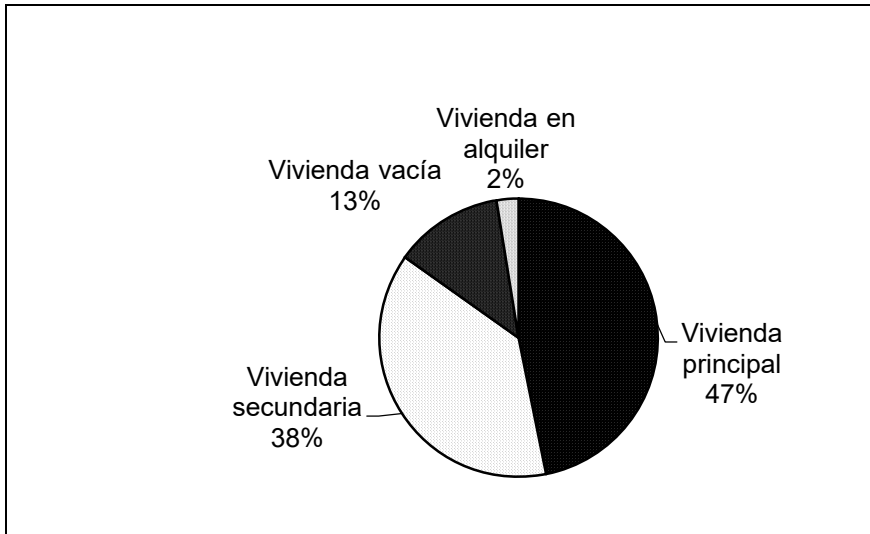
La población se concentra en torno a la carretera formando el núcleo urbano. Hay pocas viviendas diseminadas.



PERIODO	VALOR
2024	105
2023	100
2022	102
2021	99
2020	96
2019	102
2018	103
2017	104
2016	110
2015	112

## 6. VIVIENDA

Según los datos de estadística del parque de viviendas de Navarra con datos de 31 de diciembre de 2022, las viviendas vacías o destinadas a segunda residencia llegan al 50% en Larraona.



Gráfica de distribución de las viviendas

El estado de la vivienda, así como su tipología y estética son bastante irregulares en todo el pueblo.

Hay edificios que se han conservado y rehabilitado y se encuentran en muy buen estado de conservación, otros son nuevos.

Hay algunos que están abandonados y su deterioro y la falta de actuación por parte de sus propietarios/as es una de las preocupaciones del ayuntamiento.

Se ha realizado un **estudio de las tipologías, materiales y técnicas de construcción** que puedan considerarse propias del lugar, con el fin de establecer aquellas directrices que definan en el futuro la imagen urbana que se quiere recuperar y redefinir del pueblo.

La **trama urbana** es bastante oxigenada en aquellos puntos en que las viviendas han conservado el espacio de huerta o era. Otras zonas la trama es más densa por la presencia de almacenes o naves que han ido colmatando los espacios libres de edificación de las parcelas.

Los cierres de huertas y parcelas son de piedra, aspecto que sería bueno conservar.

La mayor parte de las últimas construcciones que se han realizado son viviendas unifamiliares aisladas, siguiendo criterios constructivos y estéticos no siempre acordes a la tradición propia del valle.

## 7. INFRAESTRUCTURAS

En primer lugar, hay que destacar una deficiencia considerable en comunicaciones. Los pueblos de Améscoa Alta forman parte del 1% de poblaciones de Navarra que se encuentran a más de 20 minutos de una vía rápida. La comunicación del pueblo con las principales ciudades, Estella, Pamplona, Vitoria y Alsasua, se realiza a través de carreteras secundarias, de trazados sinuosos, con tramos en mal estado y a veces de difícil o imposible acceso por causas meteorológicas: nieve, desbordamiento del río Urederra, desprendimientos....

Esto dificulta la opción de personas que quieran vivir en el pueblo y trabajar fuera de él.

En cuanto a las redes de abastecimiento y saneamiento se han ido renovando y mejorando progresivamente en los últimos años. No existe depuradora de aguas residuales. La recogida de aguas de saneamiento se recoge en una fosa séptica al sur del núcleo urbano.

Las redes eléctricas y de telefonía son aéreas, y sería conveniente tender a enterrarlas.

La red de iluminación pública va renovándose, aunque todavía es escasa en varios puntos del pueblo.

Actualmente existe cobertura de fibra.

## 8. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Hay que tener en cuenta que Larraona es un municipio pequeño que, junto con otro conjunto de municipios, los de Amescoa Alta: Eulate y Aranarache y el de Amescoa Baja, comparte equipamientos y servicios. El conjunto de población resultante hace necesario pensar que el mantenimiento y sostenibilidad de muchos equipamientos, por ejemplo, los de carácter educativo, deportivo o cultural de cierta entidad son sólo viables si se plantean a nivel del conjunto del valle.

### 7.1. Educación

La educación infantil, primaria y los dos primeros cursos de secundaria se imparten en el Colegio Público las Améscuas de Zudaire. Para los dos últimos cursos de educación el alumnado se debe de trasladar a Estella.

Existe de aula de 0 a 3 años en ese mismo centro.

El traslado del alumnado se realiza en autobús escolar.

### 7.2. Sanidad

En Larraona se encuentra uno de los tres consultorios médicos que atienden a los habitantes del valle. Los otros están en Zudaire. Para casos más graves se trasladan a Estella.

### 7.3. La población de mayor edad

El valle cuenta con una residencia para mayores situada en Eulate con una capacidad de 30 plazas.

### 7.4. Equipamientos culturales y deportivos. Bienestar social.

La única zona habilitada para realizar deporte en el pueblo es la zona de frontón descubierto, que hace las veces de plaza. Se trata de un espacio delimitado por el frontal del frontón, los muros de delimitación de las zonas verdes en el entorno de la iglesia, el edificio de usos municipales: consultorio, sociedad..., y un edificio de viviendas

Las actividades de tipo cultural se realizan en el edificio situado en esa misma plaza que alberga además un local que se utiliza como sociedad.

Se echa en falta un espacio cubierto para reunirse, hacer deporte, jugar...

### 7.5. Sector industrial, agrícola y ganadero:

- En el sector **ganadero** las 3 explotaciones existentes se encuentran situadas al este del núcleo urbano. Dos al sur de la carretera y otra al norte.
- La producción **agrícola** se centra básicamente en el cereal. El cultivo predominante en la zona es el cereal para grano, aunque los cultivos van variando acorde a las imposiciones de las PAC. La incidencia de cultivos forrajeros y leguminosas en grano es menor. Cultivos que en otras épocas tuvieron gran importancia, como la patata, se han visto muy reducidos. Los cultivos de hortalizas son abundantes en la zona, pero en pequeños huertos familiares para el autoconsumo.
- El sector **industrial** no tiene relevancia en el municipio.

### 7.6. Recorridos peatonales y barreras arquitectónicas

Cabe destacar la ausencia de seguridad para los peatones que caminan por la calle principal del pueblo, a la que además dan directamente algunos accesos de las viviendas que conforman la calle. Se han probado distintos métodos para controlar la velocidad de los vehículos, pero no han dado los resultados deseados. Se estudia la posibilidad de conseguir una zona de guarda del peatón mediante actuaciones en las cunetas.

En cuanto a las personas con movilidad reducida, hay que tener en cuenta que, en Larraona, más del 50% de la población tiene más de 60 años. Por ellos es aún más importante lo dicho anteriormente en cuanto a la seguridad frente al tráfico rodado. Es todas las fórmulas que se utilicen para el desarrollo del planeamiento se estudiará reducir al máximo o buscar alternativas a las posibles barreras que pudieran encontrarse en sus recorridos habituales.

## 7.7. Zonas verdes, zonas de estancia

---

No existen en el pueblo **zonas verdes públicas** de relevada importancia.

El hecho de que el pueblo se encuentre en un enclave rodeado de naturaleza y arbolado, ha servido de excusa para defender la inexistencia de algunas zonas verdes con arbolado, de acceso público, dentro del núcleo urbano. Creemos que en este aspecto sería interesante potenciar y acondicionar mejor las zonas de estancia y de paseo habitual de los habitantes.

## 7.8. Otros equipamientos

---

- Equipamientos de tipo **administrativo**: Ayuntamiento.
- Equipamientos de tipo **religioso** son la Iglesia de San Cristóbal, ermita de La Blanca en el centro urbano y la de San Benito en Urbasa, en la zona del Monte Limitaciones, el cementerio situado junto a la iglesia al sur del núcleo urbano.
- Sector **servicios**: restaurante Pizzería El Molino, Casa rural Sorginetxe.

## 9. DIAGNÓSTICO

---

Los siguientes datos han sido extraídos del análisis D.A.F.O del Plan Estratégico del valle de Améscoa.

### 12.1 Debilidades

- Las vías de comunicación, sus dimensiones, estado del firme y la situación del municipio respecto a las carreteras principales de Navarra, contribuyen al aislamiento del pueblo y limitan sus oportunidades de desarrollo.
- Existencia de solares y edificaciones vacías y algunas de ellas en estado de total abandono, dentro del núcleo urbano.
- Deficiencias en el tránsito peatonal en la calle principal, ya que existen muy pocos tramos con espacio reservado para tal fin.
- Baja natalidad y disminución paulatina de la población por la poca perspectiva de empleo.
- Fragilidad del patrimonio debido a una escasa protección y vigilancia.

### 12.2 Amenazas

- Pérdida de población, emigración laboral de jóvenes, descenso de la natalidad y envejecimiento de la población.
- Limitada accesibilidad de la zona para acopio de materias primas y comercialización de productos transformados.
- Existencia de edificaciones en estado de ruina y con pocas perspectivas de rehabilitación debido a los altos costes o ausencia de los/las propietarios/as.

### 12.3 Fortalezas

- Zona de gran interés natural y paisajístico.
- Diversidad de elementos de interés turístico.
- Presencia de gran número de edificaciones y elementos de interés histórico artísticos (edificaciones representativas de la arquitectura rural y del lugar, ermitas, lavaderos, escudos, estelas...)
- Producción de alimentos de alta calidad.
- Rendimiento medio-alto del cereal y condiciones meteorológicas adecuadas para cultivos tradicionales (patata...)
- Posibilidad de disponer de terrenos comunales para aprovechamiento del ganado.
- Topografía adecuada para la explotación de la madera.
- Existencia de recursos agrícolas, ganaderos y forestales susceptibles de ser industrializados.
- Existencia de recorridos y rutas ambientales por todo el municipio y en conexión con las sierras de Urbasa y Lokiz, y con los municipios colindantes.

## 12.4 Oportunidades

- Lugar idóneo para la oferta de turismo rural de calidad, oferta de tranquilidad, segunda vivienda y ocio en contacto con el medio rural.
- Mercado en auge de los productos ecológicos y típicos de un lugar.
- Condiciones adecuadas para la producción de ganadería extensiva y ecológica.
- Industrialización potencial de los recursos generados en la zona.

## 10. OBJETIVOS TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES DEL MUNICIPIO

Los objetivos territoriales y medioambientales pretendidos son aquellos dirigidos a salvaguardar el entorno privilegiado en el que encuentra el municipio de Larraona. Por un lado, se pretende que cualquier posible ocupación o intervención en el territorio vaya encaminada, bien a facilitar el asentamiento de aquellos/as ciudadanas/os que quieren asentarse en el pueblo, así como a facilitar las labores del día a día de la población asentada y que se dedica a la agricultura o la ganadería.

Preocupa también la organización del turismo, sobre todo en el tema relacionado con el aparcamiento de vehículos. Se está estudiando la posibilidad de regular el aparcamiento de vehículos en los periodos de mayor afluencia de turistas.

## 11. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

El desarrollo residencial previsto para el núcleo urbano refleja los resultados del proceso de participación ciudadana:

1. Fomentar la regeneración de áreas urbanas deterioradas o sin consolidar que existen dentro del casco urbano. Cualquier actuación ha de fomentar la consolidación de la edificación existente, así como el carácter del conjunto de la población, intentando armonizar las nuevas edificaciones con las existentes, y procurando recuperar el aspecto primigenio de las construcciones del pueblo que se han ido deteriorando por actuaciones con criterios no siempre adecuados.
2. Se han reconfigurado las áreas de borde y redefinido la línea del suelo urbano en base al proceso participativo, incluyendo parcelas colindantes a la actual delimitación del suelo urbano muchas de ellas por solicitud de sus propietarios.
3. Se apuesta por una consolidación de la trama urbana, evitando la dispersión edificatoria y una ocupación de densidad alta o volúmenes excesivos.

Tras el análisis de las alternativas de crecimiento y posibles zonas de ampliación más adecuadas atendiendo a criterios territoriales y después de las reflexiones derivadas del plan de participación ciudadana el criterio de ordenación territorial por el que se ha optado es el de un **planeamiento inicial de mínimos**, con una definición de tipos de suelos, el no urbanizable en base al Estudio de Impacto Ambiental, y el suelo urbano se ha comenzado con una delimitación que incluye inicialmente a los suelos del núcleo urbano claramente con carácter de Suelo Urbano y se ha dejado a la voluntad de la ciudadanía la inclusión o no de los suelos de borde colindantes a la línea marcada como suelo urbano, en base a la previsión de desarrollo que tengan prevista para esas parcelas o a las reflexiones a las que puedan llegar a lo largo de los distintos periodos de participación y exposición pública que se están dando en el transcurso del desarrollo del planeamiento.

## 12. MODELO MUNICIPAL DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

### 12.1 PROPUESTAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

El presente apartado pretende la regulación urbanística del Suelo No Urbanizable en el término municipal de Larraona a partir del estudio y características particulares de éste y su adecuación a lo dispuesto D.F. 1/2017 DE 26 de julio.

Se establece la siguiente metodología y estructura consistente en la enumeración de los valores y elementos naturales y culturales de interés general existentes en el término municipal de Larraona.

1. Espacios Naturales protegidos:

- Zona de Especial Conservación: Zona Especial de Conservación (Z.E.C.) “Sierra de Lokiz”, declarado como tal mediante Decreto Foral 8/2017, de 15 de febrero (B.O.N. nº 66 de 4 de abril de 2017).
- Montes de Utilidad Pública:

11.296 Bailumbe: 17m2  
 11.297 Urdaida: 560 m2  
 11.298 Aldaya: 160m2  
 11.299 Igurza: 103m2

## 2. Caracterización de las zonas de interés

Tiene por objetivo la catalogación de todos aquellos recursos naturales, que, por poseer valores ambientales reseñados, sean merecedores de una especial preservación por decisión municipal, de cara a potenciar su mantenimiento y respeto, e incluso fomentar el interés turístico.

- Cursos de agua, fuentes y manantiales.
- Puntos de interés paisajístico
- Rutas temáticas
- Elementos naturales singulares: rocas y peñas

## 3. Red viaria

Se ha especificado en la documentación gráfica la red viaria, especificando sus características particulares: carretera, camino asfaltado, pistas....

## 4. Infraestructuras industriales en suelo no urbanizable

La realidad de municipios como el de Larraona es la de que no se sabe nunca con certeza cual puede ser el foco de nacimiento de una actividad ni su ubicación hasta que ésta aparece. EL hecho de considerar que una zona es la más óptima de forma genérica para actividades genera problemas de gestión y puede alargar la posibilidad de implantación de una actividad de manera más inmediata y es por eso que desde el equipo redactor se ha optado por una propuesta más abierta, con una normativa flexible que facilite la implantación de actividades o empresas en suelo no urbanizable.

## 12.2 PROPUESTAS PARA SUELO URBANO

---

Como se ha comentado **anteriormente el planeamiento pretendido para Larraona se va a ir acomodando a las propuestas derivadas de la participación ciudadana**. Es por ello que para la definición de la expansión del núcleo urbano se van a ir definiendo las zonas de posible expansión conforme a la delimitación definitiva de la línea de suelo urbano y **en base a ello se han definido las determinaciones estructurantes** que aseguren la correcta comunicación entre la realidad existente y la propuesta. De esta forma quedan sentadas las bases para que los futuros desarrollos individuales den lugar a un entorno urbano cómodo y agradable, en conexión con el entorno natural privilegiado que lo rodea.

Se establecen las zonas de protección y preservación para los edificios incluidos en el catálogo.

## 12.3 SISTEMA DE GESTIÓN

---

En lo que se refiere a la gestión del suelo para su correcto y ágil desarrollo, es necesario el desarrollo del suelo urbano no consolidado mediante actuaciones asistemáticas y para el desarrollo de determinadas zonas de mayor entidad o de mayor complejidad para su desarrollo serán necesarios Planes Especiales de Actuación Urbana.

## 12.4 PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO. CATÁLOGO

---

Se ha consultado el Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Navarra y Plan General Municipal recogerá en un catálogo los diversos inmuebles incluidos en dicho inventario.

Larraona necesita un Catálogo de monumentos y edificios de interés y unas Ordenanzas que regulen, de algún modo, las tipologías y modelos de implantación de vivienda y otros usos en todo el término municipal.

La ausencia de Plan ha facilitado que las construcciones recientes hayan tomado **tipologías** que no responden a la herencia del lugar, inspirándose en arquitecturas de moda o en tipologías históricas extrañas o propias de otras zonas de montaña. Se ha elaborado un primer estudio que es una muestra de la diversidad de construcciones y tipologías a lo largo del tiempo, unas más acertadas que otras.

Es muy significativa la **presencia de escudos** en muchos edificios.

## 12.5 LUGARES DE MEMORIA HISTÓRICA

---

No hay constancia en la actualidad de la existencia de posibles lugares de Memoria Histórica de Navarra, incluidos en el artículo 2 de la L.F. 29/2018 de 26 de diciembre.

En fases más avanzadas del planeamiento se incluirán en la documentación las indicaciones referidas a posibles nuevos Lugares de Memoria Histórica de Navarra que pudiesen aparecer en un futuro, para garantizar la conservación y protección.

## 12.6 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

---

Hasta la fecha en el Inventario Arqueológico de Navarra se encuentran catalogados solo 2 yacimientos, ya que la zona no ha sido objeto de prospecciones para la catalogación del Patrimonio Arqueológico.

Los yacimientos catalogados tienen diferentes grados o valor patrimonial.

1). Grado 1. Equivalente a Bien de Interés Cultural. Existe un yacimiento catalogado con este grado de protección:

- Castillo de Artajo 42°45'43.11" N 2°15'52.67" O

2). Grado 2. Equivalente a Bien Inventariado.

Existe un yacimiento catalogado con este grado de protección:

- Mokare 09-31-143-0001

Los yacimientos catalogados se han incluido en el Plan General Municipal de Larraona con categoría de Suelo No Urbanizable de Protección con Valor Cultural, al objeto de que el nuevo marco de actuación sobre el suelo garantice su conservación, tal y como disponen las legislaciones vigentes en materia de Patrimonio Cultural y de Ordenación del Territorio.

La normativa del Plan en desarrollo incluirá la articulación de ubicación georreferenciada, de los yacimientos.

Se recogerá su catalogación estableciendo su régimen de protección y pautas de actuación.

Se establecerá una normativa específica de uso para las áreas señaladas con el objeto de proteger los yacimientos arqueológicos existentes y su entorno inmediato, evitando su deterioro o desaparición.

## 12.7 JUSTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL ESQUEMA PROPUESTO

---

En Larraona no se estima un crecimiento poblacional significativo. Sin embargo, sí que existe demanda por parte de habitantes del pueblo que no encuentran posibilidad de adquirir o alquilar vivienda.

La demanda de viviendas secundarias parece evolucionar de forma lenta. El potencial turístico que posee el municipio podría apuntar a la demanda de segundas viviendas, por lo tanto, a una ocupación estacionaria.

### 12.7.1 Previsiones del modelo propuesto

---

Las previsiones de vivienda basándose en las reflexiones anterior e limitan al desarrollo puntual de parcelas de promoción particular y con una previsión actual de creación de 5 viviendas de nueva creación en parcelas del entorno que delimita el suelo urbano, posibilidad de creación de 5 viviendas en edificios rehabilitados, y 5 viviendas de nueva creación en parcelas del interior del núcleo urbano, bien de nueva planta, bien mediante un cambio de uso en naves o almacenes en el interior del casco urbano. Esto nos da una previsión que podría llegar a las 15 viviendas.

### **12.7.2 Vivienda protegida**

---

En el caso de Larraona, la tipología predominante es la vivienda unifamiliar o bifamiliar y las actuaciones no suelen afrontar promociones con un número de viviendas suficiente para poder ofrecer vivienda protegida. Por otra parte, la baja presión sobre la demanda de suelo hace que los precios finales de venta en vivienda libre no sean muy superiores a los que podría ofrecer una vivienda protegida.

En base a que la previsión de incremento de viviendas en Larraona es menor de 25 y en aplicación del punto c) del artículo 54 de la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra., se ha solicitado la eliminación de la reserva obligatoria para el nuevo plan.

Esta decisión fue aprobada por el Ayuntamiento mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno con fecha 3 de septiembre de 2024.

### **12.7.3 Reservas dotacionales y espacios libres públicos.**

---

En lo referente al cumplimiento de estándares y reservas dotacionales previstas en el D.F. 1/2017 DE 26 de julio se justifica su excepción a la obligatoriedad del cumplimiento de reservas de áreas destinadas a parques, jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión pública, por la proximidad de la trama urbana al medio natural. En las propuestas de desarrollo que se vayan dando en el futuro se estudiarán posibilidades de adecuación de varias zonas de estancia y de recreo dentro del núcleo y en sus alrededores.

### **12.7.4 Previsión de aparcamientos**

---

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbano no consolidado de uso residencial será como mínimo de dos plazas por cada cien metros de edificación de cualquier uso sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, y se reservará en espacios de uso público como mínimo una plaza por cada vivienda y una plaza por cada cien metros cuadrados de usos comerciales o terciarios.

Se establecerá la obligatoriedad de al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por vivienda de nueva creación. Quedarán exentas del cumplimiento de esta obligación las actuaciones que justifiquen la imposibilidad del cumplimiento debido a las dimensiones o forma de la parcela objeto de la intervención.

## **13. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Con fecha de mayo de 2025 se redacta documento de conclusiones derivadas de la participación ciudadana cuyo plan fue aprobado con fecha 16 de abril por el Ayuntamiento de Larraona y con ello se entienden cumplidos los objetivos del TRLFOTU en materia de participación ciudadana y se va a continuar con el desarrollo del PGM.

Larraona a 10 noviembre de 2025

Myriam Lander Andueza, arquitecta



Luis Irisarri Nagore, abogado



## NORMATIVA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal

**APROBACIÓN INICIAL**

OCTUBRE 2025

REDACTAN:  
MYRAM LANDER, ARQUITECTA  
LUIS IRISARRI, ABOGADO  
JON ASEGUINOLAZA, BIÓLOGO

Normativa

---

Normativa de protección del patrimonio y catálogo

Normativa general

Normativa particular

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y CATÁLOGO  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal

## 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### Artº 1. Objeto del catálogo

1. A los efectos de establecer el nivel adecuado de protección de edificios o elementos históricos, culturales o ambientales, se incorpora el Catálogo del Plan Urbanístico Municipal, mediante fichas individualizadas como Anexo a la presente Normativa.

2. El Catálogo será de aplicación preferente sobre cualquier Normativa u Ordenanza particular que afecte al bien catalogado y se compondrá de normativa general de protección, planos de referencia y de un fichero individualizado de cada bien catalogado donde se especificaran el grado y régimen de protección, así como las actuaciones posibles en el bien. 3. Los elementos catalogados se identifican gráficamente en el plano de ordenación correspondiente y su listado se adjunta en el Anexo I de esta normativa.

### Artº 2. Grados de protección

Se establecen dos grados de protección en función del interés de la edificación o del elemento:

#### a) Grado I. Protección Integral:

Se asigna a edificios y elementos de excepcional valor arquitectónico o histórico, cultural o ambiental y deben ser conservados en su integridad, con independencia de su estado físico. Son edificios o elementos encuadrados en el régimen de CONSERVACIÓN y, en los casos en los que se señala expresamente, en el régimen de REHABILITACIÓN.

La pormenorización de las actuaciones posibles referidas a cada régimen: conservación y rehabilitación, quedan descritas en este Catálogo.

#### b) Grado II. Protección Ambiental:

Se asigna a aquellos elementos de interés que participan de valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares, que caracterizan la arquitectura tradicional del lugar y contribuyen a conformar la escena urbana.

Son edificios o elementos encuadrados en el régimen de REHABILITACIÓN y, en los casos en los que se señala expresamente, en el régimen de RENOVACIÓN en determinadas condiciones.

La pormenorización de las actuaciones posibles referidas a cada régimen: conservación, rehabilitación y renovación, quedan descritas en este Catálogo.

Se permitirá un vaciado interior si no conlleva la desaparición de elementos tipológicamente valiosos, pero en ningún caso la demolición de la fachada, que podrá, no obstante, ser objeto de adecuación constructiva y compositiva en orden a recuperación de valores ambientales.

### Artº 3. Normas comunes a los distintos grados de protección

Se definen los siguientes principios generales de intervención:

- En los edificios catalogados, **se harán prevalecer permanencia y rehabilitación** sobre cualquier otra determinación del Plan.

- Los edificios protegidos individualmente **no podrán ser demolidos**, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible eliminar en orden a su restauración, adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad.

- **No podrá demolerse un** edificio catalogado. Aquellos en los que se declare su ruina deberán ser rehabilitados.

- La determinación de las intervenciones que puedan o deban realizarse en los edificios dependerá del grado de protección que les afecte, la documentación relativa al inmueble recogida en las fichas particulares del catálogo o aportada como información previa a la concesión de licencia de obras y, la inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o, en su caso, por el Servicio de Patrimonio, o los técnicos designados al efecto.

#### Artº 4. Tipo de obras. Definiciones

---

1.- A efectos de interpretar de la normativa de este Catálogo, los distintos tipos de obra responderán a las siguientes definiciones, agrupadas dentro del régimen al que pertenecen que queda reflejado en la ficha particular de cada unidad:

##### a) CONSERVACIÓN:

Mantenimiento: Mantenimiento de un edificio o elemento en las adecuadas condiciones de estado y utilización.

Consolidación: Intervención en un edificio para asegurar o reforzar sus elementos estructurales. La consolidación comprende, cuando sea preciso, reponer elementos estructurales.

Restauración: Intervención mediante técnicas específicas que tienen por objeto devolver un edificio o elemento a su estado original.

Reposición y restitución: Sustitución de partes o elementos de un edificio por otros que tengan características similares a los originales. Podrán autorizarse variantes actuales de los materiales y técnicas primitivos.

##### b) REHABILITACIÓN:

Recuperación tipológica: Intervención en un edificio para restituir la traza o la organización espacial parcialmente perdidas.

Reconstrucción: Intervención que pretende volver a levantar un edificio o parte de él, desaparecido, cuyas características se conocen, de manera fiel a su situación original.

Rehabilitación: Adecuación de un edificio a un uso existente o nuevo pudiendo variar elementos estructurales, espaciales, formales u ornamentales pero manteniendo su traza y estructura general.

Reestructuración: Alteración, total o parcial, del trazado o la organización espacial de un edificio o elemento.

##### c) RENOVACIÓN:

Vaciado: Derribo de las estructuras internas horizontales y en su caso verticales de un edificio manteniendo las fachadas. Se considera vaciado, a los efectos de esta normativa, cuando el derribo supera el 50% de la superficie interior.

Demolición: Derribo de todo o parte de un edificio. Supone la acción humana sobre el edificio y excluye el hundimiento accidental del mismo.

Ampliación: Realización de obras que supongan un aumento de la superficie construida. Pueden darse tres casos:

- Aumento de la superficie construida sin aumento de volumen.
- Aumento de volumen sin incremento de la ocupación en planta.
- Aumento de volumen con incremento de la ocupación en planta.

Sustitución: Cambio de un edificio o parte de él por otro cuyas características pueden ser diferentes del original.

2.- En los casos en los que se señale como régimen el de REHABILITACIÓN, además de todas las actuaciones permitidas para este régimen, se permitirán las señaladas en el régimen de CONSERVACIÓN. Cuando se indique para el edificio o elemento catalogado el régimen de RENOVACIÓN, igualmente serán autorizables el conjunto de obras definidas para los regímenes de REHABILITACIÓN y CONSERVACIÓN.

#### Artº 5. Elementos de interés

1. Las fichas del catálogo identifican los elementos de interés existentes en los edificios protegidos que deben ser conservados o restaurados. Se consideran elementos de interés las inscripciones, los arcos y dinteles, la cerrajería, los aleros que por su origen histórico, época, estilo o características formales resulten merecedores de protección.

2. En las obras que puedan afectarle deberán mantenerse, restaurándose en lo que sea preciso, y en caso de modificar su posición, deberán situarse en un lugar apropiado. Estas exigencias serán controladas en la concesión de licencia, que será siempre necesaria, sea cual la entidad de las obras que vayan a realizarse.

3. En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados.

Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio

#### Artº 6. Normas comunes a todos los grados de protección

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Se evitará situar en la fachada o en la cubierta de los edificios protegidos instalaciones que puedan alterar su carácter; situándolas cuando sea necesario en el lugar y del modo que menos perjudiquen la contemplación del edificio. Para disponer cualquiera de estos elementos será necesaria la autorización municipal que solo se concederá si se cumplen las condiciones que se indican.

3. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, la propiedad o quien promueva podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos. Con este fin, presentará ante el ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar. El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia, se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

5. En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

6. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

7. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

**Grado de protección I: Protección Integral**

<b>FICHA</b>	<b>ELEMENTO</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>
FICHA 1	Iglesia de San Cristóbal	Polígono 2 Parcela 64
FICHA 2	Ermita de Nª Sª de la Blanca	Polígono 1 Parcela 27

**Grado de protección II: Protección Ambiental**

<b>FICHA</b>	<b>ELEMENTO</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>
FICHA 3	FFuente - Lavadero	Polígono 1 Parcela 47
FICHA 4	Casa	Polígono 1 Parcela 52
FICHA 5	Casa	Polígono 1 Parcela 45/46
FICHA 6	Casa	Polígono 2 Parcela 51
FICHA 7	Casa	Polígono 2 Parcela 55
FICHA 8	Casa	Polígono 1 Parcela 15
FICHA 9	Casa	Polígono 1 Parcela 19
FICHA 10	Casa	Polígono 2 Parcela 121
FICHA 11	Casa	Polígono 2 Parcela 51
FICHA 12	Casa	Polígono 2 Parcela 43/44
FICHA 13	Casa	Polígono 1 Parcela 69
FICHA 14	Casa	Polígono 2 Parcela 41
FICHA 15	Casa	Polígono 2 Parcela 22
FICHA 16	Casa	Polígono 2 Parcela 79
FICHA 17	Casa	Polígono 2 Parcela 9
FICHA 18	Casa	Polígono 2 Parcela 46
FICHA 19	Casa	Polígono 2 Parcela 32
FICHA 20	Ermita de San Benito	Diseminado- UTM: X: 560503 Y:4737684

## **2. CATÁLOGO**

---

En cuanto instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan, el hecho de que se establezcan condiciones particulares para cada edificio catalogado no exime del cumplimiento del conjunto de Normas de Edificación establecidas con carácter general por el planeamiento ni de las Ordenanzas de edificación..

En este sentido el contenido recogido en el catálogo no es limitativo ni excluyente y, en lo que se refiere a actuaciones necesarias, se limita básicamente a identificar las obras precisas para adecuar urbanística y ambientalmente la edificación, en sus elementos más fácilmente perceptibles, desde el espacio público.

Según ello, con independencia de las que se determinan expresamente en la ficha, los propietarios están obligados a ejecutar cuantas actuaciones resulten precisas para adecuar, física y funcionalmente, edificio y parcela, a las determinaciones del Plan, establecidas en su documentación gráfica, -planos de ordenación-, Normativa General y Particular y Ordenanzas.

En otro orden de cosas, el Catálogo constituye un documento abierto que deberá ser actualizado en el proceso del desarrollo del Plan, a partir de un conocimiento más detallado de la realidad, así como en función de las distintas acciones de reforma que sobre él puedan producirse, lo que aconseja una estrecha relación entre la administración municipal y la actividad de la Oficina de Príncipe de Viana.

Si con posterioridad a la redacción y aprobación de este Plan General Municipal –y de su Catálogo- se descubrieran elementos o edificaciones de interés no recogidas en el mismo, bien porque han quedado ocultas en rehabilitaciones posteriores bien porque están en el interior de la edificación, el propietario del edificio está obligado a informar al Ayuntamiento de Larraona, quien mantendrá similar criterio al aquí empleado, y solicitará informe a la Institución Príncipe de Viana para que haga su valoración.

Con objeto de documentar las características de las edificaciones del Catálogo todo proyecto de rehabilitación ofrecerá una foto digitalizada que en su caso sustituya a la del edificio antes de su reforma.

Larraona a 15 octubre de 2025

Myriam Lander Andueza, arquitecta



Luis Irisarri Nagore, abogado



<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN INTEGRAL</b>	<b>GRADO I</b>	
	Nombre de la edificación	Iglesia de San Cristóbal	
	Ubicación	Parcela 64	Polígono 2
	Estilos / Cronología	Románico, Renacimiento, Barroco Principal XVI, Secundaria XII, Secundaria XVIII	



**DESCRIPCIÓN**

El origen de la construcción se remonta al siglo XII, ajustándose al estilo románico pleno; no obstante, de este tiempo únicamente se conserva una portada y la parte inferior de la torre, que en el interior se corresponde con la capilla de San José, en cuyo arco de embocadura se aprovechan medias columnas adosadas con las basas características del período románico. A comienzos del siglo XVI se levantó el templo actual englobando las estructuras medievales mencionadas. En el siglo XVIII se construyó la sacristía.

La planta de la iglesia presenta una sola nave, dividida en tres tramos más la cabecera poligonal; a cada lado del crucero se abren sendas capillas laterales. Los sistemas de apoyo se diferencian según los tramos. A los ángulos de la cabecera se adosan unas columnas que se hacen triples sobre basa poligonal en el crucero; estos soportes corresponden a un siglo XVI temprano. La nave del templo se cubre con bóvedas de distinto diseño de manera que sobre el tramo de los pies y el siguiente se alza una bóveda de terceletes que apoya en ménsulas de estilo plateresco a media altura; sobre el crucero un tramo de crucería y sobre la capilla mayor una bóveda gallonada con nervios; los arcos fajones que van articulando cada tramo de la cubierta son apuntados. Adosada al suroeste se encuentra la casa parroquial en muy mal estado de conservación.

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Dotacional religioso
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio

<b>USOS ADMISIBLES</b>				<b>OBRAS PERMITIDAS</b>			
Dotacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial		Otros				Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>
						Renovación	

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

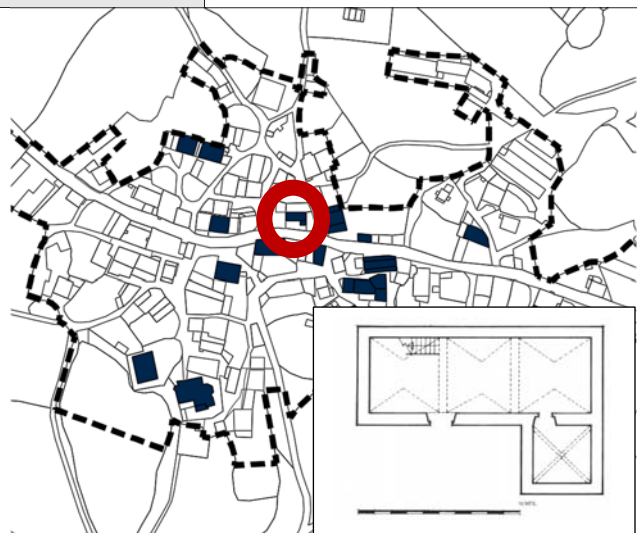
La estructura perimetral es de sillería y la interior de muros de fábrica. La estructura horizontal se compone de bóveda de crucería, de terceletes, estrellada y gallonada y cúpula sobre pechinas. La cubierta es, según zonas, a cuatro, tres y un agua. El edificio fue restaurado en 1980 y se ejecutó una cubierta de uralita sobre estructura metálica.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Arco de medio punto, Reja, Saeteras, Arquivoltas, Torre, Arco conopial, Canes, Capiteles, Clave, Columnas, Contrafuertes, Pila bautismal, Coro, Decoraciones, Dovelas, Escalera, Escultura, Estela, Fuente, Imposta, Ménsulas, Cornisa, Pilastras, Portada, Pórtico, Puerta.

Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura previo a la correspondiente licencia de obras municipal..

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN INTEGRAL</b>	<b>GRADO I</b>	
	Nombre de la edificación	Ermita de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> la Blanca	
	Ubicación	Parcela 27	Polígono 1
	Estilos / Cronología	Año de construcción: 1792 Barroco, Popular	



**DESCRIPCIÓN**

Consta de una nave rectangular cubierta de medio cañón con lunetos. La bóveda está dividida en tres tramos mediante arcos fajones que descansan en ménsulas molduradas de las que penden placas dieciochescas. La sacristía de pequeñas dimensiones se adosa a la cabecera por el lado de la epístola. Tiene coro a los pies. Al exterior, en la parte baja de los muros aparece al descubierto la mampostería, mientras que en la alta se simulan sillares. El arco de ingreso, de medio punto, que se abre en el lado de la epístola, protegiéndolo un pórtico adintelado de vigas de madera que apoya en ménsulas lisas. Sobre este mismo lado se eleva una sencilla espadaña.

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Dotacional religioso
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial	<input type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input type="checkbox"/>
Industrial	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>		

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	----------------	-------------------------------------	------------	-------------------------------------

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

La estructura perimetral se compone de mampostería. La estructura horizontal se compone de bóveda de crucería, bóveda de lunetos. La estructura de cubierta, a dos aguas, está formada por solivos de madera y entrevigado de yeso.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Arco de medio punto, sacristía, ventana, placas recortadas, coro, espadaña, ménsulas pila, portada, pórtico. Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura. El escudo, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley de 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Nacional tiene la consideración de Bien de Interés Cultural. Por tanto, este elemento quedará sometido al Grado de protección IV. Elementos singulares.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Fuente-lavadero	
	Ubicación:	Parcela 47	Polígono 1
	Estilos / Cronología	Popular Principal s. XIX.	



<b>DESCRIPCIÓN</b>	Lavadero	
	<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
	<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
	<b>USO ACTUAL</b>	Fuente
	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno

USOS ADMISIBLES			OBRAS PERMITIDAS								
Dotacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial	<input type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input type="checkbox"/>	Renovación	<input type="checkbox"/>
Industrial	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>								

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 Estructura perimetral de sillería y mampostería, pilares de fábrica y postes de madera. Cubierta a un agua firmada por forjado inclinado de solivos de madera y bovedilla de yeso, con cubrición de teja curva.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**  
 Abrevadero, fuente, frontón..

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 52	Polígono 1
	Estilos / Cronología	Barroco, Popular Principal s. XVIII	



**DESCRIPCIÓN**

Vivienda estilo tradicional, aislada compuesta por varios volúmenes adosados al principal derivados de usos complementarios tradicionales.  
El edificio se sitúa al norte de la parcela en la que se ubica, conservando al sur zona libre jardín-huerta,

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Rehabilitado: alterados huecos fachada principal

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación	
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------	--

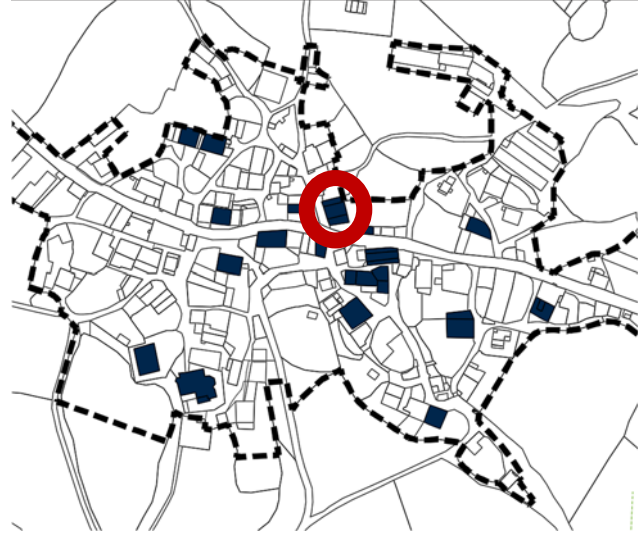
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

La estructura perimetral se compone, según zonas, de sillería, mampostería enlucida o entramado de madera. La estructura interior de muros y pilares de fábrica y postes de madera. La estructura horizontal de solivos y bovedilla. La cubierta, a dos aguas mediante forjados inclinados y con cobertura de teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.  
Dintel, dovelas, portada, recercado de huecos, recercado sillar.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Ermita de San Benito	
	Ubicación:	Parcela 45/46	Polígono 1
	Estilos / Cronología	Popular Principal s. XVIII, Secundaria XVI Inscripción: "AÑO 1781"	



<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificio de arquitectura tradicional dividido en dos unidades catastrales.		
	<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto	
	<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto	
	<b>USO ACTUAL</b>	Residencial	
	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio. Huecos alterados	

<b>USOS ADMISIBLES</b>	<b>OBRAS PERMITIDAS</b>
Dotacional <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>	Conservación <input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación <input checked="" type="checkbox"/> Renovación <input type="checkbox"/>

<b>USOS ADMISIBLES</b>	<b>OBRAS PERMITIDAS</b>
Dotacional <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>	Conservación <input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación <input checked="" type="checkbox"/> Renovación <input type="checkbox"/>

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica y postes de madera. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Arco de medio punto. Reja. Ventanas. Inscripción. Portada

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 36	Polígono 2
	Estilos / Cronología	Popular	



<b>DESCRIPCIÓN</b>	Vivienda de estilo rústico tradicional adosada. Inscripción: "HORDEN ANA"		
	<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto	
	<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto	
	<b>USO ACTUAL</b>	Residencial	
	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio. Alterado. Huecos en fachada principal.	

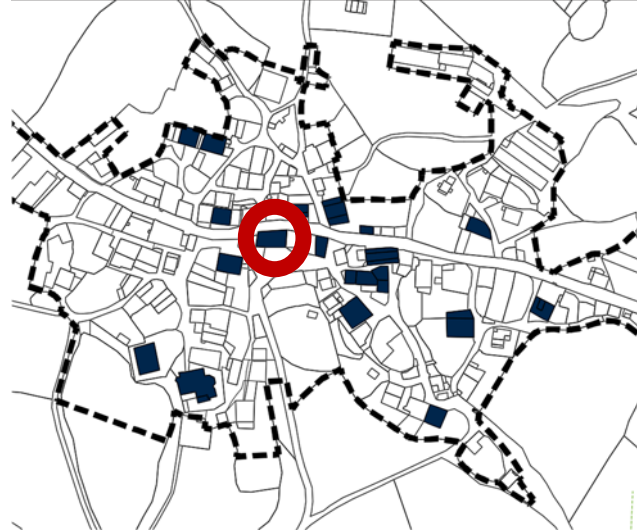
<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio. Alterado. Huecos en fachada principal.

<b>USOS ADMISIBLES</b>				<b>OBRAS PERMITIDAS</b>			
Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> Renovación	
Industrial	Otros						

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 La estructura perimetral es de sillería y la interior de muros de fábrica. La estructura horizontal es de madera. La cubierta es de teja a dos aguas.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**  
 Escudo: B.I.C.:  
 Arco de medio punto. Alero. Cadena de sillares. Cadenas de esquina. Dintel. Dovelas. Recercado de huecos. Recercado sillar. Alféizares.  
 Cualquier actuación en este edificio que suponga alteración de los elementos protegidos deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 55	Polígono 2
	Estilos / Cronología	Popular Principal s. XVII	



<b>DESCRIPCIÓN</b>	Unifamiliar de tipo rural tradicional entre medianiles.		
--------------------	---	--	--

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: Reforma integral

<b>USOS ADMISIBLES</b>				<b>OBRAS PERMITIDAS</b>			
Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> Renovación	
Industrial	Otros						

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 Estructura perimetral de sillería y mampostería y partes de entramado de madera. Estructura interior de muros y pilares de fábrica. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**  
 Escudo: B.I.C.:  
 Arco de medio punto. Cornisa. Pavimento. Portada. Alféizares.  
 Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura. El escudo, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley de 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Nacional tiene la consideración de Bien de Interés Cultural. Por tanto, este elemento quedará sometido al Grado de protección IV. Elementos singulares.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 15	Polígono 1
	Estilos / Cronología	Popular Principal s. XVI-XVIII	

6.4



**DESCRIPCIÓN**

Vivienda unifamiliar de tipo rural tradicional.

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio: Huecos alterados y añadidos

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estructura perimetral de sillería y mampostería. Estructura interior de muros de fábrica. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.  
Arco de medio punto, Cadena de sillares. Cadenas de esquina. Clave. Portada. Recercado de huecos. Recercado de sillar. Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura. El escudo, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley de 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Nacional tiene la consideración de Bien de Interés Cultural. Por tanto, este elemento quedará sometido al Grado de protección IV. Elementos singulares.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 19	Polígono 1
	Estilos / Cronología	Barroco, Popular Principal s. XVIII	



<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificio de construcción tradicional		
	<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto	
	<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto	
	<b>USO ACTUAL</b>	Residencial	
	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: Rehabilitado en 2003. Algunos huecos alterados	

<b>USOS ADMISIBLES</b>				<b>OBRAS PERMITIDAS</b>					
Dotacional	Residencial	X	Servicios terciarios	X	Conservación	X	Rehabilitación	X	Renovación
Industrial	Otros								

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a cuatro aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**  
 Escudo: B.I.C.  
 Saetera. Cadena de sillares. Cadenas de esquina. Desagüe. Dovelas. Portada. Recercado de huecos. Recercado sillar.  
 Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura. El escudo, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley de 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Nacional tiene la consideración de Bien de Interés Cultural. Por tanto, este elemento quedará sometido al Grado de protección IV. Elementos singulares.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 121	Polígono 2
	Estilos / Cronología	Popular Principal s. XVI	



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de dos pisos, cubierta a dos aguas y fuerte horizontalidad que apreciamos en la imagen de arriba. En su fachada orientada al este tiene dos grandes portadas de medio punto con sus respectivos blasones en la dovela clave lo que puede ser indicio de que en su momento pudieron constituir dos viviendas diferentes adosadas. Además muestra un gran vano de entrada, seguramente para faenas agropecuarias y de época más tardía, en arco de medio punto rebajado. En el piso superior cuatro vanos adintelados perforan el muro, un balcón de reducidas dimensiones y tres ventanas rectangulares que lo flanquean.

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: rehabilitada

<b>USOS ADMISIBLES</b>				<b>OBRAS PERMITIDAS</b>			
Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> Renovación	
Industrial	Otros						

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

La estructura perimetral es de sillería y la interior de muros de fábrica. La estructura horizontal se compone de bóveda de crucería, de terceletes, estrellada y gallonada y cúpula sobre pechinas. La cubierta es, según zonas, a cuatro, tres y un agua. El edificio fue restaurado en 1980 y se ejecutó una cubierta de uralita sobre estructura metálica.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C  
Arco de medio punto, arco rebajado, bolas, portada, alféizares.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 51	Polígono 2
	Estilos / Cronología	Popular Principal: s. XVIII	



**DESCRIPCIÓN**

Vivienda unifamiliar de tipo rural tradicional adosada.

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación	
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------	--

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica y pilares de madera. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.:  
Arco de medio punto. Alero. Cadena de sillares. Cadenas de esquina. Dintel. Dovelas. Recercado de huecos. Recercado de sillar. Alféizares.  
Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	PROTECCIÓN AMBIENTAL	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 43-44	Polígono 2
	Estilos / Cronología	Popular Principal s.XVI- XVIII	



**DESCRIPCIÓN**

Vivienda unifamiliar de tipo rústico tradicional

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: Restauradas fachadas y parte de cubierta

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación	
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------	--

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.  
 Alero. Cadena de sillares. Cadenas de esquinas. Dovelas. Portada. Alfeizar.  
 Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 69	Polígono 1
	Estilos / Cronología	Barroco, Popular Principal s. XVIII	



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de dos plantas y muestra en su fachada una portada con arco conopial y escudo liso sobre ella protegido por una cornisa moldurada decorada con rosetas. En la segunda planta se abre un balcón arquitrabado con perfil moldurado; el dintel del mismo se decora con un pequeño capitel central de volutas y sobre él vuela una cornisa adornada con rosetas de cuatro pétalos. Sobre el dintel de una venta de la fachada este se observan dos angelotes con sus alas desplegadas simétricamente que flanquean un capitel de volutas muy similar al existente en el balcón. La existencia de un pequeño capitel en el centro del dintel de los dos vanos mencionados invita a pensar si existió una columnilla parteluz a modo de ventana geminada o si únicamente se dispusieron los capiteles como elementos decorativos del arquitrabe.

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: Rehabilitado en 2003. Algunos huecos alterados

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación	
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------	--

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a cuatro aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.  
Saetera. Cadena de sillares. Cadenas de esquina. Desagüe. Dovelas. Portada. Recercado de huecos. Recercado sillar. Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura. El escudo, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley de 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Nacional tiene la consideración de Bien de Interés Cultural.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	PROTECCIÓN AMBIENTAL	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 41	Polígono 2
	Estilos / Cronología	RoBarroco, Popular Principal s. XVII	

6.4



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de construcción tradicional. Adosado en una de sus fachadas.

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Medio
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Medio
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio. Huecos alterados

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación	
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------	--

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

La estructura perimetral es de sillería en plantas baja y primera. La ampliación posterior de planta segunda es en mampostería. La estructura interior es de muros y pilares de fábrica y postes de madera. Los forjados interiores y la cubierta a dos aguas, se componen de solivos de madera y bovedilla de revoltón.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.: 1963  
Cadena de sillares y esquina, dintel, portada, puerta, recercado de huecos y de sillar.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	PROTECCIÓN AMBIENTAL		<b>GRADO II</b>		
	Nombre de la edificación		Vivienda tradicional		
	Ubicación:		Parcela 22	Polígono 2	
	Estilos / Cronología		Popular Secundaria XVI Principal s. XVIII		



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de arquitectura rural tradicional.  
Inscripción "OCHOAS DE VAQ(U)EDANO"

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: Rehabilitado en 2004. Alterados huecos

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------

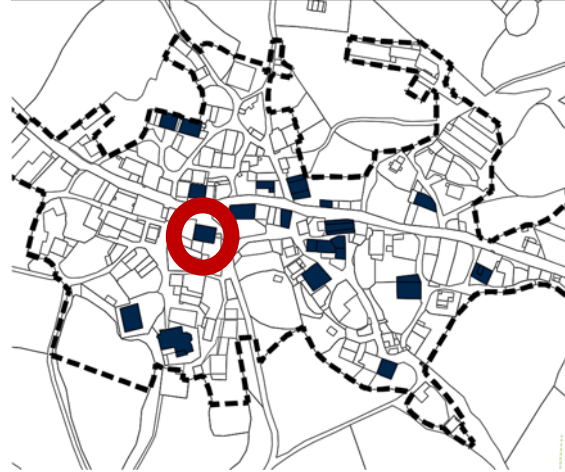
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica y postes de madera. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C  
Arco de medio punto. Cadena de sillares. Cadenas de esquina. Dovelas. Portada.  
Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	PROTECCIÓN AMBIENTAL		<b>GRADO II</b>		
	Nombre de la edificación		Vivienda tradicional		
	Ubicación:		Parcela 79	Polígono 2	
	Estilos / Cronología		Popular Principal s. XVI		



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de construcción tradicional

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: Algunos huecos alterados

**USOS ADMISIBLES**

Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	Otros			

**OBRAS PERMITIDAS**

Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación
--------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------	------------

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.  
Arco conopial. Dintel. Dovelas. Portada.  
Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	PROTECCIÓN AMBIENTAL		GRADO II		
	Nombre de la edificación		Vivienda tradicional		
	Ubicación:		Parcela 9	Polígono 2	
	Estilos / Cronología		Barroco, Popular Principal s. XVII		



**DESCRIPCIÓN**

Vivienda de tipo tradicional que conserva espacio libre en el frente de parcela al sur.  
En su puesta aparece la inscripción:  
"AÑO 1650" "ESTAS ARMAS HIZO HAZER DIEGO PEREZ DE EULATE"

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno. rehabilitación integral en 2004

<b>USOS ADMISIBLES</b>				<b>OBRAS PERMITIDAS</b>					
Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>	Renovación
Industrial	Otros								

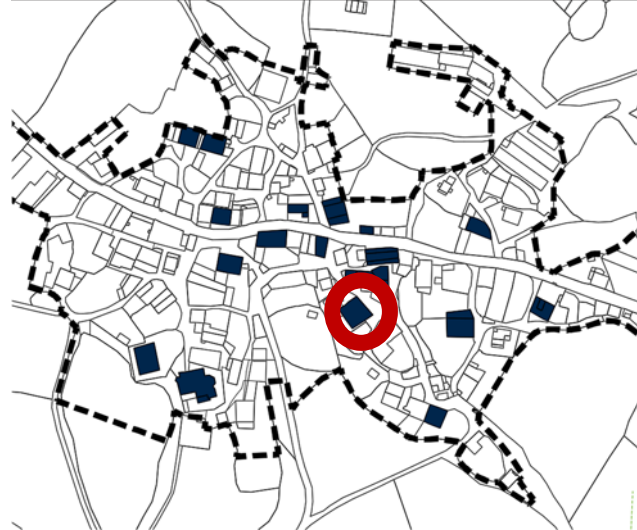
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. La estructura interior es de muros y pilares de fábrica y postes de madera. Los forjados interiores son de estructura de solivos de madera y hay partes con bovedilla y partes de tabla. La cubierta a tres aguas se forma mediante solivos de madera y entrevigado de tabla.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**

Escudo: B.I.C.: 1963  
Alero, cadena de sillares, cadenas de esquina, inscripción, portada y puerta.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>		<b>GRADO II</b>		
	Nombre de la edificación		Vivienda tradicional		
	Ubicación:		Parcela 46	Polígono 2	
	Estilos / Cronología		Popular Principal s. XVI-XVII		



<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificio de construcción tradicional.			

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Medio. Huecos alterados.

<b>USOS ADMISIBLES</b>				<b>OBRAS PERMITIDAS</b>			
Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> Renovación	
Industrial	Otros						

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**  
 Escudo: B.I.C.:1963  
 Arco de medio punto. Cruz. Portada.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Vivienda tradicional	
	Ubicación:	Parcela 32	Polígono 2
	Estilos / Cronología	Barroco, Popular Principal XVII-XVIII	



<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificio de construcción tradicional exento. Inscripción perdida en la clave: "ANO DE"		
	<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Alto	
	<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Alto	
	<b>USO ACTUAL</b>	Residencial	

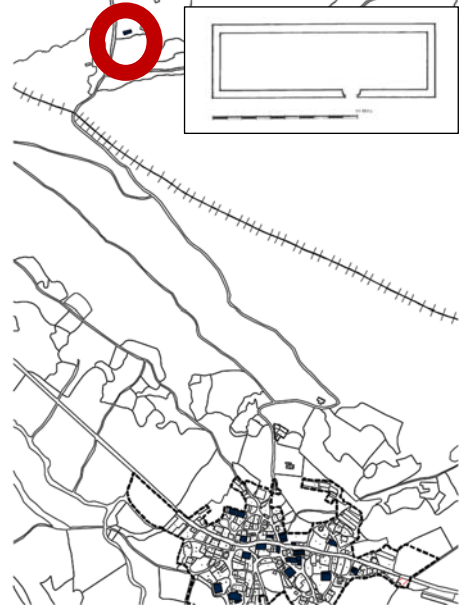
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno: Rehabilitado. Alterado, Huecos en planta baja de la fachada lateral.		
-------------------------------	---	--	--

USOS ADMISIBLES				OBRAS PERMITIDAS			
Dotacional	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios	<input checked="" type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> Renovación	
Industrial	Otros						

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 Estructura perimetral de sillería y mampostería enlucida. Estructura interior de muros y pilares de fábrica y postes de madera. Forjados de solivos y bovedillas. Cubierta a cuatro aguas con estructura de madera y acabado en teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**  
 Escudos: B.I.C.  
 Reja, alero, cadena de sillares, cadenas de esquina, clave, dintel, dovelas, portada, recercado de huecos, recercado sillar, alféizares  
 Cualquier actuación en este edificio deberá contar con el informe favorable del Departamento del Gobierno Foral en materia de cultura.

<b>IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>GRADO II</b>	
	Nombre de la edificación	Ermita de San Benito	
	Ubicación:	Diseminado- UTM:	X: 560503 Y: 4737684
	Estilos / Cronología	Popular Principal s. XVIII	



**DESCRIPCIÓN** En plena sierra se localiza esta ermita, cuya construcción puede datar del siglo xvi, de aspecto rural que consta de una nave rectangular cubierta a dos aguas sobre vigas y capilla mayor recta con techumbre plana con el mismo tipo de soportes, accediéndose al recinto a través de una porta da adintelada abierta sobre el lado de la epístola

<b>INTERÉS ARQUITECTÓNICO</b>	Medio
<b>INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL</b>	Medio
<b>USO ACTUAL</b>	Dotacional religioso
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno/Restaurado: espadaña moderna

USOS ADMISIBLES				OBRAS PERMITIDAS			
Dotacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial	<input type="checkbox"/>	Servicios terciarios	<input type="checkbox"/>	Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>			Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>
						Renovación	<input type="checkbox"/>

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
 La estructura perimetral es de sillería y mampostería. La estructura interior de muros de fábrica. La cubierta se resuelve a cuatro aguas mediante forjado de estructura de madera y cobertura de teja.

**ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN**  
 Aguabenditera.

## NORMATIVA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**  
Plan Urbanístico Municipal  
**APROBACIÓN INICIAL**

NOVIEMBRE 2025

REDACTAN:  
MYRAM LANDER, ARQUITECTA  
LUIS IRISARRI, ABOGADO  
JON ASEGUINOLAZA, BIÓLOGO

NORMATIVA GENERAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal

<b>TÍTULO I.-NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
ART. 1.- Naturaleza y objeto.....	8
ART. 2.- Ámbito territorial .....	8
ART. 3.- Vigencia.....	8
ART. 4.- Efectos del Plan Urbanístico Municipal .....	8
ART. 5.- Documentos integrantes del Plan Urbanístico Municipal .....	8
ART. 6.- Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional .....	9
ART. 7.- Interpretación del Plan.....	9
ART. 8.- Grafismos .....	9
ART. 9.- Revisión del Plan Municipal.....	10
ART. 10.- Modificación del Plan Urbanístico Municipal .....	10
<b>TÍTULO II.-EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN MUNICIPAL .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>12</b>
ART. 11.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión.....	12
ART. 12.- Instrumentos de Actuación Urbanística.....	12
<b>TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD .....</b>	<b>15</b>
ART. 13.- Función del Plan Urbanístico Municipal en orden al Derecho de Propiedad .....	15
ART. 14.- Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo .....	15
ART. 15.- Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano Consolidado .....	15
ART. 16.- Aprovechamiento susceptible de apropiación .....	15
ART. 17.- Transmisión del Suelo .....	15
ART. 18.- Cumplimiento de los deberes urbanísticos.....	15
<b>CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>16</b>
ART. 19.- Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General .....	16
<b>CAPÍTULO III.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>17</b>
ART. 20.- Criterio General .....	17
ART. 21.- Suelo Urbano.....	17
ART. 22.- Conversión en suelo urbano.....	18
ART. 23.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado .....	18
ART. 24.- Condiciones para la edificación de una parcela .....	19
ART. 25.- Solar .....	19
ART. 26.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado . ¡Error! Marcador no definido.	
<b>CAPITULO VI.-NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>20</b>
<b>SECCIÓN 1.- DEFINICIONES .....</b>	<b>21</b>
ART. 27.- EDIFICABILIDAD.....	21
ART. 28.- PARCELA.....	21
ART. 29.- PARCELA EDIFICABLE .....	21
ART. 30.- ALINEACIÓN ACTUAL.....	21
ART. 31.- ALINEACIÓN OFICIAL .....	21
ART. 32.- ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA .....	21
ART. 33.- ALINEACIÓN OFICIAL DE FACHADA.....	21
ART. 34.- ALINEACIÓN INTERIOR.....	21
ART. 35.- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN .....	21
ART. 36.- RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.....	21
ART. 37.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE .....	21
ART. 38.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN.....	21
ART. 39.- COTA NATURAL DEL TERRENO .....	21
ART. 40.- RASANTE ACTUAL.....	21
ART. 41.- RASANTE OFICIAL.....	21
ART. 42.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	22
ART. 43.- ALTURA DE LOS PISOS .....	22

ART. 44.-	ALTURA LIBRE DE PISOS .....	22
ART. 45.-	SUPERFICIE OCUPADA .....	22
ART. 46.-	SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN .....	22
ART. 47.-	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.....	22
ART. 48.-	SUPERFICIE ÚTIL .....	22
ART. 49.-	PATIO DE MANZANA .....	22
ART. 50.-	PATIO DE PARCELA .....	22
ART. 51.-	PLANTA BAJA.....	22
ART. 52.-	ENTREPLANTA .....	22
ART. 53.-	PLANTA DE PISO O PLANTA ELEVADA.....	22
ART. 54.-	ENTRECUBIERTA .....	22
ART. 55.-	ÁTICO.....	22
ART. 56.-	SÓTANO O SEMISÓTANO.....	22
ART. 57.-	PORCHES.....	22
ART. 58.-	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	23
ART. 59.-	CUERPOS SALIENTES .....	23
ART. 60.-	ELEMENTOS SALIENTES.....	23
ART. 61.-	ZÓCALO.....	23
ART. 62.-	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	23
ART. 63.-	EDIFICIOS FUERA DE ALINEACIÓN.....	23
ART. 64.-	REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO .....	23
ART. 65.-	REFORMA.....	23
ART. 66.-	RENOVACIÓN.....	23
ART. 67.-	OBRAS MENORES.....	23
ART. 68.-	OBRAS DE DEMOLICIÓN .....	23
<b>SECCIÓN 2.-</b>	<b>CONDICIONES DE LA PARCELA .....</b>	<b>24</b>
ART. 69.-	DEFINICIÓN .....	24
ART. 70.-	APLICACIÓN .....	24
ART. 71.-	SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.....	24
ART. 72.-	CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA .....	24
ART. 73.-	SOLAR.....	24
<b>SECCIÓN 3.-</b>	<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>25</b>
ART. 74.-	CONDICIONES GENERALES .....	25
ART. 75.-	CIMENTACIONES Y CONTENCIÓN DE TIERRAS .....	25
ART. 76.-	DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENO DE TIERRAS .....	25
ART. 77.-	DEMOLICIONES, EXPLANACIONES, GALERÍAS Y VACIADOS.....	25
ART. 78.-	ZANJAS Y POZOS .....	25
ART. 79.-	ZÓCALOS IMPERMEABLES .....	25
ART. 80.-	CERRAMIENTOS EXTERIORES. MUROS .....	25
ART. 81.-	CARPINTERÍA EXTERIOR .....	25
ART. 82.-	CHIMENEAS .....	25
ART. 83.-	CONDUCTOS DE VENTILACIÓN .....	26
<b>SECCION 4.-</b>	<b>CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA TODA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>26</b>
ART. 84.-	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.....	26
ART. 85.-	CONDICIONES ACÚSTICAS.....	26
ART. 86.-	CONDICIONES TÉRMICAS.....	26
ART. 87.-	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN.....	26
ART. 88.-	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES.....	26
ART. 89.-	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y DEFENSA .....	26
ART. 90.-	CONDICIONES CONTRA INCENDIOS .....	26
ART. 91.-	SOLARES SIN EDIFICAR .....	26
<b>SECCION 5.-</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN .....</b>	<b>27</b>
ART. 92.-	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	27
ART. 93.-	PROFUNDIDAD EDIFICABLE .....	27
ART. 94.-	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.....	27
ART. 95.-	CUBIERTAS.....	27

ART. 96.- ALEROS .....	27
ART. 97.- CUERPOS SALIENTES O VOLADOS.....	27
ART. 98.- ELEMENTOS SALIENTES.....	28
<b>SECCION 6.- CONDICIONES ESTÉTICAS .....</b>	<b>28</b>
ART. 99.- ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES A SU ENTORNO.....	28
ART. 100.- TRATAMIENTO DE MEDIANERAS Y MUROS LATERALES.....	28
ART. 101.- PORCHES.....	29
ART. 102.- PANELES SOLARES Y PLACAS FOTOVOLTAICAS .....	29
<b>SECCION 7.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.....</b>	<b>29</b>
ART. 103.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS .....	29
<b>SECCION 8.- CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS .....</b>	<b>29</b>
ART. 104.- CONDICIONES GENERALES .....	29
ART. 105.- LOCALES EN SEMISÓTANOS.....	30
ART. 106.- LOCALES EN PLANTA BAJA.....	30
ART. 107.- LOCALES EN PLANTA PRIMERA.....	30
ART. 108.- ENTREPLANTAS.....	30
ART. 109.- DOTACIONES.....	30
<b>SECCION 9.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE HOSTELERÍA, ESPECTÁCULOS, DEPORTES Y JUEGOS.....</b>	<b>30</b>
ART. 110.- CONDICIONES GENERALES .....	30
ART. 111.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES DE USO PÚBLICO .....	30
<b>SECCION 10.- CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS, LOCALES INDUSTRIALES Y TALLERES</b>	<b>30</b>
ART. 112.- NORMATIVA APLICABLE.....	30
ART. 113.- CONDICIONES GENERALES .....	30
ART. 114.- DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES .....	31
ART. 115.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	31
ART. 116.- ILUMINACIÓN .....	31
ART. 117.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS .....	31
ART. 118.- MÁQUIMAS Y MOTORES .....	31
ART. 119.- HORNOS, FRAGUAS Y CALDERAS.....	31
ART. 120.- CHIMENEAS .....	31
ART. 121.- CONDUCTOS DE GASES, VAPORES Y LÍQUIDOS .....	31
ART. 122.- HUMOS, GASES Y VAPORES .....	32
ART. 123.- REGULACIÓN DE VERTIDOS .....	32
ART. 124.- NEUTRALIZACIÓN DE AGUAS.....	32
<b>SECCION 11.- CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS .....</b>	<b>32</b>
ART. 125.- DEFINICIONES .....	32
ART. 126.- SUPERFICIES.....	32
ART. 127.- ALTURA MÍNIMA .....	32
ART. 128.- ESCALERAS .....	32
ART. 129.- APARCAMIENTO EXTERIOR .....	32
ART. 130.- ACCESOS .....	32
CONDICIONES ACÚSTICAS.....	32
ART. 131.- VENTILACIÓN.....	32
ART. 132.- ILUMINACIÓN .....	33
ART. 133.- DOTACIONES.....	33
ART. 134.- CONDICIONES DE DEFENSA .....	33
<b>SECCION 12.- CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES .....</b>	<b>33</b>
ART. 135.- CONDICIONES DE REFORMA Y CONSOLIDACIÓN.....	33
ART. 136.- CONDICIONES DE AMPLIACIÓN .....	33
<b>SECCION 13.- CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS RUINOSOS .....</b>	<b>33</b>
ART. 137.- DECLARACIÓN DE RUINA Y ACUERDO DE DEMOLICIÓN .....	33
ART. 138.- INMUEBLES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.....	33
<b>CAPITULO VII.-CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>34</b>

ART. 139.- CRITERIOS GENERALES .....	35
ART. 140.- EDIFICACIONES AGRARIAS .....	35
ART. 141.- CASSETAS DE APEROS .....	35
ART. 142.- ALMACENES AGRÍCOLAS .....	35
ART. 143.- INVERNADEROS.....	36
ART. 144.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	36
ART. 145.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA AL SERVICIO DE LA EXPLOTACIÓN AGRARIA.....	36
ART. 146.- EDIFICACIONES GANADERAS .....	36
ART. 147.- CORRALES O APRISCOS .....	37
ART. 148.- ESTABLOS DE GANADO VACUNO DE LECHE O ENGORDE.....	37
ART. 149.- ESTABLOS DE GANADO EQUINO DE CRÍA, ENGORDE O COMPETICIÓN.....	39
ART. 150.- COLMENAS PARA LA APICULTURA .....	39
ART. 151.- GRANJAS DE GANADO PORCINO .....	40
ART. 152.- GRANJAS DE GANADO CUNÍCOLA .....	41
ART. 153.- GRANJAS AVÍCOLAS (GALLINAS Y BROILERS).....	42
ART. 154.- CORRAL DOMÉSTICO.....	43
ART. 155.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA AL SERVICIO DE LA EXPLOTACIÓN PECUARIA .....	43
ART. 156.- NÚCLEOS ZOOLOGÍCOS .....	44
ART. 157.- EDIFICIOS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.....	44
ART. 158.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES .....	44
ART. 159.- EDIFICIOS PARA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.....	44
ART. 160.- EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES .....	44
ART. 161.- EIFICIOS E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LOS CAMPINGS O CAMPAMENTOS DE TURISMO.....	45
ART. 162.- ESCOMBRERAS.....	45
ART. 163.- CASSETAS DE OCIO.....	45
ART. 164.- INFRAESTRUCTURAS.....	46
ART. 165.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PRODUCTORAS DE ENERGÍA SOLAR Y EÓLICA.....	46
ART. 166.- ACTIVIDAD EXTRACTIVA.....	46
ART. 167.- EDIFICACIONES EXISTENTES .....	46
<b>CAPITULO VIII.-NORMAS DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>48</b>
<b>SECCION 1.- OBRAS EN VÍA PÚBLICA.....</b>	<b>49</b>
ART. 168.- DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES .....	49
ART. 169.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. ....	49
ART. 170.- CONDICIONES DEL TRAZADO Y DE LOS MATERIALES BÁSICOS.....	49
ART. 171.- CONDICIONES DEL RELLENO DE ZANJAS.....	49
ART. 172.- CONDICIONES DE REPOSICIÓN DE LOS PAVIMENTOS .....	50
ART. 173.- SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS .....	50
ART. 174.- NORMAS ESPECIALES .....	51
<b>SECCION 2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>51</b>
ART. 175.- CONDICIONES GENERALES .....	51
ART. 176.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD .....	51
ART. 177.- EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN.....	52
ART. 178.- PAVIMENTOS .....	52
ART. 179.- JUNTAS.....	53
ART. 180.- CAMBIOS DE NIVEL.....	53
ART. 181.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA .....	53
ART. 182.- EVACUACIÓN DE AGUAS SANEAMIENTO .....	53
ART. 183.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	54
ART. 184.- ALUMBRADO PÚBLICO .....	54
ART. 185.- TELECOMUNICACIONES .....	56

## TÍTULO I.-NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

---

**ART. 1.- Naturaleza y objeto**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico de los suelos del término municipal del Larraona.

Sus determinaciones se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

**ART. 2.- Ámbito territorial**

El Plan General Municipal regirá sobre la totalidad de los terrenos del término municipal de Larraona.

**ART. 3.- Vigencia**

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra y tendrá una vigencia indefinida en tanto en cuanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya y modifique.

**ART. 4.- Efectos del Plan Urbanístico Municipal**

1.- El Plan Urbanístico Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.

2.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad del documento de planeamiento y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito o cédula urbanística en el plazo máximo de un mes, a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca o Unidad.

3.- La ejecutoriedad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4.- La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Urbanístico Municipal del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

**ART. 5.- Documentos integrantes del Plan Urbanístico Municipal**

1.- A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

2.- La Memoria en la que se incluye el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan General Municipal, la justificación del modelo urbano propuesto y de las determinaciones estructurantes, el estudio de las necesidades y la justificación de las propuestas en relación con la vivienda, el espacio para actividades económicas, las actuaciones y equipamientos, las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, así como las valoraciones de impacto ambiental y territorial.

3.- Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y como valoración del Plan General Municipal, el Estudio de Incidencia Ambiental.

4.- Los planos de Información y Ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.

5.- La Normativa del Plan General Municipal, con clara distinción entre las determinaciones de carácter estructurante y de carácter pormenorizado.

6.- Programa de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

7.- Informe o memoria de sostenibilidad económica.

## **ART. 6.- Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional**

1. Dada su naturaleza normativa, el Plan Urbanístico Municipal es obligatorio para todos, vinculante y ejecutivo. Este carácter general y obligatorio prohíbe la concesión de dispensas, tanto las contenidas en los Planes como las que, con independencia de ellos, se concedieren, de conformidad con la legislación vigente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Con carácter excepcional y en suelo urbanizable sectorizado, aunque no se haya aprobado el planeamiento de desarrollo oportuno, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, no previstos en los Planes, previo informe favorable del Departamento competente en materia del Gobierno de Navarra, siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial vigente ni por el planeamiento general.

Estos usos u obras provisionales no podrán iniciarse sin haberse formalizado previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Estos usos u obras provisionales autorizados deberán cesar o ser demolidas cuando la Administración urbanística competente así lo acuerde, sin derecho a indemnización alguna.

## **ART. 7.- Interpretación del Plan**

1.- La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Larraona en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida al Gobierno de Navarra, en virtud de la legislación urbanística de aplicación, y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.

2.- Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte.

En todo caso, y de existir contradicciones, la Normativa Urbanística Particular prevalece sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica. Si algún tema estuviera regulado por más de una disposición, se aplicará siempre la de mayor nivel de pormenorización.

3.- Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

4.- Toda aclaración o interpretación que se suscite de dudas razonables, discrepancias o contradicciones entre las determinaciones de los diversos documentos que constituyen el presente Plan Urbanístico Municipal, requerirá un informe técnico – jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose el Ayuntamiento de Larraona sobre cuál es la correcta, basándose en criterios y consideraciones de interés social, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y de reducción del volumen edificado o cualesquiera otra de similares características, incorporándose dicha aclaración o interpretación en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

## **ART. 8.- Grafismos**

1.- Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7, de la presente normativa, en las que prevalecerán las primeras.

2.- La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.

3.- A nivel general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares u otras de aplicación, las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

- a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
- b) Así mismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
- c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

#### **ART. 9.- Revisión del Plan Municipal**

- 1.- El Plan podrá revisarse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.
- 2.- El Plan deberá revisarse en el momento que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.
  - b) Por agotamiento de su capacidad.
  - c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
  - d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

#### **ART. 10.- Modificación del Plan Urbanístico Municipal**

- 1.- Se entiende por modificación del Plan toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo y, en general, las que puedan aprobarse, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio.
- 2.- Cada modalidad se ajustará a lo prevenido en los artículos del Reglamento de desarrollo al efecto y, además, a las especificaciones del presente Plan según cual sea su objeto.
- 3.- Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento.
- 4.- En todo caso, las modificaciones puntuales contendrán la documentación requerida por la legislación vigente en la materia y del Reglamento que las desarrolle, debiendo comprender todos aquellos planos y/o textos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Igualmente se entregará una copia en formato digital de toda la documentación gráfica de la propuesta.

## **TÍTULO II.-EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN MUNICIPAL**

## CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

### **ART. 11.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión**

.- El Ayuntamiento de Larraona constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa vigente sobre competencia de la Comunidad Foral. 2.- En el ejercicio de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

#### a) De carácter general

1.- La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

2.- La colaboración con las Administraciones Estatal y Foral en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

3.- La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

#### b) Referentes al desarrollo del planeamiento

1.- El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

#### c) Referentes a la gestión del planeamiento

1.- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

2.- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

#### d) En relación con la conservación y la edificación

1.- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.

2.- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución..

### **ART. 12.- Instrumentos de Actuación Urbanística**

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

#### a) Instrumentos de Planeamiento. Se agrupan en dos clases:

1.- Planeamiento de desarrollo: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Especiales de Actuación Urbana y Estudios de Detalle.

2.- Figuras complementarias: Catálogos y Ordenanzas de Edificación y de Urbanización.

#### b) Instrumentos de Gestión

. 1.- Sistemas de Actuación. El Plan establecerá cualquiera de los Sistemas de Actuación previstos en la normativa vigente, entendiéndose, que de no especificarse, el sistema elegido en todo caso será el de compensación o reparcelación voluntaria, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación o ejecución forzosa de la unidad que en todo caso habrá de justificarse conforme a la legislación que regule dicha gestión.

2.- Actuación directa. En Suelo Urbano Consolidado se podrá edificar en aquellos terrenos que reuniendo las condiciones legales tengan la condición de solar, de conformidad con lo que estipule la legislación en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante la petición de licencia y concesión de la misma, realizando previamente las cesiones de terrenos que correspondan en su caso y asegurando el peticionario la ejecución de las obras de urbanización que le correspondan. En Suelo No Urbanizable, se podrá actuar en aquellos terrenos que reúnan los requisitos exigidos por este Plan mediante la petición de licencia y concesión de la misma conforme a la legislación vigente.

c) Instrumentos de Ejecución. La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- 1.- De edificación.
- 2.- Otras actuaciones urbanísticas.
- 3.- De actividad.

**TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**

---

## **CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

### **ART. 13.- Función del Plan Urbanístico Municipal en orden al Derecho de Propiedad**

El Plan Urbanístico Municipal y su desarrollo mediante planeamiento subordinado y complementario someten el régimen urbanístico del derecho de propiedad, actuando dentro del marco que la Ley y sus disposiciones a tal efecto establecen.

### **ART. 14.- Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo**

1.- Los titulares de suelo tienen derecho a desarrollar sobre el mismo el aprovechamiento urbanístico permitido por el presente Plan.

2.- Son deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitivas asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, o legislación que le sustituya, y en el resto de la legislación vigente en el momento de la actuación.

### **ART. 15.- Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano Consolidado**

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado estarán sujetos a los requisitos y disposiciones que respecto a alineaciones, aprovechamiento de la parcela y volumen edificable se señalen en el presente Plan, así como a completar a su coste la urbanización necesaria.

### **ART. 16.- Aprovechamiento susceptible de apropiación**

1.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares en suelo urbano y urbanizable, será conforme a lo estipulado en los artículos 95 y 97 del TRLFOTU 1/2017, o legislación que la sustituya.

#### **SUELO URBANO**

a) En suelo urbano consolidado: el 100 por 100 del aprovechamiento de la parcela o solar, de acuerdo con lo permitido por el planeamiento.

b) En suelo urbano no consolidado: el 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución, en su caso, al área de reparto.

### **ART. 17.- Transmisión del Suelo**

La transmisión de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico - urbanística del transmitente.

### **ART. 18.- Cumplimiento de los deberes urbanísticos**

1.- A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentará la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

2.- En todo caso, la ejecución de los Planes correspondientes a Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable, cuando se realice por Compensación y Reparcelación voluntaria, corresponde a las Juntas del mismo nombre; en el caso del Agente Urbanizador será este el responsable de llevar a cabo la ejecución de la actuación urbanística; cuando se realice por Cooperación, corresponderá a la Administración.

Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo por el sistema de cooperación o a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrán constituirse por los afectados, asociaciones administrativas de contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

## CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### **ART. 19.- Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General**

1.- En el presente Plan Urbanístico Municipal, el régimen urbanístico del suelo se determina por todos o por algunos de los extremos que a continuación se citan:

Respecto a la ordenación del suelo,

a) En orden a la gestión:

- Clasificando los suelos en las distintas clases y tipos que hubiere necesidad.
- Dividiendo el territorio municipal en Áreas Homogéneas, Sectores, Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.
- Estableciendo los regímenes de actuación en todas y cada una de las Áreas, Unidades existentes y parcelas asistemáticas.

b) En orden a la ordenación del término municipal:

- Estableciendo la calificación del suelo con diferentes tipos de usos.
- Determinando extremos de ordenación como:
  - o Ocupación del suelo, densidades, edificabilidades.
  - o Alturas máximas y mínimas.
  - o Delimitación de las áreas públicas y privadas.
  - o Establecimiento de las alineaciones, interiores y/o exteriores.
  - o Expresión de los usos y edificaciones que se consolidan, de los que se proponen y de los que se quedan fuera de ordenación.
  - o Tipologías constructivas.
  - o Los elementos, zonas o áreas de especial protección.
  - o Otro tipo de especificaciones ambientales para los espacios públicos.

c) En orden al funcionamiento de la ordenación:

- - Establecimiento de los sistemas generales y locales.
- Determinando las infraestructuras necesarias para la ordenación y como mínimo las de agua, energía eléctrica, saneamiento e iluminación pública.

2.- Todas o parte de estas determinaciones, se desarrollan en los denominados "Planos de Ordenación", a lo largo de las presente Normas Urbanísticas, así como en la correspondiente Normativa Particular.

3.- En la concurrencia de dos o más determinaciones que regulen aspectos del régimen del suelo, siempre será vinculante el más restrictivo.

## CAPÍTULO III.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### **ART. 20.- Criterio General**

1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y sirve para determinar los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o tipo.

2.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo No Urbanizable.

### **ART. 21.- Suelo Urbano**

1.- El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano.

2.- Conforme a la legislación vigente, se considera Suelo Urbano aquel que estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de acometida con las instalaciones preexistentes.

El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.

- c) Estar ocupado por la edificación en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la misma, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, aun cuando los terrenos carezcan de alguno de los servicios necesarios.

3. Tendrán también la condición de suelo urbano los ámbitos delimitados por el planeamiento municipal que cuenten legalmente con las infraestructuras y servicios requeridos.

4.- Tendrá consideración de suelo urbano consolidado cuando el suelo se encuentre en alguna de las situaciones descritas en las letras a), b) y e) del número anterior.

5.- En el suelo urbano, se distinguen las siguientes categorías:

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

En el momento de tramitación del presente Plan Municipal, en el Suelo Urbano se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.
- b) **Suelo urbano no consolidado**, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.

6.- Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas 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.

7. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel. 8. Siempre que no concurran las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 6 y 7 de este artículo, se considerarán actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la 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.

9.- El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas impuestas por el planeamiento, no podrá ser edificado hasta que las parcelas merecieran la calificación de solar, por los servicios exigidos en la legislación vigente en la materia. Si el terreno no reuniera la condición de solar, podrá asegurarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización necesarias y de la edificación mediante la prestación de garantías de la realización de las obras de urbanización previstas, tales como la prestación de aval bancario o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho con cuantía, como mínimo, el compromiso por parte del solicitante de la licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso a que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

#### **ART. 22.- Conversión en suelo urbano**

1.- La conversión en Suelo Urbano del Suelo Urbanizable se operará por la transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la Ley y en el presente documento de planeamiento.

2.- La fecha de incorporación al Suelo Urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de su consideración de suelo urbano, bien sea de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con la de la recepción de las obras realizada por el Ayuntamiento de conformidad con la normativa que regule este tema.

#### **ART. 23.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado**

1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelo Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2.- Respecto de las edificaciones consolidadas, por ser compatibles con el presente planeamiento, su régimen será el de conservación mientras no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico, a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por este Plan para el conjunto del Suelo Urbano Consolidado en general y para la parcela en particular.

3.- En los Suelos Urbanos Consolidados se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

- Renovación parcial o total de manzanas, o de la edificación.
- Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
- Ampliación de la edificación - Cambio de uso.
- Completar la urbanización, reurbanización y mejora.
- Edificar en las condiciones que la normativa establece.

a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:

- Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitiva de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
- Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos a lo previsto en el presente Plan.
- Si el Ayuntamiento lo considerara oportuno, Estudio de Detalle para la nueva edificación, área o manzana a renovar.

b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:

- En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.

- Los particulares presentarán y tramitarán el Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.

c) Ampliación de la edificación Se podrá ampliar la edificación dentro de los límites establecidos para cada parcela por la normativa particular mediante la tramitación de la correspondiente licencia de obra en la que se justifique la adecuación al cumplimiento de las presentes normas.

d) Cambio de uso. En el presente Plan se posibilitan los cambios de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presente Normas Urbanísticas. Una vez aprobada definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.

e) Completar la urbanización, reurbanización y mejora. Se podrán efectuar acciones para completar la urbanización, de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.

f) Edificar en las condiciones que la normativa establece. Se podrá edificar dentro de los límites y condiciones establecidos para cada parcela por la normativa particular mediante la tramitación de la correspondiente licencia de obra en la que se justifique la adecuación al cumplimiento de las presentes normas.

#### **ART. 24.- Condiciones para la edificación de una parcela**

Para que una parcela sea edificable ha de cumplir todas las condiciones que a continuación se enumeran y las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice:

a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan Municipal o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que está comprendida y estar destinada a uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

La parcela debe estar emplazada con frente a una vía urbana pública que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas conectada con la red general de alcantarillado, y suministro de energía eléctrica.

Si carece de alguno de los requisitos anteriores, se debe garantizar la ejecución simultánea de la edificación con la urbanización y conforme a un proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento. Por garantizar que se ejecute la urbanización simultáneamente con las edificaciones, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza en cuantía suficiente para paralizar la ejecución de la obra de urbanización.

En el escrito de solicitud de licencia el particular o interesado, se debe comprometer a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer la condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso a urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios enumerados anteriormente.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho de indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que marque el Plan Municipal o la figura de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Municipal o los instrumentos que lo desarrollen.

- Superficie: Deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que se señala como máxima.

- Linderos: Han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señale como máxima.

#### **ART. 25.- Solar**

Tendrá condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que cumplan las condiciones enumeradas en el artículo anterior. Las parcelas podrán ser edificadas una vez esté concedida la oportuna licencia municipal de obras.

## **CAPITULO VI.-NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

---

## **SECCIÓN 1.- DEFINICIONES**

### **ART. 26.- EDIFICABILIDAD**

Se establece por la relación de metros cuadrados construidos y superficie de la parcela o unidad sobre la que se aplique. Se excluye del cómputo de la edificabilidad los sótanos, semisótanos y las plantas bajocubiertas por encima de la altura máxima.

La superficie edificable correspondiente a los diferentes ámbitos queda determinada en la Normativa Particular.

### **ART. 27.- PARCELA**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad parcial y registrada.

### **ART. 28.- PARCELA EDIFICABLE**

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones que se señalan en los planos de alineaciones y rasantes.

### **ART. 29.- ALINEACIÓN ACTUAL**

Se define como alineación actual de una parcela, la línea que limite las propiedades particulares con la vía, plaza o espacio público.

### **ART. 30.- ALINEACIÓN OFICIAL**

Se define como alineación oficial la línea que figura en los planos de alineaciones y rasantes, que establecen el límite entre los usos y dominios públicos y privados.

Las parcelas que resulten afectadas por esta modificación de alineaciones se califican como fuera de alineación cuando la alineación oficial corta la superficie de las mismas limitadas por la alineación actual.

La parte afectada, fuera de la alineación oficial será de cesión gratuita en los límites que establece la legislación urbanística.

Las únicas obras posibles en estas edificaciones son las de conservación y consolidación y reformas interiores sin derribar ni modificar sustancialmente la fachada.

### **ART. 31.- ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA**

Se denomina alineación oficial de parcela a la línea en que debe situarse obligatoriamente el cerramiento de las parcelas.

### **ART. 32.- ALINEACIÓN OFICIAL DE FACHADA**

Se denomina alineación oficial de fachada a la línea en la que deben situarse obligatoriamente las fachadas exteriores de los edificios.

### **ART. 33.- ALINEACIÓN INTERIOR**

Se denomina alineación interior a la línea del interior de la manzana no excedible por la edificación en las plantas piso.

### **ART. 34.- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

Es la línea que no puede sobrepasar la fachada, aunque puede retranquearse de la misma.

### **ART. 35.- RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN**

Es el espacio comprendido entre la alineación oficial de parcela y la alineación de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

### **ART. 36.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

Es la distancia entre la alineación interior y la de parcela.

### **ART. 37.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN**

Es la que delimita la superficie ocupada.

### **ART. 38.- COTA NATURAL DEL TERRENO**

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar las obras de urbanización.

### **ART. 39.- RASANTE ACTUAL**

Es la cota de altitud de las vías existentes, tomada en el eje de la vía.

### **ART. 40.- RASANTE OFICIAL**

Es la cota de altitud en vías, plazas o calles, definida en los Proyectos de Urbanización.

#### **ART. 41.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera del terreno, en cada caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 12 metros de longitud, si sobre pasa esta medición se medirá desde los 6 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente.

En calles con pendiente igual o superior al 6 por ciento será obligado el escalonamiento en altura de los edificios.

Si la edificación presenta fachada anterior y posterior a dos calles de distinto nivel, en cuanto se refiere a la altura del edificio, se tomará por cada calle la altura que le corresponde.

#### **ART. 42.- ALTURA DE LOS PISOS**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### **ART. 43.- ALTURA LIBRE DE PISOS**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

#### **ART. 44.- SUPERFICIE OCUPADA**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso los vuelos que no sean aleros. Se excluirá la superficie del sótano de este computo.

#### **ART. 45.- SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN**

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable. Se excluyen los sótanos, semisótanos y plantas bajocubiertas que excedan de la altura máxima de la edificación.

#### **ART. 46.- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA**

Es la resultante de la suma de las superficies en todas las plantas. En relación al cómputo de los sótanos, semisótanos y las plantas bajocubiertas por encima de la altura máxima, se aplicarán idénticos criterios que los establecidos para el cómputo de la edificabilidad.

#### **ART. 47.- SUPERFICIE ÚTIL**

Es la superficie de suelo comprendida dentro del parámetro definido por la cara interna de sus cerramientos.

#### **ART. 48.- PATIO DE MANZANA**

Es el espacio definido por las alineaciones de fachadas interiores.

#### **ART. 49.- PATIO DE PARCELA**

Se considera patio de parcela el que se encuentra en el interior de un edificio y que se ajusta a las disposiciones referentes a patios de las presentes Normas.

#### **ART. 50.- PLANTA BAJA**

Se denomina planta baja de un edificio la primera que tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada, y la altura de este pavimento respecto a cualquier punto de la rasante no exceda de 1,00 m.

#### **ART. 51.- ENTREPLANTA**

Planta construida entre la planta baja y la planta piso, destinada al mismo uso que la planta baja.

#### **ART. 52.- PLANTA DE PISO O PLANTA ELEVADA**

Es la que se encuentra por encima del techo de la planta baja.

#### **ART. 53.- ENTRECUBIERTA**

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que quede incluida en un plano de pendiente del 50 por ciento medido a partir del borde inferior del alero máximo permitido.

#### **ART. 54.- ÁTICO**

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que exceda de los límites señalados para la entrecubierta.

#### **ART. 55.- SÓTANO O SEMISÓTANO**

Es la planta enterrada o semi enterrada de una edificación que se encuentra por debajo de la planta baja.

Se permite que levante más de 1 m sobre rasante, si la envolvente general de la edificación, se ciñe a la altura máxima de la parte baja del forjado, de la última planta permitida.

#### **ART. 56.- PORCHES**

Se definen como tales a las superficies abiertas en todas sus caras y cerradas por la parte superior, que quedan adosadas a alguna edificación.

#### **ART. 57.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

- 1.-Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- 2.-Edificación pareada: Tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y de edificación aislada en los restantes.
- 3.-Edificación adosada o en hilera: Edificación entre medianeras destinadas a uso residencial en la que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.
- 4.-Edificación en manzana abierta: edificación entre medianeras cuya alineación interior forma un polígono abierto.
- 5.-Edificación en manzana cerrada: edificación entre medianeras cuya alineación interior forma un polígono cerrado.

#### **ART. 58.- CUERPOS SALIENTES**

Aquel que sobresale del plano que define el volumen del edificio sobre el espacio público y tiene el carácter de habitable y ocupable.

Puede ser cerrado, semi cerrado y abierto.

##### **a) Cerrados:**

Se entiende por cuerpo cerrado, aquel que sobresaliendo del plano de fachada, tiene todos sus paramentos cerrados, total o parcialmente acristalados. El cuerpo cerrado totalmente acristalado se denomina mirador.

##### **b) Semicerrados:**

Se entiende por cuerpo semicerrado, aquel que sobresaliendo del plano de fachada, tiene alguno de sus paramentos exteriores cerrados total o parcialmente.

##### **c) Abiertos o balcones:**

Se entiende por cuerpo abierto, aquel que sobresaliendo del plano de fachada tiene todos sus paramentos exteriores abiertos.

Para cumplir con esta condición los antepechos no podrán ser ciegos.

#### **ART. 59.- ELEMENTOS SALIENTES**

Elementos constructivos u ornamentales que sobresalen del plano que define el volumen del edificio, no habitables u ocupables.

#### **ART. 60.- ZÓCALO**

Cuerpo inferior del exterior de un edificio que sirve para elevar los basamentos a un mismo nivel.

#### **ART. 61.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Son aquellos edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que resultan disconformes con las mismas.

En ellos no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene y seguridad del inmueble y de las personas.

#### **ART. 62.- EDIFICIOS FUERA DE ALINEACIÓN**

Son aquellos edificios que tienen la línea de edificación o el cerramiento exterior a la alineación oficial.

#### **ART. 63.- REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

Se entiende por rehabilitación al conjunto de obras precisas para habilitar o restituir el patrimonio deteriorado a un estado equilibrado, estable y funcionalmente útil.

Asimismo, se consideran obras de rehabilitación:

- 1.-Obras de mantenimiento: aquellas que es necesario ejecutar periódicamente, debido al envejecimiento de los materiales, con el objeto de prolongar en el tiempo el buen estado de los edificios.
- 2.-Obras de consolidación: aquellas que tienen por objeto dar firmeza y solidez a los edificios mediante intervenciones urgentes e imprescindibles.

#### **ART. 64.- REFORMA**

Se definen como obras de reforma las que, sin variar la estructura de la edificación, suponen una mejora de la misma.

#### **ART. 65.- RENOVACIÓN**

Se entiende por renovación a la sustitución de un edificio existente por otro nuevo.

#### **ART. 66.- OBRAS MENORES**

Aquellas que sin afectar a la estructura puedan variar la distribución o decoración de un edificio.

#### **ART. 67.- OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Las que tienden a destruir total o parcialmente el edificio, ya sea para dejar libre el solar, para proceder a su rehabilitación o renovación o para ejecutar obras de reforma.

## SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

### **ART. 68.- DEFINICIÓN**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Toda edificación está vinculada a una parcela.

### **ART. 69.- APLICACIÓN**

La condición de la parcela de aplicación para obra de nueva edificación, se señala en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en las condiciones particulares para cada zona.

### **ART. 70.- SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS**

Las parcelas de dimensión igual o menor a la mínima serán indivisibles. No se permiten segregaciones de parcelas en que alguna de las resultantes sea inferior a la parcela mínima.

### **ART. 71.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA**

Para que una parcela sea edificable ha de cumplir todas las condiciones que a continuación se enumeran y las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la reputación de la zona en que se localice:

1.-Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que está comprendida y estar destinada a uso edificable.

2.-Condiciones de urbanización: La parcela debe estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas conectada con la red general de alcantarillado, y suministro de energía eléctrica.

Si carece de alguno de los requisitos anteriores, se debe garantizar la ejecución simultánea de la edificación con la urbanización y conforme a un proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento. Por garantizar que se ejecute la urbanización simultáneamente con las edificaciones, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza.

En el escrito de solicitud de licencia el particular o interesado, se debe comprometer a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer la condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso a urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho de indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

3.-Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que marque la figura de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

4.-Condiciones dimensionales: Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan o los instrumentos que lo desarrollen.

-Superficie de parcela: Deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que se señala como máxima.

-Linderos: Han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señale como máxima.

#### 5.-Condiciones que debe cumplir al solicitar la licencia de obras:

- Autorización de industria para colocación de la guía.
- Colocación de contadores de agua, electricidad, y gas en fachada en zona visible.
- Colocación de arqueta de saneamiento, registrable en el límite de la parcela, previo a la acometida.
- Colocación de válvulas antirretorno en sótanos con bombeo de saneamiento hacia colector público.
- Colocación de contenedores de agua y bocas de riego homologados.
- Cumplimiento de la normativa básica en materia de incendios.
- Cumplimiento de la legislación sectorial en materia de accesibilidad.
- Cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Urbanización en cuanto a materiales.
- Presentación del Impreso de Estadística de Edificación.

### **ART. 72.- SOLAR**

Tendrá condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que cumplan las condiciones enumeradas en el artículo anterior. Las parcelas podrán ser edificadas una vez esté concedida la oportuna licencia municipal de obras.

### **SECCIÓN 3.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ART. 73.- CONDICIONES GENERALES**

Las condiciones constructivas enumeradas específicamente a continuación serán de obligado cumplimiento, al margen de cuantas determinaciones de esta índole se deriven del cumplimiento de las condiciones particulares para cada tipo de edificación.

Igualmente será de aplicación la normativa y reglamentos vigentes que regulan los distintos aspectos de la edificación, así como las prescripciones del "Pliego General de Condiciones" que deben contener los proyectos técnicos que sean presentados al Ayuntamiento para su aprobación municipal.

Se cumplirá la legislación sectorial vigente.

#### **ART. 74.- CIMENTACIONES Y CONTENCIÓN DE TIERRAS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad en el Trabajo.

La cimentación de las edificaciones **no podrá sobresalir de la alineación oficial de la parcela hacia el exterior**, ni por debajo ni por encima de la rasante.

#### **ART. 75.- DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENO DE TIERRAS**

Las obras de derribos, desmontes y rellenos de tierras se llevarán a cabo bajo lo dispuesto en los Reglamentos de Seguridad en el Trabajo.

El constructor está obligado a tomar todas las precauciones y medidas necesarias para asegurar la estabilidad de las edificaciones propias y vecinas y evitar su deterioro.

Tanto para el desmonte como para el relleno de solares será necesario obtener la licencia de obras por parte del Ayuntamiento.

Si después o durante la ejecución de la obra, se produce algún desperfecto, hundimiento de la acera o del pavimento de la calle, o en las infraestructuras de servicios públicos, el propietario queda obligado a hacer las reparaciones a su costa.

#### **ART. 76.- DEMOLICIONES, EXPLANACIONES, GALERÍAS Y VACIADOS**

Se cumplirá lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad en el Trabajo.

#### **ART. 77.- ZANJAS Y POZOS**

Se deberá cumplir lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad en el Trabajo.

#### **ART. 78.- ZÓCALOS IMPERMEABLES**

En las edificaciones deberá colocarse un zócalo perimetral impermeable de una altura mínima de 30 cm a no ser que se prevea el suficiente drenaje en los edificios.

#### **ART. 79.- CERRAMIENTOS EXTERIORES. MUROS**

Su diseño y solución constructivas asegurarán su resistencia. En los casos de edificaciones destinadas a vivienda, se regularán por las Ordenanzas particulares de aislamiento acústico e higrométrico que se describen en el artículo correspondiente.

Las características de los cerramientos de parcela deberán figurar en el proyecto correspondiente.

En el caso de paredes medianeras será de aplicación a todos los efectos, lo establecido en "El Código Civil" sobre servidumbres de medianería (Art. 571-579).

#### **ART. 80.- CARPINTERÍA EXTERIOR**

Su diseño y solución constructiva garantizará su resistencia e indeformabilidad, así como el cumplimiento de las determinaciones que regulan el comportamiento y de las condiciones impuestas a iluminación y ventilación de la vivienda.

#### **ART. 81.- CHIMENEAS**

En las edificaciones de nueva planta se prohíbe lanzar los humos y gases directamente por las fachadas y patios de todo género, si no son conducidos bajo tubo o conducto apropiado hasta la cubierta del edificio.

Si la cubierta es accesible la chimenea tendrá una dimensión mayor o igual a 2 m sobre el pavimentado. Si la cubierta es no accesible y no existe ninguna obstrucción en un radio menor de 2,5 m, la altura mínima de la chimenea será de 1,10 m.

La altura libre sobre cubierta, de los conductos de salida de aire, en función de la distancia del conducto a la obstrucción y la altura de esta, así como en función de la distancia del remate a la cumbre, queda fijada por las "Normas Tecnológicas de la Edificación" NTE-ISV.

Las chimeneas estarán situadas al menos 40 cm de los linderos.

#### **ART. 82.- CONDUCTOS DE VENTILACIÓN**

Los conductos de tiro forzado que no provengan de combustión, gases o ventilación de piezas no habitables deberán reunir las siguientes condiciones:

- 1.-Un sólo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
- 2.-Todos los conductos deben ser verticales.
- 3.-La longitud mínima del conducto individual, desde la toma hasta su desembocadura en el colector, deberá ser de dos metros.
- 4.-El entronque de un conducto individual con el colector debe hacerse con ángulo menor de 45°.
- 5.-Un conducto individual debe servir para ventilar un solo local.
- 6.-Los conductos verticales irán revestidos con un tabique de espesor no menor de 4 cm.

La distancia de las salidas de aire, mediante extractores, a la ventana más próxima será no menor de cuatro metros. La distancia de la salida de aire, sin extractor a la ventana más próxima será no menor de tres metros.

Los locales situados en planta baja o sótanos y las instalaciones de calefacción colectiva, tendrán derecho a sacar a la cubierta de los edificios chimeneas de ventilación, salidas de humos, etc.

Los proyectos de los edificios en cuya planta baja puedan instalarse usos que requieran la salida de humos o gases a cubierta deberán prever los conductos oportunos al efecto.

Los conductos estarán separados al menos 40 cm de los linderos colindantes.

### **SECCION 4.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA TODA EDIFICACIÓN**

#### **ART. 83.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que se establecen en la normativa vigente en la materia..

#### **ART. 84.- CONDICIONES ACÚSTICAS**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que se establecen en la normativa vigente en la materia.

#### **ART. 85.- CONDICIONES TÉRMICAS**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que se establecen en la normativa vigente sobre la materia.

#### **ART. 86.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que se establecen en la normativa vigente.

#### **ART. 87.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES**

1.-Dotación de Agua potable.

Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurará un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/seg. y 0,15 l/seg. a 50° C por grifo de agua caliente.

La carga mínima en la última planta del edificio será de 1,00 Kgs/cm<sup>2</sup>. Los edificios que no dispongan de esta carga mínima deberán prever depósitos elevados o sistemas de presión.

La presión de la red debería quedar garantizada entre unos valores máximo y mínimo de 6 y 3 Kg/cm<sup>2</sup>.

2.-Saneamiento.

Las arquetas y cambio de dirección interiores del edificio tendrán una dimensión interior mínima de 40 x 40 cm.

3.-Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones cumplirán las determinaciones de la normativa vigente.

#### **ART. 88.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y DEFENSA**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que se establecen en la normativa vigente sobre la materia.

#### **ART. 89.- CONDICIONES CONTRA INCENDIOS**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que se establecen en la normativa vigente sobre la materia.

#### **ART. 90.- SOLARES SIN EDIFICAR**

Los solares sin edificar situados entre edificios serán vallados como es preceptivo y la valla cumplirá los requisitos que se citan en el apartado "muros", salvo los casos en que la valla sea metálica o de plancha de hormigón.

La altura mínima preceptiva de la valla será de 2 m. Será obligada la conservación del interior del solar, manteniéndolo limpio de basuras y escombros.

Los muros medianeros de las fincas colindantes irán provistos de zócalos condicionada su desaparición a la construcción futura a que pueda levantar en el solar.

## **SECCION 5.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

### **ART. 91.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

Queda definida en la Sección 1 de este Capítulo.

Su regulación se establecida para cada ámbito en la Normativa Particular de este Plan General Municipal.

### **ART. 92.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

Queda definida en la Sección 1 de este Capítulo.

La profundidad edificable máxima será la contemplada en los planos de alineaciones y rasantes, o Normativa Particular de este Plan General Municipal.

### **ART. 93.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

1.-Por encima de la altura máxima permitida se autoriza la construcción de espacios cerrados destinados a caja de escaleras, caja de ascensores, depósitos, trasteros, instalaciones de infraestructuras con un volumen máximo comprendido dentro de un plano inclinado máximo del 50 por ciento trazado desde los aleros de las fachadas. Se permitirán además los antepechos de fábrica de 1 metro como máximo.

2.-Igualmente, por encima de la altura máxima se permitirá el uso de vivienda solamente como prolongación de las viviendas de la última planta, no como viviendas independientes y estará comprendida dentro del plano inclinado máximo del 50 por ciento trazado desde los aleros de las fachadas.

3.-La superficie total aprovechable de las construcciones por encima de la altura, no podrá exceder del 50 por ciento de la superficie total de la planta. En caso de que las construcciones por encima de la altura queden retranqueadas de las fachadas del edificio, el retranqueo será como mínimo de 3 metros.

4.-Únicamente podrá sobrepasar la línea envolvente máxima de la cubierta, las chimeneas y las mansardas.

### **ART. 94.- CUBIERTAS.**

1.-Cubiertas inclinadas.

Las pendientes máximas permitidas en las cubiertas inclinadas serán del 50 por ciento o lo que se establezca en la Normativa Particular para cada ámbito delimitado.

2.-Cubiertas planas.

Se permiten cubiertas planas cuando su uso sea el de terraza, en ningún caso en la última planta del edificio..

3.-Mansardas.

Se permite la construcción de mansardas en las siguientes condiciones:

a) No rebasará superficialmente, en planta y en su conjunto, una superficie mayor del 15 por ciento de la totalidad de la cubierta.

b) La anchura libre del hueco no será superior a 1 metro.

c) Su número y disposición en la cubierta estarán compuestos con las fachadas del edificio.

4.-Será obligatoria la recogida de agua de la cubierta, y la conducción hasta la red de saneamiento.

### **ART. 95.- ALEROS**

Se permiten aleros en todas las construcciones y con un ancho en función de la calle o del espacio público en que se encuentren.

El ancho máximo del alero será del 10 por ciento de la anchura de la calle, hasta un máximo de 90 cm.

### **ART. 96.- CUERPOS SALIENTES O VOLADOS.**

1.-Quedan definidos en la Sección 1 de este Capítulo.

2.-Los cuerpos salientes deberán situarse siempre por encima de la planta baja y siempre a más de 3,20 m sobre la rasante del pavimento.

3.-Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente y no inferior a 60 cm.

4.-La forma en planta de la composición general de los balcones será en todo caso regular.

5.-La dimensión máxima de los cuerpos saliente vendrá definida en función del ancho de la calle y tomándose siempre como máxima medida la distancia menor entre las fachadas.

-Para calles de ancho mayor o igual a 6 m, la profundidad máxima del vuelo será del 10 por ciento del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.

-Para calles con ancho menor a 6 m, el único cuerpo saliente permitido será el de balcones con vuelo máximo de la losa del 10 por ciento del ancho de la calle.

Los barrotes y antepechos de las barandillas no podrán sobresalir del plano vertical definido por el cuerpo saliente.

7.-Las disposiciones anteriormente descritas podrán variar, en edificación de carácter singular, dotacional o institucional, siempre previa aprobación por el Ayuntamiento .

## **ART. 97.- ELEMENTOS SALIENTES**

1.-Quedan definidos en la Sección 1 de este Capítulo.

2.-Molduras, cornisas, relieves y mochetas.

En planta baja se permiten molduras y relieves que no excedan 10 cm del plano de la fachada y que podrán ser de 25 cm en el resto de las plantas.

3.-Marquesinas:

Se permite la instalación de marquesinas siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Además del fin utilitario que con su instalación se pretenda, deberá presentar aspectos decorativos y su conjunto armonizará con el resto del edificio.
- b) Carecerá de soportes verticales sobre la vía pública.
- c) Las marquesinas guardarán como mínimo, una altura de 3 m sobre la rasante de la acera.
- d) El saliente máximo autorizado será igual a la anchura de la acera menos 20 cm.
- e) Las marquesinas deberán respetar el arbolado y las farolas existentes.
- f) Las marquesinas no podrán tener barandillas ni usarse como balcones.
- g) Cuando la instalación de las marquesinas, se realice después de construido el edificio, será preciso obtener la conformidad de los ocupantes de la primera planta.

4.-Toldos:

Se permite la instalación de toldos siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) El saliente máximo autorizado en planta baja será igual a la anchura de la acera menos 20 cm.
- b) Su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes y las barras de suspensión, etc, será como mínimo de 2,50 m.
- c) Los toldos deberán respetar el arbolado y las farolas existentes.
- d) Se prohíben los apoyos a calzadas o aceras de carácter definitivo.
- e) En los huecos de ventanas y balcones de las construcciones, se permitirá la instalación de toldos siempre que el vuelo máximo no exceda al correspondiente a balcones, armonice con la fachada y no se coloque individualmente, sino en número suficiente para que la composición de la fachada no se altere.

5.-Rótulos, farolas:

Los rótulos comerciales de cualquier tipo que se proyectan en las fachadas de los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El tamaño, situación, forma y materiales del rótulo se ejecutarán de forma que no desentonen con el conjunto de la fachada.
- b) El extremo inferior de los rótulos o anuncios cuando sobrepasa más de 20 cm de la fachada, deberá estar a más de 2,50 m de altura sobre la acera o calzada.
- c) Los rótulos perpendiculares a la fachada no tendrán un vuelo mayor que el autorizado para balcones y no podrán colocarse adosados a cuerpos salientes.

6.-Puertas abatibles.

Las puertas abatibles con giro hacia el exterior, lo harán dentro de la propiedad sin invadir la acera.

Las puertas basculantes se permitirán, siempre que se ajusten, estando abiertas, a las condiciones del saliente y altura señalados para las marquesinas.

6.-Escaparates y vitrinas.

Se permitirá sobresalir con estos elementos hasta un máximo de 20 cm de la fachada.

## **SECCION 6.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **ART. 98.- ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES A SU ENTORNO.**

1.-Las edificaciones habrán de adaptarse al ambiente urbano del sector en que se ubiquen, de tal forma que sus materiales, morfología de huecos, composición de fachadas, etc, se integren armónicamente en el entorno preexistente.

2.-Las edificaciones situadas en lugares inmediatos a edificios, monumentos o conjuntos de interés artístico, histórico o típico, habrán de armonizar con los mismos.

3.-Las fachadas a patios que como consecuencia de la topografía del lugar sean total o parcialmente visibles desde vías o espacios públicos sitos en el Casco Urbano o en sus proximidades, deberán cumplir los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

### **ART. 99.- TRATAMIENTO DE MEDIANERAS Y MUROS LATERALES.**

Será de aplicación lo dispuesto en las Leyes 403-406 del Fuero Nuevo y en el Código Civil sobre servidumbre de medianeras (Capítulo II, Sección cuarta, artículos 571 al 577).

Los muros laterales de contigüidad que resulten descubiertos, aun en forma provisional, en fincas de nueva planta recayentes a la vía pública deberán ser decorados empleando para ello materiales similares a las de la fachada principal y con el bajo relieve que consientan los espesores de fachada lateral que en ningún caso rebasarán los parámetros de éstas. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción, para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura, decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas.

El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianerías al descubierto sin decorar para que procedan a su reparación dentro del plazo que se les señale. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares, independiente de las sanciones que correspondan.

Cualquier cierre que se pretenda realizar, deberá ajustarse al perímetro máximo establecido por la alineación oficial de la finca.

Los cierres de fincas no podrán sobrepasar los 2,5 metros de altura, pudiendo ser:

- 1.-Cierre vegetal, procurando utilizar especies autóctonas.
- 2.-Cierre de verja o malla metálica, suplementada con cierre vegetal, sobre zócalo de obra.
- 3.-Cierre de obra, cuya parte opaca, ejecutada en mampostería, bloque de hormigón color arena, fábrica de ladrillo caravista, con terminación enfoscado lucido y pintado o con revestimiento de mortero monocapa, no sobrepasará dos metros de altura, el resto del cerramiento se realizará con verja, cierre transparente o cierre vegetal.

En suelo no urbanizable, se permiten los cierres descritos en los apartados 1 y 2 y cierre de obra opaco con una altura máxima de 2 metros.

#### **ART. 100.- PORCHES**

Los porches en fachada, de las edificaciones, serán de uso público y se cederán al Ayuntamiento.

Dichos porches deberán cerrar al menos una profundidad de 3 m y una altura mínima de 3 m.

El tratamiento se ejecutará con materiales y diseño nobles.

#### **ART. 101.- PANELES SOLARES Y PLACAS FOTOVOLTAICAS**

La colocación de paneles solares queda vinculada a la legislación vigente. En caso de instalarse, y debido al impacto ambiental, estético o paisajístico que se puede crear, deberá guardar proporción con la fachada, y se limita a estas ubicaciones:

- Se prohíbe la instalación de placas solares en fachadas.
- Preferiblemente se ubicarán en lugares poco visibles.
- Cuando se sitúen en cubierta tendrán su misma pendiente y quedarán integrados en el faldón de cubierta cuando se trate de cubiertas inclinadas.
- No se podrá instalar ningún elemento auxiliar, ni depósitos, ni tubos, por encima del plano de cubierta.

### **SECCION 7.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS**

#### **ART. 102.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**

Según legislación vigente en la materia.

### **SECCION 8.- CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS**

#### **ART. 103.- CONDICIONES GENERALES**

Todos los locales de uso comercial o de oficinas deberán cumplir:

- 1.-Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo de la superficie en planta de cada dependencia, excepto los destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
- 2.-Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá cumplir las especificaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISV.
- 3.-Las áreas destinadas al público no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 4.-Disponer de un cuarto de aseo, compuesto de lavabo e inodoro. El cuarto de aseo contará con ventilación adecuada y no podrá tener comunicación directa con el área destinada al público.
- 5.-Las condiciones de energía eléctrica, agua, teléfono, etc., deberán ajustarse estrictamente a sus reglamentaciones respectivas.

6.-Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y con características acústicas tales que al exterior no lleguen niveles de ruido superiores a 36 decibelios A.

7.-Los locales deberán cumplir estrictamente la reglamentación vigente.

#### **ART. 104.- LOCALES EN SEMISÓTANOS**

Se podrán establecer comercios en semisótanos con entrada directa por la vía pública cuando dicha entrada tenga una altura mínima libre de 2,10 m contados hasta la línea inferior del dintel.

En cualquier caso, la altura libre del semisótano no podrá ser inferior a 2,50 metros, salvándose el desnivel mediante una escalera de peldaños de 28 x 18,50 cm o más cómodos, que deberá dejar una meseta de un metro de ancho, como mínimo, a nivel del batiente, en la que pueda efectuarse el giro de la puerta.

#### **ART. 105.- LOCALES EN PLANTA BAJA**

Sólo podrán establecerse comercios en planta baja cuando la altura libre de ésta no sea inferior a 2,80 metros, a excepción de los locales existentes en casco viejo, cuya altura mínima será de 2,50 metros.

A los comercios en planta baja no podrá accederse, en ningún caso, a través de los portales o vestíbulos de entrada a los edificios.

#### **ART. 106.- LOCALES EN PLANTA PRIMERA**

El acceso a la planta primera se hará por una escalera de al menos, 1,00 metros de anchura con peldaños de 0,28 x 0,18 m o más cómodos, que tenga al nivel del batiente de la acera, una meseta de, al menos, un metro de profundidad, debiendo, en todo caso, alojar totalmente el foso de la puerta.

La altura libre de la planta primera no podrá ser inferior a 2,50 m.

#### **ART. 107.- ENTREPLANTAS**

La altura libre de la parte inferior de la entreplanta será, al menos de 2,20 m.

La altura libre de la parte superior de la entreplanta será, al menos de 2,20 m.

Entre el parámetro interior de la fachada principal y la entreplanta deberá haber un hueco de, al menos 3 m y no podrá ocupar más del 50 por ciento de la superficie del local en planta.

La entreplanta no podrá tener entrada independiente de la del local al que pertenezca, pudiendo no obstante admitirse salidas de emergencia.

#### **ART. 108.- DOTACIONES**

La dotación de agua potable será la necesaria para atender el programa sanitario previsto en cada caso.

### **SECCION 9.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE HOSTELERÍA, ESPECTÁCULOS, DEPORTES Y JUEGOS**

#### **ART. 109.- CONDICIONES GENERALES**

Los locales destinados a hostelería, espectáculos, deportes, recreo, juegos y actividades análogas, deberán cumplir estrictamente la legislación vigente en la materia.

#### **ART. 110.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES DE USO PÚBLICO**

1.-Se cumplirán las especificaciones de la normativa vigente en la materia.

2.-Los locales de uso público de nueva instalación tendrán unos accesos sin barreras arquitectónicas o fácilmente practicables por una persona que utiliza silla de ruedas situando un máximo de una grada de escalera de 12 cm como máximo, para acceder a todos sus locales, al menos de la planta baja.

3.-En cuanto a sus escaleras y rampas en edificios que no disponen de ascensor cumplirán con las normas señaladas anteriormente para las vías públicas.

4.-Dispondrán así mismo de una proporción conveniente y al menos uno, de aseos utilizables por una persona que usa silla de ruedas, de 1,40 x 1,40 m de superficie y puerta de acceso de 80 cm abriendo al exterior.

5.-Los espacios de paso y comunicación tendrán unas dimensiones para su utilización por persona de silla de ruedas.

6.-Especialmente para personas sordas se dispondrán rótulos informativos que indiquen con claridad los lugares y circunstancias de todo tipo de servicios públicos.

### **SECCION 10.- CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS, LOCALES INDUSTRIALES Y TALLERES**

#### **ART. 111.- NORMATIVA APLICABLE**

Los edificios y locales industriales deberán cumplir estrictamente la legislación vigente en la materia.

#### **ART. 112.- CONDICIONES GENERALES**

1.-En el Casco Urbano de uso residencial y junto a viviendas serán permitidas únicamente aquellas industrias que no causen molestias por ruido, etc, ni peligrosas y sean de servicio directo a la población.

2.-Los locales industriales en donde existan puesto de trabajo deberán tener una superficie, por cada uno de ellos de 2 metros cuadrados y cubicación de 5 metros cúbicos. La luz y la ventilación de estos locales deberán ser directas al exterior por medio de hueco con superficie superior a un décimo de la que tenga el local. Si, por necesidades del proceso de fabricación fuese necesario realizarlo en locales sin ventilación directa, dispondrán de medios que permitan efectuar la renovación del aire preciso y además de un buen sistema de iluminación.

3.-Dispondrán de aseos para ambos sexos, a razón de un retrete, lavabo y una ducha por cada diez obreros o fracción. se cumplirá el reglamento de higiene y seguridad en el trabajo

4.-Todos los paramentos interiores de aseos, así como los pavimentos, deberán ser impermeables y lisos.

#### **ART. 113.- DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES**

1.-Los edificios y locales industriales en los que existan almacenes o depósitos de sustancias combustibles o inflamables deberán tener éstos aislados en los lugares de trabajo por muros y puertas resistentes al fuego.

2.-La ventilación de dichos almacenes o depósitos se efectuará mediante chimeneas que habrán de sobresalir del resto del edificio.

3.-Si el depósito de materiales combustibles o inflamables se efectúa mediante recipientes subterráneos, deberán cumplirse todas las prescripciones establecidas en la legislación vigente.

#### **ART. 114.- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Todos los edificios y locales industriales deberán contar con agua suficiente para todos los servicios necesarios tanto para los exigidos por la actividad industrial de que se trate como para los cuartos de aseo, grifos de bebida, bocas de baldeo y limpieza, bocas contra incendios, etc. En cada uno de esos puntos la presión del agua será, como mínimo, de 5 metros de columna de agua.

#### **ART. 115.- ILUMINACIÓN**

1.-La iluminación artificial no será, en los locales de trabajo, inferior a 70 lux medida a una altura de 0,80 metros sobre el suelo.

2.-Los focos o lámparas estarán dispuestos de manera que en ningún punto de las máquinas o elementos de trabajo produzcan sombra con intensidad inferior a 20 lux, medida a una altura de 0,80 metros sobre el suelo.

3.-En los locales en que existan sustancias combustible o inflamables la iluminación se verificará mediante luminarias antideflagrantes situadas fuera de la zona de peligro y convenientemente protegidas.

#### **ART. 116.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

Las instalaciones eléctricas deberán atenerse estrictamente a las disposiciones vigentes.

#### **ART. 117.- MÁQUINAS Y MOTORES**

Las máquinas y motores deberán instalarse conforme a lo establecido en las disposiciones vigentes.

#### **ART. 118.- HORNOS, FRAGUAS Y CALDERAS**

Los hornos, fraguas, calderas y, en general cualquier recipiente a presión, deberán instalarse conforme a lo establecido en las disposiciones vigentes.

#### **ART. 119.- CHIMENEAS**

1.-Dentro de los edificios y locales industriales, los conductos de humos deberán ir siempre dentro de chimeneas de fábrica o conductos protegidos contra el fuego. En los demás casos deberán colocarse a una distancia mínima de 50 cm de los elementos combustibles sin proteger contra el fuego o de 25 cm de los elementos protegidos.

2.-Las chimeneas podrán admitir uno o varios conductos de humos. En este último caso, el enlace de los conductos con la chimenea deberá efectuarse a distintas alturas.

3.-Las chimeneas estarán formadas por muros de medio pie o de un pie según que su sección interior sea inferior o superior a 300 mm y en ningún caso se apoyarán sobre muros o tabiques medianeros con viviendas ajenas a la industria. Solamente en el caso de apoyarse sobre muros resistentes al fuego podrán tener inclinación que en ningún caso podrá ser superior a 45°. En los puntos de cambio de dirección deben ponerse registros de limpieza, cuyos huecos estarán siempre a una distancia mínima de 50 cm de los elementos combustibles sin proteger contra el fuego o de 25 cm de los elementos protegidos. En ningún caso los registros se instalarán en recintos que contengan líquidos o gases inflamables.

La altura de la chimenea se situará 2 metros por encima de los edificios colindantes, situados a menos de 8 metros.

#### **ART. 120.- CONDUCTOS DE GASES, VAPORES Y LÍQUIDOS**

1.-Los conductos de gases, vapores y líquidos a presión deberán responder a las características señaladas por la legislación vigente, en cocinas se situarán conductos de ventilación activada.

2.-Los conductos de gases, vapores y líquidos tóxicos o peligrosos o cuya presión sea superior a tres atmósferas deberán ir al aire, de forma que claramente se observe el fluido que por ellos circula o bien en galería de servicio fácilmente visitables. En ningún caso podrán coincidir en una misma galería de servicio conductos de fluidos inflamables con conducción de energía eléctrica.

3.-Las conducciones o fluidos tóxicos, peligrosos o inflamables, nunca podrán discurrir por el interior de los recintos destinados a vivienda.

#### **ART. 121.- HUMOS, GASES Y VAPORES**

En caso de producirse humos, gases o vapores, deberán observarse los siguientes límites:

- 1.º Partículas sólidas: 150 mg/m<sup>3</sup>.
- 2.º SO<sub>2</sub>: 4.300 mg/m<sup>3</sup>.
- 3.º Opacidad: Índice de ennegrecimiento: 1 Escala Ringelmann.
- 4.º CO: 500 p.p.m.

En todo caso, habrán de observarse las prescripciones establecidas en la legislación de protección del medio ambiente.

#### **ART. 122.- REGULACIÓN DE VERTIDOS**

- 1.-Antes de la unión del vertido con la red general, deberán instalarse registros para toma de muestras situados en lugares accesibles y seguros previamente situados en los planos del proyecto.
- 2.-En todo caso, los vertidos deberán ser neutralizados de modo que el PH esté comprendido entre 6 y 9 y su contenido de materias por litro no sea mayor de 30 mg.

#### **ART. 123.- NEUTRALIZACIÓN DE AGUAS**

Los propietarios de fincas que hayan de evacuar aguas procedentes de usos industriales detallaran en los planos que acompañen a la petición de licencia las medidas adoptadas para diluir, refrigerar, quemar o neutralizar los productos líquidos o gaseosos que pudieran perjudicar a la canalización o a la descomposición de las aguas negras.

### **SECCION 11.- CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS**

#### **ART. 124.- DEFINICIONES**

A los efectos de estas Ordenanzas se denomina aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia regular de más de 5 vehículos turista, sea en superficie, en cuyo caso se denominará áreas de estacionamiento, sea en el interior del edificio o en el suelo o subsuelo de terreno edificables del mismo solar en cuyo caso, se designan como aparcamientos interiores o garajes-aparcamientos.

Se consideran incluidos dentro de la definición general de aparcamiento, a todos los efectos, los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, o su desguace.

#### **ART. 125.- SUPERFICIES**

Cada plaza de garaje-aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

#### **ART. 126.- ALTURA MÍNIMA**

En los garajes-aparcamientos tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

#### **ART. 127.- ESCALERAS**

Las escaleras de acceso a garajes-aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

#### **ART. 128.- APARCAMIENTO EXTERIOR**

La plaza de estacionamiento aparecerá definida por las dimensiones establecidas para los garajes. El número de plazas que se justifiquen en los aparcamientos exteriores no podrán exceder del correspondiente a 15 m<sup>2</sup> por coche.

#### **ART. 129.- ACCESOS**

- 1.-Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- 2.-Cuando en el acceso al garaje-aparcamiento se superponga la circulación de peatones, se dispondrá una banda diferenciada en nivel de circulación exclusiva para éstos.
- 4.-Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva, la del 12 por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura medido en el eje, será superior a 6 metros.
- 5.-El Ayuntamiento podrá autorizar pendientes de mayor inclinación en el acceso a garajes de viviendas unifamiliares, con capacidad para un mínimo de dos plazas.

#### **CONDICIONES ACÚSTICAS**

El nivel acústico en el garaje-aparcamiento, no deberá superar los 65dB (A) considerado para el tráfico ligero.

#### **ART. 130.- VENTILACIÓN**

En los garajes-aparcamiento la ventilación será tal que asegure una renovación de 6 volúmenes por hora.

#### **ART. 131.- ILUMINACIÓN**

El nivel de iluminación en garaje-aparcamiento y las zonas comunes de circulación será de 150 lux.

#### **ART. 132.- DOTACIONES**

En los garajes-aparcamiento se dispondrá de abastecimiento de agua potable y desagüe con un grifo con rúcor para manguera y un sumidero.

Suministro de energía eléctrica con 1 punto de luz cada 30 m<sup>2</sup> y 1 toma de corriente.

La iluminación artificial queda restringida al empleo de lámparas eléctricas, debiendo responder las instalaciones de energía eléctrica y alumbrado a las disposiciones vigentes sobre la materia.

#### **ART. 133.- CONDICIONES DE DEFENSA**

Tanto en aparcamientos como en garajes-aparcamiento el camino recorrido por el usuario como peatón, estará señalado y exento de riesgo de atropello.

### **SECCION 12.- CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

#### **ART. 134.- CONDICIONES DE REFORMA Y CONSOLIDACIÓN**

En las edificaciones que no reúnan las condiciones higiénicas y sanitarias establecidas en las presentes Normas se autorizará la realización de aquellas obras de reforma y consolidación que garanticen una mayor adecuación a las condiciones generales y particulares establecidas en el presente Plan.

#### **ART. 135.- CONDICIONES DE AMPLIACIÓN**

En las edificaciones existentes, sólo se autorizará la realización de obras de ampliación que impliquen una mayor ocupación de suelo, cuando las ampliaciones proyectadas se ajusten estrictamente a las condiciones generales y particulares establecidas en el presente Plan Municipal.

### **SECCION 13.- CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS RUINOSOS**

#### **ART. 136.- DECLARACIÓN DE RUINA Y ACUERDO DE DEMOLICIÓN**

La declaración del estado ruinoso y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se ajustarán a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en la Normativa del presente Plan.

#### **ART. 137.- INMUEBLES Y ELEMENTOS CATALOGADOS**

Los inmuebles y elementos catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en las mismas.

**CAPITULO VII.-CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **ART. 138.- CRITERIOS GENERALES**

A efectos de este Plan y con carácter general, las edificaciones o instalaciones que se autoricen en el Suelo No Urbanizable deberán adaptarse básicamente a las condiciones del ambiente en que se ubiquen, armonizando con el entorno natural y edificatorio próximo y evitando en los espacios abiertos la imposición de límites o barreras al campo visual que impidan la contemplación global del paisaje o rompan la armonía del mismo.

- 1.-Como norma general, las edificaciones en el Suelo No Urbanizable deberán adaptarse al diseño y materiales propios de la arquitectura tradicional del lugar, con la única excepción de aquellas construcciones cuyo destino o actividad exijan de un diseño determinado acorde con la actividad o destino al que sirvan.
2. Los muros exteriores de las edificaciones distarán como mínimo 3 metros de la arista exterior de la explanación del camino o acequia.
- 3.-Tanto la composición de fachadas como los materiales constructivos en las nuevas edificaciones se consideran libres si bien, se prohíbe la utilización de materiales o colores no acordes con el entorno paisajístico.
- 4.-Las cubiertas de las edificaciones podrán ser a una o dos aguas, con excepción de las viviendas unifamiliares que podrán ser también a cuatro, debiendo mantener el color tradicional característico de los tejados en la zona. Como norma general se utilizará en la cubierta la teja curva, si bien podrá utilizarse la chapa o el fibrocemento en color rojo.
- 5.-Salvo en el caso de empleo de ladrillo visto o el bloque visto, en la construcción de muros exteriores, las fachadas deberán estar enfoscadas y lucidas, pintadas en blanco o colores terrosos. En el caso de ladrillo visto este será de tonos ocres o rojizos.

### **ART. 139.- EDIFICACIONES AGRARIAS**

Se distinguen las siguientes clases:

- 1.-Caseta de Aperos.
- 2.-Almacén agrícola
- 3.-Invernaderos
- 4.-Cerramientos
- 5.-Vivienda unifamiliar

### **ART. 140.- CASETAS DE APEROS**

Que cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.-Uso: Almacenaje de aperos y productos agrarios. Albergue del agricultor.
- 2.-Parcela mínima: 500 metros cuadrados o la catastral existente.
- 3.-Superficie máxima edificable: 25 metros cuadrados de caseta y 20 m<sup>2</sup> de porche.
- 4.-Superficie mínima edificable: No existe.
- 5.-Vinculación en la parcela: Toda la parcela. Se prohíbe cualquier otra edificación en la misma parcela.
- 6.-Vinculación con el resto de parcelas: Se prohíbe la construcción de nuevas casetas de aperos en el resto de parcelas de la explotación.
- 7.-Materiales de construcción: Ladrillo o bloque de hormigón enfoscado y pintado y piedra.
- 8.-Altura máxima a cornisa: 2,60 metros.
- 9.-Cubierta: A una o dos aguas con teja curva o fibrocemento rojoso color tierra.
- 10.-Infraestructura al servicio de la edificación: Se prohíbe cualquier tipo de infraestructura, salvo la instalación de generadores autónomos de energía (eólica o solar).
- 11.-Uso y Ocupación de la Parcela vinculada a la caseta de aperos: la superficie vinculada a la Caseta de Aperos que queda exenta de la edificación mantendrá con carácter general su uso agrario, bien con frutales bien con otro tipo de arbolado de especies autóctonas o bien cultivo de hortaliza.

### **ART. 141.- ALMACENES AGRÍCOLAS**

Que cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.-Uso: Almacenaje de productos agrarios, semillas, plantas, abono y/o maquinaria y herramientas agrícolas.
- 2.-Vinculación de la parcela: Toda la parcela para el mismo tipo de edificación.
- 3.-Vinculación con las demás parcelas de la explotación agraria: Todas las demás parcelas de la explotación agraria para el mismo tipo de edificación, en el Suelo No Urbanizable.
- 4.-Materiales de construcción: Los establecidos en los "Criterios Generales".

5.-Altura máxima a cornisa: 6,00 metros.

6.-Cubierta: A una o dos aguas, con los materiales autorizados en los "Criterios Generales"

7.-Infraestructura al servicio de la edificación: Se prohíbe cualquier tipo de infraestructura, salvo la instalación de generadores autónomos de energía (eólica y/o solar).

#### **ART. 142.- INVERNADEROS**

Que cumplirán las siguientes condiciones:

1.-Uso: Cultivo de planteros, semilleros y cultivos fuera de estación.

2.-Parcela mínima: No existe.

3.-Superficie máxima instalable: La totalidad de la parcela, salvo la superficie vinculada a retranqueos.

4.-Superficie mínima instalable: No existe.

5.-Vinculación en la parcela: No existe.

6.-Vinculación con las demás parcelas: No existe.

7.-Materiales de construcción: Distinguimos entre:

a) Muros de cierre: opacos de ladrillo, hormigón o piedra, hasta una altura máxima de 0,50 metros.

b) Estructura de Soporte: de madera, metálica o fibra.

c) Cerramiento: de vidrio espeso, plástico transparente o similares.

8.-Altura máxima de cerramiento de coronación: 3 metros.

9.-Cubiertas: No existen.

10.-Infraestructura al servicio de la edificación: La relacionada con el suministro de agua a las plantas o con la aclimatación interior del invernadero, siempre y cuando no tengan un carácter autónomo.

#### **ART. 143.- CERRAMIENTOS DE PARCELA**

Que cumplirán las siguientes condiciones:

1.-Uso: Cerramiento para guarderío o para refugio de las plantas contra la acción de los vientos.

2.-Retranqueos de caminos y acequias: 3 metros medidos desde el cerramiento a las aristas exteriores de la explanación de caminos y acequias.

3.-Materiales de construcción: Se distingue:

-Cerramientos: ladrillo, hormigón o piedra hasta una altura máxima de 0,50 metros, medidos desde la media de la rasante del terreno. El resto del cierre utilizará bien alambre, cañas o cañizos, arbustos o arbolado, alambre espino, o malla metálica.

-Soportes del cierre: Postes o estacas de madera o metal pintado en verde.

4.-Altura máxima del cerramiento: 1,50 metros, medidos desde la cota superior del zócalo o 2 metros de la rasante del suelo.

#### **ART. 144.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA AL SERVICIO DE LA EXPLOTACIÓN AGRARIA**

Cumplirá la legislación urbanística en vigor y las siguientes condiciones:

1.-Uso: Vivienda unifamiliar de uso permanente para guarda, vigilancia y servicio de la actividad agraria.

2.-Parcela mínima: La definida en la normativa Foral en cada momento.

3.-Superficie máxima edificable: 150 metros cuadrados.

4.-Superficie mínima edificable: No se determina, aunque en cualquier caso deben garantizarse los mínimos de habitabilidad.

5.-Vinculación en la parcela: Toda la parcela para el mismo tipo de edificación.

6.-.

7.-Materiales de construcción: Los no prohibidos en el artículo sobre "Criterios Generales".

#### **ART. 145.- EDIFICACIONES GANADERAS**

Se cumplirá el Decreto foral 188/1986 de 24 de Julio por el que se establece las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales para autorización de explotaciones pecuarias, o legislación que le sustituya, así como todas las legislaciones vigentes.

Se distinguen las siguientes clases:

I.-Explotaciones pecuarias.

- 1.-Corrales o apriscos
- 2.-Establos de vacuno
- 3.-Establos de equino
- 4.-Colmenas
- 5.-Granjas de porcino
- 6.-Granjas de ganado cunícola
- 7.-Granjas avícolas, etc.

II.-Corrales domésticos.

#### **ART. 146.- CORRALES O APRISCOS**

Cumplirán, además del D.F. 188/1986, o legislación que le sustituya, las siguientes condiciones:

- 1.-Uso: Albergue y semi estabulación del ganado ovino-caprino en régimen semi extensivo.
- 2.-Parcela mínima: No se establece.
- 3.-Superficie máxima edificable: No se establece.
- 4.-Superficie mínima edificable: 1 metro cuadrado por cabeza de ganado ovino.
- 5.-Vinculación en la parcela: Vinculación de 1,5 metros cuadrados de patio por cabeza de ganado en el aprisco.
- 6.-Vinculación con el resto de parcelas: No se establece vinculación con el resto de parcelas de la explotación.
- 7.-Materiales de construcción: Ladrillo, hueco, piedra y bloque de hormigón.
- 8.-Altura máxima a cornisa: una planta y/o 4,00 metros.
- 9.-Cubierta: A una o dos aguas, con teja curva, chapa o fibrocemento, de color rojizo, tierra o blanco.
- 10.-Infraestructura al servicio de la edificación: Se prohíbe la realización de cualquier infraestructura, aún cuando se autoriza la implantación de generadores de energía eléctrica de carácter autónomo con energías de tipo renovable (solar, eólica).
- 11.-Otras condiciones de salubridad e higiene:
  - Los muros exteriores del estable deberán estar enfoscados cuando su material de construcción sea ladrillo o bloque.
  - El aprisco deberá poseer ventilación directa.
  - Se deberá asegurar la adecuada desinfección, desinsectación y desratización de las instalaciones.
- 12.-Instalaciones complementarias al aprisco: Se distinguen y autorizan las siguientes:
  - Baño Antisármico, con dimensiones adecuadas al tamaño de la explotación.
  - Caseta de albergue y refugio del pastor: que cumplirá las condiciones 3, 7, 8, 9, 10 y 11 de las "Casetas de Aperos", debiendo además ubicarse en la misma parcela que el aprisco, separado al menos 10 metros del albergue de ganado.
  - Almacén de Forraje para períodos de estabulación (épocas de parición, escasez alimenticia o similares): Deberá ir anexo al aprisco o albergue del ganado, contando con las mismas características arquitectónicas y constructivas que aquel, y contando con una dimensión proporcional al número de cabezas de ganado ovino caprino que mantenga como máximo la siguiente relación: 0,1 metros cuadrados por cabeza de ganado ovino-caprino en la explotación.
- 13.-Distancias mínimas de las explotaciones:

Se aplicarán las establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, o legislación que le sustituya.

En aplicación del art. 5.2 de este Decreto Foral, a través de este planeamiento urbanístico, se autoriza la reducción máxima de las distancias señaladas en el propio Decreto Foral para las instalaciones ganaderas situadas en el Polígono Ganadero, o en aquellas parcelas en las que concurren similares características en cuanto la orientación de los vientos dominantes, diferencia de cotas y la existencia de barreras físicas (edificaciones, zonas arboladas, etc.) entre las instalaciones ganaderas y las viviendas y los diferentes elementos regulados por este Decreto Foral.

#### **ART. 147.- ESTABLOS DE GANADO VACUNO DE LECHE O ENGORDE**

Deberá cumplir el D.F. 188/1986, o legislación que lo sustituya, y las siguientes condiciones:

- 1.-Uso: Albergue y estabulación del ganado vacuno de leche o engorde en régimen semiestabulado.
- 2.-Parcela mínima: No se establece.
- 3.-Superficie máxima edificable: No se establece.
- 4.-Superficie mínima edificable: 5 metros cuadrados por cabeza de ganado vacuno de leche o engorde.

5.-Vinculación en la parcela: 300 metros cuadrados no edificados, destinados a sustento a pasto del ganado, por cabeza de ganado vacuno de leche o engorde, a contabilizar en la misma parcela en que se ubica el establo y las colindantes que pertenezcan a la misma explotación, tanto en áreas de secano como en áreas de regadío.

6.-Vinculación con el resto de parcelas: 600 metros cuadrados no edificados, destinados a sustento del ganado a pasto, por cabeza de ganado vacuno de leche o engorde, a contabilizar en el conjunto de parcelas utilizado por la explotación, tanto en áreas de secano como en áreas de regadío, incluyendo en dicha superficie la contabilizada en la parcela o lindantes del emplazamiento.

7.-Materiales de construcción: Adobe, ladrillo macizo o hueco, piedra, bloque de hormigón.

8.-Altura máxima a cornisa: una planta y/o 4,00 metros.

9.-Cubierta: A una o dos aguas, con teja curva o fibrocemento, ambos en color rojo, ocre o blanco.

10.-Infraestructuras al servicio de la edificación: Se prohíbe el enganche con cualquier red infraestructural, salvo con la de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, debiendo transcurrir la red o línea de empalme de forma subterránea. Se autorizan, sin embargo, la implantación de generadores autónomos de energía que aprovechen recursos energéticos renovables (solar, eólica o biogas) e instalaciones de almacenaje y tratamiento de purines y estiércol en las condiciones que se detallan en el apartado 14 de este mismo capítulo.

11.-Otras condiciones de salubridad e higiene:

-El suelo del establo deberá ser impermeable.

-Los muros exteriores del establo deberán estar enfoscados cuando su material de construcción sea ladrillo o bloque.

-El edificio poseerá ventilación directa.

-Deberá asegurarse una adecuada desinfección, desinsectación y desratización de las instalaciones.

12.-Instalaciones complementarias al establo: Se distinguen y autorizan las siguientes:

-Sala de ordeño y conservación frigorífica de leche: Integrada dentro del mismo conjunto edificatorio que el establo de albergue al ganado o anexo al mismo con las mismas características constructivas y arquitectónicas, con una dimensión máxima edificada de 1 metro cuadrado por cabeza de ganado vacuno de leche.

-Almacén de paja, forrajes y pienso para períodos de semiestabulación: Que dispondrá de las mismas características arquitectónicas y constructivas que el edificio destinado a establo-ordeño del ganado vacuno, pudiendo estar integrado en el mismo conjunto edificio, anexo al mismo o separado, aunque en este último caso deberá ubicarse en la misma parcela que el mismo. Su dimensión máxima será de 1,5 m<sup>2</sup> por cabeza de ganado vacuno de leche y de 1,1 m<sup>2</sup> por cabeza de ganado vacuno de engorde.

-Depósito de estiércol: Que es preceptivo y obligatorio en toda explotación de ganado vacuno de leche o engorde semi-estabulado. Deberá reunir las siguientes características:

I.-Impermeabilización completa.

II.-Capacidad suficiente para almacenar al menos los residuos generados en dos meses de estabulación del ganado. Como mínimo, el depósito de estiércol tendrá una capacidad mínima de 2,00 metros cúbicos por cada cabeza de ganado vacuno de engorde o de 3,00 metros cúbicos por cabeza de ganado vacuno de leche.

III.-Cubrimiento de la totalidad del depósito.

-Circuito cerrado de recogida de aguas residuales y aguas sucias del establo conectado, bien con el depósito de estiércol, bien con el digestor, bien con un sistema adecuado de depuración de las mismas, evitando y prohibiéndose en cualquier caso el vertido a la red de alcantarillado, cursos naturales de agua (Ríos barrancos, torrentes,... o similares) o a la red de riego (acequias o escorrederos).

-Digestor discontinuo de metano: Cuya dimensión (número de cubas, capacidad de las cubas) se adecuará al tamaño, y por tanto a la cantidad de deyecciones generadas en la explotación. Su implantación tendrá como destino el suministro de energía a la propia explotación.

-Cerramientos: Que cumplirán las mismas condiciones que establecen estas Normas para los cerramientos agrícolas (artículo 159).

13.- Distancias mínimas de las explotaciones:

Se aplicarán las establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, o legislación que le sustituya.

En aplicación del art. 5.2 de este Decreto Foral, a través de este planeamiento urbanístico, se autoriza la reducción máxima de las distancias señaladas en el propio Decreto Foral para las instalaciones ganaderas situadas en el Polígono Ganadero, o en aquellas parcelas en las que concurren similares características en cuanto a la orientación de los vientos

dominantes, diferencia de cotas y la existencia de barreras físicas (edificaciones, zonas arboladas, etc.) entre las instalaciones ganaderas y las viviendas y los diferentes elementos regulados por este Decreto Foral.

#### **ART. 148.- ESTABLOS DE GANADO EQUINO DE CRÍA, ENGORDE O COMPETICIÓN**

Se deberá cumplir el D.F. 188/1986, o legislación que le sustituya, y las siguientes condiciones:

- 1.-Usos: Albergue y semiestabulación del ganado equino para cría y/o engorde.
- 2.-Parcela mínima: No se establece.
- 3.-Superficie máxima edificable: No se establece.
- 4.-Superficie mínima edificable: 6 metros cuadrados por cabeza de ganado equino.
- 5.-Vinculación en la parcela: 300 metros cuadrados no edificados, destinados a sustento a pasto del ganado, o a patio de ejercicios, por cabeza de ganado equino, contabilizados en la misma parcela en que se ubica el establo y/o las colindantes que utilice la explotación, tanto en áreas de secano como de regadío.
- 6.-Materiales de construcción: Adobe, ladrillo macizo o hueco, piedra, bovedilla de hormigón.
- 7.-Altura máxima a cornisa: Una planta y/o 3,50 metros.
- 8.-Cubierta: A una o dos aguas, con teja curva, o fibrocemento, ambos en color rojo u ocre.
- 9.-Infraestructuras al servicio de la edificación: Se prohíbe el enganche con cualquier red infraestructural, salvo con la de abastecimiento de agua y la de energía eléctrica, debiendo transcurrir la red o línea de empalme de forma subterránea. Se autorizan sin embargo la implantación de generadores autónomos de energía que aprovechen recursos energéticos renovables (Solar, eólica o biogas) e instalaciones de almacenaje y tratamiento de purines y estiércol en las condiciones que se detallan en el apartado 13 de este mismo capítulo.
- 10.-Otras condiciones de salubridad e higiene: Las mismas que se establecen para el ganado vacuno en su apartado 12.
- 11.-Instalaciones complementarias al establo: Se distinguen y autorizan las siguientes:

-Almacén de paja y forrajes para períodos de semiestabulación: Que dispondrá de las mismas características arquitectónicas y constructivas que el edificio destinado a establo, si está separado del mismo. Su dimensión máxima será de 3 metros cuadrados por cabeza de equino de cría (Competición) y de 1,5 metros cuadrados por cabeza de equino de engorde.

-Depósito de estiércol: Que es preceptivo y obligatorio en toda explotación de ganado equino, salvo en el caso de que exista un tratamiento de purines y estiércol mediante digestor con fines energéticos que absorba la totalidad de residuos generados por la explotación. El depósito de estiércol deberá reunir las siguientes características:

I.-Impermeabilización completa.

II.-Capacidad suficiente para almacenar los residuos generados en dos meses de estabulación del ganado. Como mínimo el depósito tendrá una capacidad mínima de 3,00 metros cúbicos por cabeza de ganado equino.

III.-Cubrimiento de la totalidad del depósito.

-Digestor de metano: cuya dimensión se adecuará al tamaño, y por tanto deyecciones generadas, de la explotación.

-Circuito cerrado para recogida de aguas residuales y sucias del establo, conectado bien con el depósito de estiércol, bien con el digestor, bien con un sistema adecuado de depuración de las mismas, evitando y prohibiéndose en cualquier caso su vertido a la red de alcantarillado, cursos naturales de agua (Río, barrancos, torrentes o similares) o a la red de riego (acequias o escurrederos).

-Cerramientos: Según regulación establecida en el artículo "Cerramientos de parcela" de este Capítulo.

12.-Distancias mínimas de las explotaciones:

Se aplicarán las establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, o legislación que le sustituya.

En aplicación del art. 5.2 de este Decreto Foral, a través de este planeamiento urbanístico, se autoriza la reducción máxima de las distancias señaladas en el propio Decreto Foral para las instalaciones ganaderas situadas en el Polígono Ganadero, o en aquellas parcelas en las que concurren similares características en cuanto la orientación de los vientos dominantes, diferencia de cotas y la existencia de barreras físicas (edificaciones, zonas arboladas, etc.) entre las instalaciones ganaderas y las viviendas y los diferentes elementos regulados por este Decreto Foral.

#### **ART. 149.- COLMENAS PARA LA APICULTURA**

Se cumplirá el D.F. 188/1986, o legislación que le sustituya, y las siguientes condiciones:

- 1.-Usos: alojamiento de enjambres, producción de polen y miel.

- 2.-Parcela mínima: No se establece.
- 3.-Vinculación: No se establece, si bien el número de colmenas instalado guardará la correspondiente proporción con la flora melífera que se pretende aprovechar.
- 4.-Materiales de construcción: En el caso de colmenas fijistas podrá autorizarse la construcción de edificaciones adecuadas para refugio y albergue de colmenas con obra de fábrica, utilizando para ello bien el adobe, bien el ladrillo hueco, bien la piedra.
- 5.-Infraestructuras: No se autorizan.
- 6.-Infraestructuras complementarias a colmenas:
- Cerramientos: que son preceptivos y obligatorios, de forma que cierren perimetralmente el área en que se ubican las colmenas e impidan el acceso desde una distancia no inferior a los 10 metros a las mismas.
  - Carteles publicitarios: que son preceptivos y obligatorios, debiendo informar sobre la ubicación cercana de colmenas y su peligro posible a los transeúntes y ganado.
- 7.-Distancias mínimas de las colmenas: Se establecen las siguientes:
- 1.000 metros a viviendas aisladas.
  - 1.000 metros al suelo calificado por este PGM como Suelo Urbano.
  - 750 metros a colmenas no familiares (más de 4 colmenas).
  - 200 metros a colmenas familiares (hasta 4 colmenas).
  - 200 metros a instalaciones pecuarias de otro tipo.
  - 100 metros a carreteras y vías pecuarias (cañadas).
  - 50 metros a los Caminos Rurales de 1.ª orden.
  - 25 metros a caminos públicos.
  - 100 metros a las lagunas, Embalses y zonas húmedas.
  - 35 metros al cauce fluvial.

#### **ART. 150.- GRANJAS DE GANADO PORCINO**

Se deberá cumplir el D.F. 188/1986, o legislación que le sustituya, y las siguientes condiciones:

- 1.-Usos: Albergue, reproducción, cría y/o engorde de ganado porcino.
- 2.-Parcela mínima: No se establece.
- 3.-Superficie máxima edificable: No se establece.
- 4.-Superficie mínima edificable: 1,00 metros cuadrados por lechón de cebo y 1,35 metros cuadrados por cerda de vientre.
- 5.-Vinculación de la parcela: No existe.
- 6.-Vinculación con el resto de parcelas: No existe.
- 7.-Materiales de construcción: Adobe, ladrillo macizo o hueco, bloque de hormigón.
- 8.-Altura máxima a cornisa: Una planta y/o 3,50 metros.
- 9.-Cubierta: A una o dos aguas, con teja curva o fibrocemento, ambos en color rojo, ocre o blanca.
- 10.-Infraestructuras al servicio de la edificación: Se prohíbe el enganche con cualquier red infraestructural, salvo con la de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, debiendo en dichos casos transcurrir la red o línea de empalme de forma subterránea. Se autorizan, sin embargo, la implantación de generadores autónomos de energía que aprovechen recursos energéticos renovables (Solar, eólica o biogas), e instalaciones de almacenaje y tratamiento de purines y estiércol en las condiciones que se detallan en el apartado.
- 11.-Otras condiciones de salubridad e higiene:
  - El suelo de la granja deberá ser impermeable.
  - Los muros exteriores de la granja deberán estar enfoscados y blanqueados.
  - El edificio poseerá ventilación directa.
  - Deberá asegurarse una adecuada desinfección, desinsectación y desratización de las instalaciones.
  - Se aislarán convenientemente muros y/o cubiertas, siendo libre el material para ello empleado.
- 12.-Instalaciones complementarias a la granja: Se distinguen y autorizan las siguientes:
  - Almacén de paja y pienso, que dispondrá de las mismas características arquitectónicas y constructivas que el edificio destinado a granja propiamente dicho (cría o cebo), pudiendo estar integrado en el mismo conjunto edificatorio que

aquél, anexo al mismo o separado de él. Su dimensión máxima será de 0,1 metros cuadrados por lechón de cebo o de 0,25 metros cuadrados por cerda de vientre.

-Depósito de purines y estiércol: Que es de obligada implantación para toda explotación de cría o engorde de cerdo. Deberá reunir las siguientes características:

I.-Impermeabilización completa.

II.-Capacidad suficiente para almacenar los residuos generados por la explotación al menos en dos meses de actividad. Como mínimo, el citado depósito dispondrá de una capacidad mínima de 0,30 metros cúbicos por lechón de cebo y/o 0,90 metros cúbicos por cerdo de vientre.

III.-Cubrimiento permanente y completo del depósito.

-Circuito cerrado de recogida de aguas residuales y sucias de la granja, conectado directamente bien con el depósito de estiércol y purines, bien con un digestor discontinuo de metano, bien con un sistema de depuración adecuado para las mismas, evitando y prohibiéndose en cualquier caso el vertido a la red de alcantarillado, a cursos naturales de agua (río, barrancos, torrentes o similares) o a la red de riego (acequias o escurrederos).

-Digestor discontinuo de metano: Cuya dimensión (N.º de cubas y capacidad de las cubas) y disposición se adecuaran al tamaño, y por tanto, a la cantidad de deyecciones generadas por la explotación. Su implantación tendrá como destino el suministro de energía a la propia explotación.

-Cerramientos: Según regulación establecida en el artículo "Cerramientos de parcela" de este Capítulo.

13. Distancias mínimas de las explotaciones:

Se aplicarán las establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, o legislación que le sustituya.

En aplicación del art. 5.2 de este Decreto Foral, a través de este planeamiento urbanístico, se autoriza la reducción máxima de las distancias señaladas en el propio Decreto Foral para las instalaciones ganaderas situadas en el Polígono Ganadero, o en aquellas parcelas en las que concurren similares características en cuanto la orientación de los vientos dominantes, diferencia de cotas y la existencia de barreras físicas (edificaciones, zonas arboladas, etc.) entre las instalaciones ganaderas y las viviendas y los diferentes elementos regulados por este Decreto Foral.

#### **ART. 151.- GRANJAS DE GANADO CUNÍCOLA**

Se deberá cumplir el D.F. 188/1986, o legislación que le sustituya, y las siguientes condiciones:

1.-Usos: Albergue, reproducción, cría y/o engorde de ganado cunícola.

2.-Parcela mínima: No se establece.

3.-Superficie Mínima: No se establece.

4.-Superficie mínima edificable: 2,35 metros cuadrados por hembra reproductora.

5.-Vinculación de la parcela : No existe.

6.-Vinculación con el resto de parcelas: No existe.

7.-Materiales de construcción: Adobe, ladrillo macizo o hueco, bloque de hormigón.

8.-Altura máxima a cornisa: Una planta y/o 3,50 metros.

9.-Cubierta: A una o dos aguas, con teja curva o fibrocemento, ambos en color rojo, ocre o blanca.

10.-Infraestructuras al servicio de la edificación: Se prohíbe el enganche con cualquier red infraestructural, salvo con la de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, debiendo en dichos casos transcurrir la red o línea de empalme de forma subterránea. Se autorizan, sin embargo, la implantación de generadores autónomos de energía que aprovechen recursos energéticos renovables (Solar, eólica o biogas) e instalaciones de almacenaje y tratamiento de purines y estiércol en las condiciones que se detallan en el apartado.

11.-Otras condiciones de salubridad e higiene:

-El suelo de la granja deberá ser impermeable.

-Los muros exteriores de la granja deberán estar enfoscados y blanqueados.

-El edificio poseerá ventilación directa.

-Deberá asegurarse una adecuada desinfección, desinsectación y desratización de las instalaciones.

-Se aislarán convenientemente muros y/o cubiertas, siendo libre el material para ello empleado.

12.-Instalaciones complementarias a la granja: Se distinguen y autorizan las siguientes:

-Almacén de paja y pienso, que dispondrá de las mismas características arquitectónicas y constructivas que el edificio destinado a granja propiamente dicho (cría o cebo), pudiendo estar integrado en el mismo conjunto edificatorio que aquél, anexo al mismo o separado de él.

-Depósito de purines y/o estiércol: Que es de obligada implantación para toda explotación cunícola de engorde y/o reproducción.

I.-Impermeabilización completa.

II.-Capacidad suficiente para almacenar los residuos generados por la explotación al menos en dos meses de actividad.

-Cerramientos Según regulación establecida en el artículo "Cerramientos de parcela" de este Capítulo.

13.- Distancias mínimas de las explotaciones:

Se aplicarán las establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, o legislación que le sustituya.

En aplicación del art. 5.2 de este Decreto Foral, a través de este planeamiento urbanístico, se autoriza la reducción máxima de las distancias señaladas en el propio Decreto Foral para las instalaciones ganaderas situadas en el Polígono Ganadero, o en aquellas parcelas en las que concurren similares características en cuanto la orientación de los vientos dominantes, diferencia de cotas y la existencia de barreras físicas (edificaciones, zonas arboladas, etc.) entre las instalaciones ganaderas y las viviendas y los diferentes elementos regulados por este Decreto Foral.

#### **ART. 152.- GRANJAS AVÍCOLAS (GALLINAS Y BROILERS)**

Se deberá cumplir el D.F. 188/1986, o legislación que le sustituya, y las siguientes condiciones:

1.-Usos: Albergue, Puesta, incubación y cría y/o engorde de aves.

2.-Parcela mínima: No se establece.

3.-Superficie mínima: No se establece

4.-Superficie mínima edificable: 1,00 metros cuadrados por 10 aves reproductoras o 1 m<sup>2</sup> por cada 20 aves de engorde o 1 m<sup>2</sup> por 22 aves.

5.-Vinculación de la parcela: No existe.

6.-Vinculación con el resto de parcelas: No existe.

7.-Materiales de construcción: Adobe, ladrillo macizo o hueco, bloque de hormigón.

8.-Altura máxima a cornisa: Una planta y/o 3,50 metros.

9.-Cubierta: A una o dos aguas, con teja curva o fibrocemento, ambos en color rojo, ocre o blanca.

10.-Infraestructuras al servicio de la edificación: se prohíbe el enganche con cualquier red infraestructural, salvo con la de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, debiendo en dichos casos transcurrir la red o línea de empalme de forma subterránea. Se autorizan, sin embargo, la implantación de generadores autónomos de energía que aprovechen recursos energéticos renovables (Solar, eólica o biogas) e instalaciones de almacenaje y tratamiento de purines y estiércol en las condiciones que se detallan en el apartado.

11.-Otras condiciones de salubridad e higiene:

-El suelo de la granja deberá ser impermeable.

-Los muros exteriores de la granja deberán estar enfoscados y blanqueados.

-El edificio poseerá ventilación directa.

-Deberá asegurarse una adecuada desinfección, desinsectación y desratización de las instalaciones.

-Se aislarán convenientemente muros y/o cubiertas, siendo libre el material para ello empleado.

12.-Instalaciones complementarias a la granja: Se distinguen y

autorizan las siguientes:

-Almacén de paja y pienso, que dispondrá de las mismas características arquitectónicas y constructivas que el edificio destinado a granja propiamente dicho, pudiendo estar integrado en el mismo conjunto edificatorio que aquél, anexo al mismo o separado de él.

-Depósito de purines y/o estiércol: De obligada implantación para toda explotación avícola de puesta, cría o engorde.

I.-Impermeabilización completa.

II.-Capacidad suficiente para almacenar los residuos generados por la explotación al menos en dos meses de actividad.

-Cerramientos: Según regulación establecida en el artículo "Cerramientos de parcela" de este Capítulo.

13.- Distancias mínimas de las explotaciones:

Se aplicarán las establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, o legislación que le sustituya.

En aplicación del art. 5.2 de este Decreto Foral, a través de este planeamiento urbanístico, se autoriza la reducción máxima de las distancias señaladas en el propio Decreto Foral para las instalaciones ganaderas situadas en el Polígono Ganadero, o en aquellas parcelas en las que concurren similares características en cuanto la orientación de los vientos dominantes, diferencia de cotas y la existencia de barreras físicas (edificaciones, zonas arboladas, etc.) entre las instalaciones ganaderas y las viviendas y los diferentes elementos regulados por este Decreto Foral.

#### **ART. 153.- CORRAL DOMÉSTICO**

Se deberá cumplir el D.F. 188/1986, o legislación que le sustituya, y las siguientes condiciones:

- 1.-Usos: La cría para autoconsumo familiar de animales de corral.
  - 2.-Dimensión máxima de la instalación: En ningún caso se sobrepasará en el corral el siguiente número de cabezas simultáneamente:
    - 2 cabezas de ganado vacuno o equino.
    - 2 cerdas de vientre o reproducción.
    - 3 cerdos de cebo.
    - 5 cabezas de ganado ovino-caprino.
    - 10 conejas madre.
    - 20 aves.
  - 3.-Parcela mínima: No se establece.
  - 4.-Superficie mínima edificable: No se establece.
  - 5.-Vinculación en la parcela: Toda la parcela. Se prohíbe cualquier otra edificación, salvo la de vivienda familiar aislada al servicio de la explotación agraria o ganadera o de las obras de aprovechamiento energético hidráulico, en la misma parcela.
  - 6.-Materiales de construcción: Adobe, ladrillo, piedra y bloque de hormigón.
  - 7.-Altura máxima a cornisa: 2,60 metros.
  - 8.-Cubierta: A una o dos aguas con teja curva o fibrocemento rojo, ocre o blanco.
  - 9.-Infraestructuras al servicio de la edificación: Se prohíbe cualquier tipo de infraestructura.
  - 10.-Instalaciones complementarias al corral doméstico: Se considerarán las siguientes:
    - Depósito de purines y estiércol, con las siguientes características:
      - Impermeabilización completa.
      - Capacidad suficiente para almacenar los residuos generados.
      - Cubrimiento permanente y completo.
- El depósito solo es preceptivo para un número máximo simultáneo de 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de engorde y/o 2 cabezas de ganado vacuno.

#### **ART. 154.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA AL SERVICIO DE LA EXPLOTACIÓN PECUARIA**

Que cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.-Uso: Vivienda Unifamiliar de uso permanente para guarda, vigilancia y servicio de la actividad pecuaria.
- 2.-Explotación pecuaria mínima: contará al menos con
  - 500 cabezas de ovino o caprino, ó
  - 50 cabezas de vacuno de leche o de carne, ó
  - 12 cabezas de recrió caballar , ó
  - 50 cabezas de equino de engorde

El número de cabezas de ganado que justifique la necesidad de vivienda deberá estar convenientemente registrado con una antigüedad mínima de 3 años o, en su defecto, registrarse en el momento de la implantación por un plazo no inferior a 5 años.

- 3.-Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.
- 4.-Superficie máxima edificable en planta: 150 metros cuadrados y el 2 por ciento de la parcela.

5.-Superficie mínima edificable: No se determina, aunque en cualquier caso deben garantizarse los mínimos de habitabilidad.

6.-Vinculación en la parcela: Toda la parcela para el mismo tipo de edificación.

7.-Vinculación con la explotación pecuaria: Al menos el 75 por ciento de ganado registrado catastralmente de la explotación debe alojarse en la parcela en que se ubica la vivienda o en su defecto en las parcelas lindantes a éstas.

8.-Materiales de construcción: Los establecidos en los "Criterios Generales" de este Capítulo.

9.-Cubiertas: A una, dos o cuatro aguas, con teja curva roja u ocre.

10.-Infraestructuras al servicio de la vivienda:

Excepto viales de pavimento para acceso a la vivienda, se autorizan todas aquellas que aseguren las mínimas condiciones de habitabilidad, debiendo realizarse los enganches a la red de infraestructuras general (luz, teléfono, abastecimiento de agua y saneamiento) de forma subterránea, prohibiéndose los tendidos aéreos.

En cualquier caso, se autoriza la implantación de generadores autónomos de energía que aprovechen recursos energéticos renovables (solar, eólica, biogas), así como las tomas directas de agua de la capa freática para abastecimiento siempre y cuando se asegure la correcta potabilización sanitaria del agua y, por último, las estaciones autónomas de depuración de aguas residuales (filtros biológicos, balsas de decantación, áreas de edafodepuración y/o hidrodepuración, balsas de evaporación o similares).

#### **ART. 155.- NÚCLEOS ZOOLOGICOS**

Todos aquellos núcleos o centros destinados por el hombre para la tenencia de animales, de especies no consideradas ganaderas y que cumplan alguna de las siguientes características recibirán la consideración de Núcleos Zoológicos:

- Agrupamientos de más de 10 perros o gatos, mayores de 3 meses (ver D.F. 94/2022)

- Agrupamiento de más de 50 aves (ver D.F. 94/2022)

- Agrupamiento de más de 25 mamíferos. (ver D.F. 94/2022)

- Otros establecimientos o instalaciones que albergan animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o, de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el órgano competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.

Para la autorización de núcleos zoológicos, se estará a lo dispuesto en la Orden Foral 104/2013, de 12 de abril, por el que se regula la autorización, calificación, registro y control zoosanitario de los núcleos zoológicos de Navarra, o legislación que la sustituya, salvo para las especies de animales de compañía que quedan reguladas por el Decreto Foral 94/2022, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 19/2019, de 4 de abril, de protección de los animales de compañía en Navarra.

#### **ART. 156.- EDIFICIOS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS**

Cumplirán la condición de adaptabilidad al medio en que se ubiquen.

Se tomarán las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto medioambiental.

#### **ART. 157.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Se podrán implantar en el territorio las actividades industriales que relaciona el Decreto Foral 84/1990, de 5 de abril, por el que se regula la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra, o normativa que le sustituya.

Las implantaciones industriales cumplirán lo establecido en este Decreto Foral.

#### **ART. 158.- EDIFICIOS PARA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

1.-Se distinguen:

-Dotaciones pedagógicas, asistenciales, deportivas, turismo, ocio o sanitarias.

-Campings.

-Escombreras.

2.-Deberán cumplir la condición de adaptabilidad al medio en que se ubiquen y las normas de carácter general recogidas en los "Criterios Generales" de este Capítulo.

#### **ART. 159.- EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES**

1. Uso: La actividad pedagógica, asistencial, deportiva, turística, de ocio o sanitaria que deba emplazarse en suelo no urbanizable.
2. Parcela mínima: 4.000 metros cuadrados.

- 3.-Superficie máxima edificable: No se establece.
- 4.-Superficie mínima edificable: No se establece.
- 5.-Vinculación a la parcela: Toda la parcela para el mismo tipo de edificación.
- 6.-Vinculación con otras parcelas: No se establece.
- 7.-Materiales de Construcción: Los establecidos en los “Criterios Generales” de este Capítulo.
- 8.-Altura máxima a cornisa: Dos plantas y/o 7 metros.
- 9.-Cubierta: A una, dos o cuatro aguas con teja curva roja u ocre.
- 10.-Infraestructuras al servicio de la dotación: Excepto viales: excepto viales de pavimento, todas aquellas que aseguren las mínimas condiciones de funcionamiento de la actividad, debiendo realizarse los enganches a la red de infraestructuras generales (luz, teléfono, agua de abastecimiento, saneamiento) de forma subterránea prohibiéndose los tendidos aéreos. En cualquier caso se autorizan sin más restricciones los generadores autónomos de energía (solar en placa o célula fotovoltaica y eólica) o los medios autónomos de depuración de aguas residuales, así como las tomas de agua de la capa freática, siempre y cuando se asegure su correcta potabilización.
- 11.-Cerramientos: Según regulación establecida en el artículo “Cerramientos de parcela” de este Capítulo.

#### **ART. 160.- EIFICIOS E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LOS CAMPINGS O CAMPAMENTOS DE TURISMO**

Se cumplirá el Decreto Foral 24/2009, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Campamentos de Turismo en la Comunidad Foral de Navarra, o normativa que le sustituya, y las siguientes condiciones:

- 1.-Uso: La satisfacción de servicios a los campings o campamentos de turismo.
- 2.-Parcela mínima: No se establece.
- 3.-Superficie máxima edificable: No se establece.
- 4.-Vinculación con la parcela: Se vincula a las mismas el conjunto del área o parcelas ocupadas por el camping o campamento de turismo.
- 5.-Materiales de construcción: Los establecidos en los “Criterios Generales” de este Capítulo.
- 6.-Altura máxima a cornisa: Una planta y/o 3,50 metros.
- 7.-Cubierta: A una, dos o cuatro aguas, con tejar curva roja u ocre.
- 8.-Infraestructuras al servicio de las instalaciones: Excepto viales de pavimento, todas aquellas que aseguren las mínimas condiciones para su correcto funcionamiento, debiendo realizarse los enganches a la red general de infraestructuras (luz, teléfono, agua y saneamiento) de forma subterránea. En cualquier caso se autorizan sin más restricciones los generadores autónomos de energía (solar o eólica) o los medios autónomos de depuración de aguas residuales así como las tomas de agua de la capa freática, siempre y cuando se asegure su correcta potabilización.
- 9.-Cerramientos: Según regulación establecida en el artículo “Cerramientos de parcela” de este Capítulo.

#### **ART. 161.- ESCOMBRERAS**

Que cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.-Uso: Depósito controlado de residuos sólidos procedentes de demoliciones y derribo de edificios y obras menores de reparación domiciliaria.
- Depósito: Realizado de forma ordenada, mediante el señalamiento de un plan de depósito progresivo en áreas de vertido con la finalidad de restituir un perfil deseado para el medio ambiente en general y la topografía y paisaje en particular.
  - Publicidad: Que informe del área de recepción para los vertidos y, en su caso, del área correspondiente a cada tipo de vertido.
  - Accesos: Que favorezcan el desarrollo y ejecución del plan de vertidos para el área en su conjunto.
  - Destino final: Que deberá coincidir con cualquiera de los usos autorizados o autorizables por estas Normas Subsidiarias en la categoría en que se emplace la escombrera.
  - Resolución de los impactos originados.
  - Repoblación progresiva del área destinada a cementerio a medida que se finaliza su explotación.

#### **ART. 162.- CASSETAS DE OCIO**

Construcción no residencial, autorizable por su vinculación a la práctica de la horticultura de ocio. Las construcciones para labores de horticultura de ocio, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Pavimentación: siempre que no superen el 5% de la parcela, no pudiendo ser nunca superior a 80 m2.
- Superficie máxima de la caseta no podrá superar los 12m2.
- Materiales: fachada de piedra, enfoscados pintados en blanco u ocre. Cubiertas de teja árabe o similar color rojo o arena. Se permiten las casetas de madera.
- Las edificaciones serán de una sola planta y la altura máxima de coronación de cubierta desde la rasante será de 4m. El interior de la caseta no podrá compartimentarse.
- Queda expresamente prohibida la construcción bajo la "cota cero" o entreplantas.
- Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de árboles autóctonos en los laterales, que sean visibles desde la carretera.
- Las fachadas del edificio o construcción tendrán una separación mínima a las lindes de la parcela de 3m.
- El cierre de la parcela deberá retranquearse 3m de los caminos.
- Los cierres de parcela no podrán ser opacos, permitiéndose como altura máxima 2,20m de los cuales 0,50m podrán ser ciegos y el resto malla metálica, verja, barrera vegetal, etc.
- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como caravanas o similares, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Servicios, se deberá justificar la necesidad de los servicios para el desarrollo de la actividad:
  - Suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca, bien con generadores eléctricos o paneles fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica, la potencia eléctrica máxima será de 1,1Kw. La red de alumbrado y fuerza deberá ser subterránea.
  - El saneamiento deberá resolverse adecuadamente y conectarse a la red comarcal o podrá realizarse mediante fosa séptica con depuración previa, pero nunca podrán ser directos a ríos o regatas ni a la red de riego.
  - El abastecimiento de agua precisará la autorización de los titulares del aprovechamiento o gestores de los mismos.

#### **ART. 163.- INFRAESTRUCTURAS**

Las condiciones particulares de este tipo de instalaciones se regirán en base a lo estipulado en la legislación sectorial.

#### **ART. 164.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PRODUCTORAS DE ENERGÍA SOLAR Y EÓLICA**

Se encuentran reguladas según normativa vigente para la instalación de construcción e instalaciones de generación energética.

#### **ART. 165.- ACTIVIDAD EXTRACTIVA**

Se adoptarán las siguientes medidas, con el fin de disminuir las afecciones propias de esta actividad:

- a) El promotor de la explotación deberá obtener las servidumbres necesarias sobre las fincas ubicadas en los márgenes del camino de acceso (en todo el recorrido entre la carretera y la explotación), para garantizar una anchura mínima de 4,5 metros, con el fin de facilitar el tránsito de los camiones y evitar perjuicios en dichas fincas. Así mismo, se realizará una regularización del firme del camino y se pavimentará con aglomerado asfáltico de al menos 15 cm de grosor (10 + 5), con el fin de disminuir las emisiones de polvo, tierras y piedras sobre dichas fincas.
- b) Para facilitar la entrada y salida de los camiones en la conexión entre la carretera y el camino de acceso a la gravera, se ejecutará una oreja ubicada en el margen contrario a la inserción entre ambos, disminuyendo de esta forma las afecciones al tráfico. Para ello, el promotor de la explotación obtendrá también los terrenos necesarios.
- c) El promotor de la explotación garantizará mediante el aval bancario que determine el Ayuntamiento de Corella el mantenimiento de los caminos y accesos en condiciones adecuadas.

Las medidas apuntadas en los apartados a) y b), deberán constar de forma expresa en el proyecto a tramitar, tanto en planos como en memoria, para su valoración.

#### **ART. 166.- EDIFICACIONES EXISTENTES**

Las construcciones existentes en suelo no urbanizable previamente a la aprobación de la presente normativa, se clasificarán a efectos de regulación en 2 categorías:

- a) Edificaciones consolidadas:
  - Se consideran aquellas construcciones edificadas atendiendo a la legalidad vigente en su momento y que cumplan las condiciones establecidas en la misma.
  - Estas edificaciones se consolidan en su volumen actual, autorizándose aquellas actuaciones que supongan una mejora de condiciones de uso o rehabilitación de las edificaciones, sin incremento de volumen edificado. Se podrán autorizar ampliaciones siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo, computando en este caso la edificación actual en la cuantificación de la edificación y ocupación máximas. Será condición indispensable para la autoriza-

ción de ampliaciones que el uso y tipo de edificación planteado sean compatibles con la categoría de suelo sobre el que se implanta, según se define en el TRLFOTU. Asimismo, será preceptivo el informe favorable del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, previo a la concesión de la Licencia Municipal.

b) Edificaciones fuera de ordenación:

- Se consideran aquellas que construcciones edificadas fuera de la legalidad vigente en su momento y no compatibles con el planeamiento vigente, hecho que las imposibilita de someterse a una legalización.

- El régimen para los edificios declarados fuera de ordenación será el siguiente: no podrán realizarse en los edificios o instalaciones declarados fuera de ordenación obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.

c) Edificaciones no autorizadas y compatibles o con posibilidad de ser compatibles con el planeamiento urbanístico, el POT4 y la legislación sectorial que le sea de aplicación:

Las edificaciones compatibles con el planeamiento vigente, POT4 y legislación sectorial de aplicación, podrán consolidarse mediante un expediente de legalización bajo los siguientes supuestos:

- En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resulten compatibles con la normativa urbanística, el propietario deberá proceder a la legalización de la misma, mediante la tramitación del correspondiente Expediente de Legalización. Para tramitar el expediente de legalización ante el Ayuntamiento de Larraona, deberá contar con informes favorables tanto de Departamento responsable en la materia de Gobierno de Navarra como del propio Ayuntamiento de Larraona..

- En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resultaran incompatibles con la normativa urbanística, la edificación no será susceptible de legalización, salvo en el caso de que se lleven a cabo los trabajos necesarios para adaptar el edificio a las condiciones urbanísticas vigentes, mediante un expediente de obras para la legalización que deberá contar con informes favorables tanto de Departamento responsable en la materia de Gobierno de Navarra como del propio Ayuntamiento de Larraona..

## **CAPITULO VIII.-NORMAS DE LA URBANIZACIÓN**

---

## SECCION 1.-

### OBRAS EN VÍA PÚBLICA

#### **ART. 167.- DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES**

Se entiende por obras en la vía pública las necesarias para la construcción, renovación, mejora, reparación o mantenimiento de los servicios instalados en ella, regulando la presente Normativa todas las obras del apartado anterior sean de iniciativa particular, municipal o de otros organismos oficiales.

Toda obra a la que resulte aplicable esta Normativa estará sujeta a la obtención de licencia municipal, que fijará las condiciones de ejecución, materiales y plazos máximos de realización a que habrá de ajustarse la obra.

Todas las conducciones eléctricas, de telecomunicaciones, telegráficas, etc., deberán ser subterráneas en toda la zona urbana.

El comienzo de las obras reguladas por esta Normativa requerirá dar cuenta de su comienzo al Ayuntamiento para establecer el lugar exacto de emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

El solicitante queda obligado a informarse de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en las inmediaciones de la zanja, mediante solicitud por escrito y con la suficiente antelación a los diferentes organismos gestores .

Las averías que se produzcan en las conducciones a que se alude en el Artículo anterior, se repararán a cargo del solicitante, sin perjuicio de las sanciones que por ello pudiera imponer el Ayuntamiento.

#### **ART. 168.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

La Administración municipal por razones especiales podrá introducir modificaciones en el calendario de las obras.

Antes de iniciarse las obras se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Código de Circulación en materia de señalización, seguridad etc.

Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado podrá solicitar de la Administración Municipal el oportuno aplazamiento.

Igualmente, si durante la ejecución de las obras se hallasen entorpecimientos en el subsuelo que impidiesen el cumplimiento del plazo fijado para la terminación, solicitará la prórroga oportuna.

Para la realización de los trabajos, las entidades deberán comunicar al Ayuntamiento si los realizarán por sí mismas o por medio de contratista.

La facultad que podrá concederse a las empresas para reponer por sí mismas el pavimento, estará condicionada a que acrediten disponer del equipo necesario para la compactación mecánica, transporte, etc. No obstante, siempre que por razones técnicas lo estime conveniente el Ayuntamiento podrá realizar, a costa del titular de la licencia, el relleno de las zanjas y la reposición de los firmes.

#### **ART. 169.- CONDICIONES DEL TRAZADO Y DE LOS MATERIALES BÁSICOS.**

El trazado de zanjas se realizará paralelamente a la alineación de fachadas, sea por la acera o la calzada y de forma que no perjudiquen a las infraestructuras colindantes, a la alineación de bordillos, arbolado o a las instalaciones preexistentes.

El cruce de la zanja a través de calzadas o aceras se realizará siempre en dirección perpendicular al eje de la calle.

Las calzadas, salvo casos excepcionales justificados por las características y naturaleza del tráfico rodado que deban soportar, estarán compuestas por 2 capas de aglomerado asfáltico con los espesores adecuados al tráfico previsible.

Las aceras, excepto si se plantean soluciones en las que las instalaciones no discurran bajo las ellas, serán de baldosa, cuya elección correrá a cargo del Ayuntamiento.

Los bordillos de remate de las aceras serán de piedra tipo Calatorao o similar, con dimensiones adecuadas a las características e intensidad de tráfico del vial colindante.

#### **ART. 170.- CONDICIONES DEL RELLENO DE ZANJAS**

El relleno de zanjas en la vía pública se ajustará a las siguientes normas:

ACERAS.

1.- Zanjas de profundidad menor de 1,30 metros.

- En relleno se efectuará con "todo-uno" o "zahorra" compactada y capa de 20 cms. de hormigón sobre la cual se dispondrá finalmente el pavimento.

- El tubo o cable se asentará en el hormigón sobre lecho de 10 cms. de espesor.

2.- Zanjas de profundidad mayor de 1,30 metros.

- El relleno de hormigón de 40 kgs/m<sup>3</sup> se realizará hasta 30 cms. por encima del tubo. El resto se rellenará con zahorra compactada, quedando total-mente prohibido el relleno con barro, reservando 16 cm. para la colocación del pavimento.

#### CALZADAS.

El relleno de zanjas para colocación de tuberías hasta 30 cms. de Ø se hará en la siguiente forma:

- Colocación de tubería, sobre lecho de 10 cms. de hormigón de 150 kg/m<sup>3</sup>.
- Relleno con este mismo hormigón hasta 30 cms. por encima de la tubería.
- Relleno con zahorra compactada hasta la rasante inferior del pavimento.
- No habrá solución de continuidad entre los trabajos de relleno de la zanja y los de reparación del pavimento.
- Cuando causas justificadas obliguen a la interrup-ción entre estos trabajos, se deberá construir siempre un pavimento provisional con materiales adecuados, dejando en todo caso la superficie del mismo nivel que los contiguos y siempre totalmente limpios, retirando inmediatamente los escombros o materiales sobrantes.

#### **ART. 171.- CONDICIONES DE REPOSICIÓN DE LOS PAVIMENTOS**

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos y su reposición se ajustarán a las siguientes normas:

#### ACERAS.

- En las aceras con anchura hasta 1,00 mts. la reposición del pavimento alcanzará a la totalidad de la superficie, cualquiera que sea la clase de pavimento existente, cuidando la absoluta continuidad del dibujo, del embaldosado, etc.
- En las aceras de ancho superior, la reposición del pavimento afectará además de la zanja, a la parte del mismo que resulte con anchura inferior a 0,70 metros.
- Cuando se trate de aceras de asfalto fundido, aparte de cumplir lo dispuesto en los párrafos anteriores en cuanto a la base de hormigón, se reconstruirá toda la superficie de asfalto.
- En todos los casos, la base de hormigón tendrá un espesor mínimo de 12 cm. con dosificación de 275 kg.
- Para la reconstrucción de los pavimentos, se emplearán como se ha dicho, los mismos materia-les que tenían en el momento de su rotura. SIEMPRE SE REPONDRÁN PAÑOS COMPLETOS DE HORMIGONADO..
- El corte del pavimento se hará en línea recta y completamente vertical, prohibiéndose el golpe con almádenas para la rotura del pavimento.

#### PAVIMENTO DE CALZADA.

- La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesor que tengan al abrir la zanja. Sin embargo, cuando se trate de pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará un mínimo de 0,30 mts. con dosificación de 300 kg. y vibrado mecánico.
- La reposición llegará hasta las juntas de dilatación o de construcción que existan, para lo cual se procurará que las zanjas coincidan con las juntas, de forma que solo sea preciso romper el hormigón en un borde de la zanja. El corte del hormigón se efectuará en línea recta y completamente vertical.

#### **ART. 172.- SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por los Servicios Técnicos Municipales y de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.

Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de peatones y vehículos; se entiende como obstáculos: montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

Deberán colocarse los tableros y elementos de seguridad necesarios para asegurar de modo expedito y con la debida protección el paso de peatones y los accesos a los inmuebles.

La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente.

Todas las obras deberán tener vallas en cuyo centro figure un rótulo que indique:

- a.- Entidad o propietario de la instalación.
- b.- Empresa adjudicataria de los trabajos.
- c.- Fecha inicial y final del plazo de ejecución.
- d.- Fecha de la licencia municipal.

La responsabilidad de los accidentes ocurridos como consecuencia de la deficiente señalización o protección de las obras recaerá exclusivamente en la empresa encargada de su realización y subsidiariamente en el propietario de las obras.

### **ART. 173.- NORMAS ESPECIALES**

Todas las instalaciones para conducciones de suministros, serán subterráneas conforme lo previsto y con las excepciones recogidas en el Artículo correspondiente.

Todas las licencias de este Artículo se concederán a precario, con excepción de los servicios de electricidad y teléfonos.

- Zanjas en aceras para agua, luz, teléfonos, etc.

La superficie superior de la tubería o canalización que aloje los cables deberá quedar a una profundidad mínima de 0,80 metros de la rasante de la acera.

- Zanjas en calzada para agua, luz, teléfono, etc.

La superficie superior de la tubería o canalización que aloje los cables deberá quedar a una profundidad mínima de un metro de la rasante de la calzada.

- Zanjas para acometidas al colector de saneamiento.

La superficie superior de la tubería quedará a una profundidad mínima de 1,60 metros de la rasante de la acera.

- Ventilaciones para sótanos, tolvas, etc. en aceras.

No se permitirán en aceras de anchura inferior a 2,50 metros. Podrán autorizarse en aceras de 2,50 metros de anchura o más con los siguientes salientes desde el plano de fachada:

- En aceras de 2,50 a 3,00 mts. inclusive: 0,60 mts. de hueco y 0,20 de muro, total 0,80 mts.

- En aceras de más de 3,00 mts.: 0,80 mts. de hueco y 0,20 mts. de muro, total 1,00 mts

En todo caso podrán instalarse en el muro de los edificios o umbrales de plantas bajas, sin invadir la acera.

No obstante lo expuesto para bocas de carga, ventilaciones o lucernarios, tolvas, etc., en casos excepcionales, y a juicio exclusivo del Ayuntamiento, se podrá autorizar su instalación en aceras de anchura inferior a 2,50 metros.

No obstante, se estará en todo momento a la normativa establecida por la mancomunidad gestora de los recursos.

## **SECCION 2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **ART. 174.- CONDICIONES GENERALES**

Las Obras de Urbanización, que deberán ser objeto de los correspondientes proyectos de obras, se ajustarán a las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Municipal, debiendo justificarse cualquier modificación que pretenda introducir mejoras urbanas que no podrán ir en detrimento de los espacios públicos.

Deberán tenerse en cuenta de forma especial:

- Las características del clima local y el microclima urbano del área objeto de la urbanización.

- La topografía, características del suelo, vegetación y arbolado existente.

- Las características de la trama urbana próxima en particular de su viario y recorridos peatonales, en orden a asegurar, en lo posible, la continuidad del espacio no edificado.

- Las infraestructuras existentes, así como su capacidad para resolver las necesidades de la urbanización.

### **ART. 175.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Los Proyectos de Urbanización deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

#### **ACERAS.**

Siempre que físicamente sea posible, tendrán una anchura mínima de 1,80 m., con una pendiente transversal mínima del 2% y una pendiente longitudinal, que dependerá del trazado viario, ≤ al 8%.

#### **PASOS PEATONALES.**

El desnivel entre acera y calzada se salvará mediante el correspondiente rebaje del bordillo y acera según lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Las isletas intermedias en la calzada dispondrán un paso peatonal con una diferencia de cota respecto de la calzada de 2cm.

En los pasos peatonales con semáforos de acción manual, el pulsador para su accionamiento se situará a una altura máxima de 1,00 m.

## **SEÑALAMIENTO VERTICAL.**

La señalización vertical de tráfico, semáforos, báculos de luminarias etc., deberán situarse en el borde exterior de las aceras, siempre que estas tengan una anchura superior a 1,50 m.

En el caso excepcional de que la acera tenga una anchura inferior a 1,50 m., los elementos verticales de señalización e iluminación, podrán situarse en el borde interior de la acera o sobre las fachadas, a una altura que impida interferencias con los viandantes.

Se prohíbe la colocación de elementos verticales en las intersecciones de aceras y en los pasos peatonales con objeto de evitar impedimentos al tránsito peatonal.

Los hitos o mojones que se coloquen en aceras y sendas peatonales con objeto de impedir el acceso de vehículos, tendrán una separación mínima de 0,90 m. para permitir el paso de sillas de ruedas o vehículos de minusválidos.

## **APARCAMIENTOS.**

Se preverá en los aparcamientos de uso público, tanto en superficie como subterráneos, una reserva del 3% de las plazas, o la que en su día prevea la legislación vigente y/o el Ayuntamiento, para minusválidos que deberán señalizarse adecuadamente. Esta reserva se efectuará en las zonas más próximas a las edificaciones o accesos peatonales para favorecer la accesibilidad, y serán suficientemente amplias para permitir el acceso y salida de los vehículos desde una silla de ruedas, estableciéndose una anchura mínima de 3,00 m.

## **ESCALERAS.**

Siempre que sea posible, los tramos de escaleras en vías públicas, estarán dotados de pasamanos para ayuda a los minusválidos, cuya altura, anchura y diseño posibilitará esta función específica.

## **PARQUES Y JARDINES.**

Se dispondrá en los parques y jardines de uso público, caminos o sendas de 1,80 m. de anchura mínima, pavimentados con materiales duros y antideslizantes o tierra compactada, para facilitar el acceso y uso de los mismos por los minusválidos.

## **ART. 176.- EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN**

Las obras de Explanación y Pavimentación de las zonas públicas deberán tener en cuenta los siguientes criterios de carácter general:

- El pavimento será resistente a los condicionantes de rodadura y climatológicos.
- Deberán considerarse los condicionantes de evacuación de aguas pluviales y los drenajes correspondientes.
- Deberán ejecutarse aquellas instalaciones de próxima ejecución de forma que se evita la posterior rotura de la pavimentación.
- Se tendrá en cuenta la regularidad de los perfiles longitudinales y transversales para establecer la adecuada continuidad en los recorridos de todo tipo.
- Se tendrá especialmente en cuenta para la elección de los materiales y acabados de forma que sean antideslizante para la seguridad de los peatones, así como de fácil reposición para el mantenimiento posterior de la pavimentación.
- Se establece como obligado la retirada y almacenamiento de la capa de tierra vegetal para su posterior utilización en trabajos de jardinería.

Dado que resulta improcedente establecer desde la Normativa unos criterios específicos para la elección de los materiales, sus características y forma de ejecución de las obras de urbanización, a todos los efectos se estará en lo referente a estos aspectos a los que pueda adoptar el propio Ayuntamiento a la vista de las circunstancias concretas de cada proyecto.

## **ART. 177.- PAVIMENTOS**

### **POR ELEMENTOS**

Las losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural tendrán un espesor mínimo de 40 mm. en áreas peatonales. Un tráfico ocasional de vehículos exigirá que ese espesor alcance 60 mm.

Las losas de árido visto presentarán una textura final antideslizante, como por lo demás cualquier pavimento ejecutado en base a baldosas, mosaico o ladrillos, materiales en los que por otra parte deberá quedar garantizada su resistencia a heladas.

### **SUPERFICIES FLEXIBLES**

Consideradas como tales aquellas que no presenten resistencia a tracción, se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de roda-dura o tránsito. Los pavimentos de asfalto en frío tendrán un espesor de 10 a 20 mm. en recorridos peatonales.

En las superficies de grava, ésta aparecerá suelta en una base adecuada de clinker o piedra más gruesa, en torno a 100 mm. de espesor. En superficies de cantos sueltos estos se dispondrán directamente sobre el suelo u otra capa de árido.

#### **PAVIMENTOS RÍGIDOS**

Hormigón in situ. Espesor mínimo de 75 mm. (mezcla 1:2:4), Macadán recubierto, cuando se aplique a zonas peatonales su capa superior o de rodadura no será inferior a 12 mm. e irá sobre una capa base de 40 a 50 mm. mínimo de aglomeraciones bituminosas.

La base de la pavimentación alcanzará cuando menos una sección de 50 a 70 mm. de piedra machacada, árido apisonado,... en áreas de tránsito de peatones, su pendiente, que puede ser la del pavimento definitivo cumplirá la relación 1:60, que asegura una adecuada evacuación del agua de lluvia.

Si se prevé tráfico ocasional de vehículos la base, de hormigón, alcanzará 70-100 mm. e irá dispuesta bien directamente sobre el subsuelo, bien sobre una capa de árido de 70 mm.

#### **ART. 178.- JUNTAS**

Juntas a tope: Sólo se admitirán a tope en pavimentos de borde regular.

Juntas de tierra vegetal: Favorecen el crecimiento de hierba y plantas, estarán entre 10 y 20 mm. de anchura, si el tránsito es intenso, la mitad inferior de la junta será de mortero.

Juntas de mortero: Se recomienda la lechada de proporción 1:30 con barrido final.

#### **ART. 179.- CAMBIOS DE NIVEL**

Se deberá garantizar la existencia de itinerarios accesibles según lo determinado en la legislación vigente.

#### **ART. 180.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA**

El abastecimiento y distribución de agua se realizará a través de la red de distribución pública de agua de la localidad por la red viaria o por espacios públicos no edificables, con contadores específicos, y se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentos vigentes en la materia, como mínimo a los criterios de la norma NTE-IFA, y en particular a las siguientes condiciones:

- Con carácter general las conducciones se realizarán por las dos aceras de cada calzada para evitar cruces excesivos.
- El trazado se realizará en trazados regulares, con alineaciones largas y ángulos abiertos, y a profundidad uniforme accesible con medios normales para su reparación.
- La presión máxima de la red no superará los 6 kgr/m<sup>2</sup> en ningún punto de la misma, y su velocidad estará comprendida entre 0,60 y 1,75 m/seg, y la previsión de consumo medio será de 300 l/habitante y día.
- Para diámetros iguales o superiores a 80 mm. las tuberías serán de fundición nodular con junta automática flexible y piecero del mismo material, y para diámetros inferiores serán de polietileno de baja densidad para 10 atmósferas, con uniones mediante manguitos.
- Se instalarán hidrantes de incendios de acuerdo con las características y exigencias de la normativa de protección contra incendios de los edificios y demás normativa aplicable, y del modelo a aprobar por el Ayuntamiento.
- En parques, jardines, plazas y espacios libres en general, se dispondrán bocas de riego de material y modelo adoptados por el Ayuntamiento, con una previsión de consumo de 23 m<sup>3</sup>/ha, y su distancia se justificará en función de la presión y la superposición de los radios de acción que deberán cubrir toda la superficie.
- En las calles, las bocas de riego se colocarán en la acera, próximas al bordillo, y en los jardines y zonas verdes en la proximidad de las zonas de paso.
- Los contadores serán accesibles desde la vía pública, e irán situados preferentemente en arquetas enterradas de fundición los individuales, y en armarios empotrados en fachadas y/o muretes el resto cuando esta solución no sea posible. Estas determinaciones se establecen con carácter general, en todo momento se estará a lo dispuesto por la mancomunidad gestora.

#### **ART. 181.- EVACUACIÓN DE AGUAS SANEAMIENTO**

La evacuación de aguas residuales y de aguas pluviales se realizará por la red viaria o por espacios públicos no edificables, y en sus condiciones y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentos vigentes en la materia y a las siguientes condiciones:

- Las redes de aguas residuales y de aguas pluviales discurrirán por la calzada de forma independiente.
- En el proyecto se deberá garantizar el correcto funcionamiento de la red y su limpieza, de forma que en caso necesario, se preverá en la cabecera de las redes cámaras de descarga al respecto
- Los conductos tendrán un diámetro mínimo de 300 mm. para conductos de hormigón o 250 mm. para los de PVC,

- Los conductos de hormigón serán con campana y junta homologada de goma, y los de PVC tendrán junta de anillo de polipropileno o solución equivalente y las pendientes seguirán con carácter general la del terreno, con una pendiente mínima del 1%.

- Las acometidas, salvo casos excepcionales, deberán hacerse a pozo de registro de hormigón, que se colocarán a una distancia inferior a 50 m, y, en los cambios de dirección y pendiente con objeto de asegurar el flujo continuo en los colectores.

- Se colocarán pozos de resalto cuando existan diferencias de cotas superiores a 80 cm.

#### **ART. 182.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

El abastecimiento y distribución de energía eléctrica será en baja tensión, y subterráneo y en su cálculo, dimensiones y ejecución se estará a lo establecido en los reglamentos y normativas vigentes, así como a las condiciones que establezcan las compañías suministradoras del servicio.

Las reservas de espacios para la instalación de los centros de transformación de las diferentes Unidades de Ejecución tendrán carácter público, evitando al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares.

Además de su aislamiento y protección, los centros de transformación tendrán las medidas correctoras necesarias respecto de ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad etc.

Los centros de transformación se ubicarán de forma preferente en edificaciones, pudiendo en casos justificados ser enterrados en zonas libres y aparcamientos

Estas determinaciones se establecen con carácter general, en todo momento se estará a lo dispuesto por la mancomunidad gestora.

#### **ART. 183.- ALUMBRADO PÚBLICO**

##### **CONDICIONES GENERALES**

La red de alumbrado público cumplimentará las siguientes determinaciones:

1.- El sistema viario deberá tener como mínimo, las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indica a continuación:

- Carreteras de la Red Nacional Básica y Complementaria:

Iluminancia en servicio..... 25 lux

Uniformidades ..... U. Med. 65 %

..... Gen. 35%

- Carreteras de la Red Regional:

Iluminancia en servicio..... 20 lux

Uniformidades ..... U. Med. 60%

..... U. Gen. 30%

- Plazas, paseos y calles principales, con tráfico importante de peatones y/o vehículos:

Iluminancia en servicio..... 30 lux

Uniformidades..... U. Med. 65%

..... U. Gen. 35%

- Plazas, paseos y calles con poco tráfico:

Iluminancia en servicio..... 20 lux

Uniformidades..... U. Med. 60%

..... U. Gen. 30%

- Vías industriales:

Iluminancia en servicio..... 15 lux

Uniformidades..... U. Med. 50%

..... U. Gen. 25%

- Calles y caminos de uso esporádico y parques:

Iluminancia en servicio..... 10 lux

Uniformidades..... U. Med. 30%

..... U. Gen. 10%

El factor de depreciación considerado para la obtención de los anteriores niveles de iluminación será de 0,7.

Se define:

$U_{gen}$  = Iluminancia mínima / Iluminancia media

$U_{med}$  = Iluminancia mínima / Iluminancia máx.

2.- Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, báculos, luminarias, conductores, deberán de ser de modelos y calidades homologados por el Ayuntamiento o en caso excepcional aprobados por éste.

Especialmente los Proyectos de alumbrado Público se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo de 1.965 y disposiciones vigentes en cada momento.

#### CONDICIONES PARTICULARES:

El proyecto de alumbrado público será contenido en su caso del Proyecto de Urbanización correspondiente y recogerá la documentación precisa para definir con claridad las obras correspondientes, consideradas entre éstas, cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones exigibles en un adecuado alumbrado.

En su redacción deberá cumplirse el Reglamento Electrotécnico para Alta y Baja Tensión, así como aquellas disposiciones normativas que afecten a cuantos extremos son objeto de esta sección.

Además de las condiciones recogidas en el artículo anterior en la redacción del proyecto de alumbrado, se cumplimentarán los criterios siguientes:

#### 1.- CANALIZACIÓN

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Los conductores serán de tipo manguera de plástico, de 1.000 V de tensión de aislamiento y se instalarán subterráneos, introducidos en tubería de fibrocemento o cemento centrifugado de 10 cm de diámetro interior o PVC de 10 cm. En todos los casos se dejará un tubo de canalización de reserva. Estas líneas se calcularán de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se considerará una potencia superior en un 30% a la realmente instalada. Excepcionalmente, cuando las condiciones de las aceras no permitan instalar las líneas subterráneas, previa conformidad del Ayuntamiento, éstas se instalarán pasadas en fachadas.

#### 2.- LUMINARIAS.

Para alumbrado de calles serán herméticas con filtro y constarán de reflector que podrá ser de aluminio anodizado o de vidrio azogado y de refractor de vidrio. En el casco antiguo las luminarias serán del tipo farol, con brazo ó sobre columna de fundición de los modelos aprobados por el Ayuntamiento.

#### 3.- LÁMPARAS.

Serán de vapor de sodio a alta presión, o de halogenuros metálicos. Excepcionalmente, previa justificación se admitirá en razón al ámbito a que se aplique el alumbrado, el uso de lámparas de incandescencia ó de vapor de mercurio.

#### 4.- SOPORTES

Serán de dos tipos:

- Báculos ó columnas

- Brazos murales

Preferentemente se colocarán los primeros. Cuando la anchura de la acera no permita su instalación se utilizarán los brazos murales. Los brazos y báculos estarán preferentemente contruidos en acero y galvanizados, lo que no excluye el diseño de otros soportes que en todo caso merecerán la aprobación del Ayuntamiento. Según los casos podrán ir colocados al tresbolillo o unilateralmente en calles estrechas.

La altura de colocación de la luminaria variará en función del flujo luminoso y será al menos de siete metros, para lámparas de hasta 11.000 lúmenes de flujo luminoso por punto de luz. Podrá aumentar hasta 12 metros de altura conforme el flujo luminoso vaya aumentando.

En los Cascos Antiguos los soportes serán brazos de forja o fundición o columnas de fundición, de tipos homologados.

#### 5.- EQUIPOS DE ENCENDIDO

Todos los puntos luminosos llevarán, además de la reactancia adecuada, condensador apropiado para que el factor de potencia de la instalación no sea inferior a 0,9 y estos accesorios irán ocultos en una cada metálica hermética colocada en las fachadas de las casas si se trata de brazos murales, y en los zócalos de los báculos, o luminarias, si son para

puntos de luz instalados en aquéllos. Los puntos luminosos de vapor de sodio a.p. y halogenuros, llevarán incorporado al equipo de encendido el correspondiente arrancador electrónico.

Todos los equipos de las lámparas de descarga llevarán regulador de flujo luminoso de dos niveles.

#### 6.- ARQUETAS Y ZANJAS

Junto a cada báculo, así como en cualquier bifurcación o codo pronunciado de la canalización y en cualquier caso cada 30 m como máximo, se instalará una arqueta construida en ladrillo macizo, con marco y tapa de fundición, en la que llevará grabado el título "Alumbrado".

Las arquetas tendrán unas dimensiones de 40 x40 cm, excepto cuando se requieran de mayores dimensiones.

La tubería de canalización se introducirá en una zanja, a una profundidad de 40 cm en aceras y 80 cm en calzadas.

En los cruces de calzada, la zanja se rellenará con hormigón de 125 kg. En todo caso, el cierre de zanjas se realizará según normas municipales.

#### 7.- CUADRO ELÉCTRICO

El encendido y apagado de dichas instalaciones será enteramente automático por célula fotoeléctrica y reloj interruptor, que darán los dos estados de encendido total y a mitad de flujo. Llevará también interruptores para su accionamiento manual. Se dejarán 2 salidas de reserva.

Los fusibles serán calibrados para la potencia instalada, siendo el cuadro capaz de gobernar el triple de dicha potencia.

#### **ART. 184.- TELECOMUNICACIONES**

Se estará a las condiciones que las compañías suministradoras del servicio.

\*

NORMATIVA PARTICULAR

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal

Aprobación inicial

<b>TÍTULO PRIMERO.-SUELO URBANO.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>4</b>
ART. 1.- Aplicación .....	4
<b>CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>4</b>
ART. 2.- Objeto .....	4
ART. 3.- Aplicación y alcance.....	4
ART. 4.- Usos globales y pormenorizados.....	4
ART. 5.- Usos y elementos preexistentes en suelo urbano no consolidado.....	4
ART. 6.- Régimen de tolerancia de usos.....	4
ART. 7.- Régimen de equivalencia y compatibilidad de usos .....	4
<b>CAPÍTULO 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y DE LAS PARCELAS. DEFINICIONES Y         NORMAS COMUNES A TODAS LAS PARCELAS DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>8</b>
ART. 8.- Parcela .....	8
ART. 9.- Solar.....	8
ART. 10.- Alineación oficial.....	8
ART. 11.- Alineación de la edificación .....	8
ART. 12.- Retranqueos .....	8
ART. 13.- Fondo edificable .....	9
ART. 14.- Superficie ocupable.....	9
ART. 15.- Superficie edificable .....	9
ART. 16.- Área privada libre de edificación .....	10
ART. 17.- Altura máxima de la edificación .....	10
ART. 18.- Altura máxima de cumbrera.....	11
ART. 19.- Número de plantas de los edificios.....	11
ART. 20.- Sótanos y semisótanos.....	11
ART. 21.- Planta baja .....	11
ART. 22.- Plantas elevadas.....	11
ART. 23.- Entreplantas .....	11
ART. 24.- Planta bajo cubierta.....	11
ART. 25.- Entrecubierta .....	12
ART. 26.- Ático .....	12
ART. 27.- Altura libre de piso.....	12
ART. 28.- Altura de los pisos .....	12
ART. 29.- Cubiertas.....	12
ART. 30.- Construcciones por encima de la cubierta .....	12
ART. 31.- Paneles solares y placas fotovoltaicas .....	12
ART. 32.- Edificaciones prefabricadas .....	13
ART. 33.- Antenas parabólicas, antenas de radioaficionados y aparatos de aire acondicionado ..	13
ART. 34.- Acondicionamiento de las parcelas.....	13
ART. 35.- Rasantes actuales.....	13
ART. 36.- Rasantes oficiales .....	13
ART. 37.- Eficacia y eficiencia energética en las edificaciones .....	14
<b>CAPÍTULO 4.- ZONIFICACIÓN .....</b>	<b>14</b>
<b>SECCIÓN 1ª: DEFINICIÓN DE ÁMBITOS .....</b>	<b>14</b>
ART. 38.- Sectores espaciales (SE).....	14
ART. 39.- Unidades de Ejecución (UE).....	14
ART. 40.- Actuaciones Asistemáticas (AA).....	14
<b>FICHA DEL SECTOR 1.....</b>	<b>16</b>
<b>FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>18</b>
<b>ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.....</b>	<b>23</b>

## TÍTULO SEGUNDO.-SUELO NO URBANIZABLE ..... 25

### CAPÍTULO I.-CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 25

Art. 1.-	Clasificación del suelo no urbanizable.....	25
Art. 2.-	Categorías del suelo no urbanizable.....	25
Art. 3.-	Subcategorías del suelo no urbanizable.....	26
Art. 4.-	Tipos de actividades y de usos en el suelo no urbanizable.....	26
Art. 5.-	Carácter de las determinaciones.....	26
Art. 6.-	Previsiones a las que se deberán sujetar las actuaciones conforme a las exigencias recogidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. ....	26

### CAPÍTULO II.-RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ..... 28

Art. 7.-	Suelo No Urbanizable de Protección.....	28
----------	---	----

### CAPÍTULO III.-NORMATIVA DE APLICACIÓN A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE ..... 29

Art. 8.-	Ámbito de aplicación.....	29
Art. 9.-	Condiciones Generales.....	29
Art. 10.-	Condiciones higiénico-sanitarias.....	30
Art. 11.-	Vallado y cierre de fincas.....	30
Art. 12.-	<i>Construcciones e instalaciones agrícolas.....</i>	30
Art. 13.-	Construcciones e instalaciones ganaderas.....	31
Art. 14.-	Construcciones e instalaciones de guarda de animales:.....	33
Art. 15.-	Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o la gestión forestal.....	33
Art. 16.-	Caseta de ocio.....	34
Art. 17.-	Construcciones e instalaciones provisionales para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.....	34
Art. 18.-	Construcciones que deban necesariamente emplazarse en el suelo no urbanizable....	35
Art. 19.-	Infraestructuras.....	36
Art. 20.-	Instalaciones productoras de energías renovables.....	36
Art. 21.-	Edificaciones existentes.....	37
Art. 22.-	Normas de urbanización.....	38
Art. 23.-	Suelo No Urbanizable de Preservación.....	38

### CAPÍTULO III.-NORMATIVA DE APLICACIÓN A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE ..... 39

Art. 24.-	Ámbito de aplicación.....	39
Art. 25.-	Condiciones Generales.....	39
Art. 26.-	Condiciones higiénico-sanitarias.....	40
Art. 27.-	Vallado y cierre de fincas.....	40
Art. 28.-	Construcciones e instalaciones agrícolas.....	40
Art. 29.-	Construcciones e instalaciones ganaderas.....	41
Art. 30.-	Construcciones e instalaciones de guarda de animales:.....	43
Art. 31.-	Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o la gestión forestal.....	44
Art. 32.-	Caseta de ocio.....	44
Art. 33.-	Construcciones e instalaciones provisionales para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.....	45
Art. 34.-	Construcciones que deban necesariamente emplazarse en el suelo no urbanizable....	45
Art. 35.-	Infraestructuras.....	47
Art. 36.-	Instalaciones productoras de energías renovables.....	47
Art. 37.-	Edificaciones existentes.....	48
Art. 38.-	Normas de urbanización.....	49

# TÍTULO PRIMERO.-SUELO URBANO

## CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

### **ART. 1.- Aplicación**

Las normas recogidas en el presente Título regulan las intervenciones relativas a usos, edificación y urbanización en el suelo urbano de Larraona, cuya delimitación se ofrece en el plano de ordenación.

## CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE USO

### **ART. 2.- Objeto**

- 1.- Constituye el objeto de estas Normas regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos, tanto en su construcción como en su explotación, así como las que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.
- 2.- Se considerará como uso dominante o de referencia, el uso residencial en todo el suelo urbano.
- 3.- Los usos considerados son todos aquellos que han sido definidos en la Normativa General de este Plan Urbanístico Municipal para el suelo urbano.

### **ART. 3.- Aplicación y alcance**

Serán de aplicación tanto en el suelo urbano consolidado como en el suelo urbano no consolidado que se incorporen al proceso urbano.

### **ART. 4.- Usos globales y pormenorizados**

El uso global o dominante en el suelo urbano de Larraona es el residencial.

Se han distinguido los siguientes tipos de usos pormenorizados en suelo urbano consolidado: residencial, actividades económicas, equipamiento comunitario (deportivo, administrativo, religioso, cultural, recreativo, cementerio, polivalente), servicios urbanos (servicios públicos e infraestructuras), espacios libres públicos y sistema viario.

2.- Se establece la compatibilidad de usos posibles en cada parcela en función del uso principal.

3.- La presente normativa establece diferentes condiciones de uso según la planta en la que se disponga la actividad.

Las diferentes situaciones consideradas se identifican como sigue:

- a) Usos en sótanos y semisótanos.
- b) Usos en planta baja y entreplanta.
- c) Usos en plantas de piso o plantas elevadas.

### **ART. 5.- Usos y elementos preexistentes en suelo urbano no consolidado**

Si se da la circunstancia de que existan construcciones y usos previos a la redacción del plan municipal o de suelo urbano no consolidado que no pueden incorporarse a los usos previstos por no resultar compatibles con el uso dominante, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser supervisado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las actividades toleradas sobre las previstas.

### **ART. 6.- Régimen de tolerancia de usos**

La superficie construida destinada a cada uno de los usos considerados como tolerados no excederá del 25% de la superficie construida total del edificio en que se sitúen, salvo que se determine otra cosa en la normativa particular del sector en el que se incluye la totalidad de núcleo urbano de Larraona.

### **ART. 7.- Régimen de equivalencia y compatibilidad de usos**

En razón de su grado de equivalencia y compatibilidad con el uso principal asignado a la parcela en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada, se establece el siguiente régimen general de coexistencia de usos:

**USO PRINCIPAL RESIDENCIAL**

USO	RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	En todas sus plantas salvo en la planta de sótano. Se incluyen en el uso de vivienda los vinculados a la misma como pequeños almacenes, trasteros y garajes.
	Prohibido	En planta de sótano, donde únicamente podrán ubicarse los usos vinculados a la vivienda: pequeños almacenes, trasteros y garajes.
Residencia comunitaria	Permitido	En todas sus plantas salvo en la planta de sótano. Se incluyen en el uso de residencia comunitaria los vinculados a la misma como pequeños almacenes, trasteros y garajes.
	Prohibido	En planta de sótano, donde únicamente podrán ubicarse los usos vinculados a la residencia comunitaria: pequeños almacenes, trasteros y garajes.
<b>INDUSTRIAL</b>		
Industria	Prohibido	
Almacenaje y comercio mayorista	Prohibido	
Talleres	Permitido	Los existentes, que se consolidan. En caso de obra nueva se permiten siempre que estén vinculados a la vivienda y se sitúen en las plantas baja, de sótano y/o semisótano.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Almacenes agrícolas	Permitido	Los existentes, que se consolidan. En caso de obra nueva se permiten siempre que cumplan con lo establecido en la normativa particular para este tipo de edificaciones.
<b>SERVICIOS TERCIARIOS</b>		
Hospedaje	Permitido	Cuando el edificio se destina por completo a este uso, salvo en casas rurales, uso que queda permitido en cualquier
	Prohibido	En el resto de las situaciones.
Comercial	Permitido	En planta baja. En planta de sótano y/o semisótano cuando esté física y funcionalmente unido a la planta baja.
	Tolerado	En planta primera y siempre que esté física y funcionalmente unida a la planta baja.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Administrativo privado (oficinas)	Permitido	En planta baja. En planta de sótano y semisótano cuando esté física y funcionalmente unido a la planta baja.
	Tolerado	En planta primera.
	Prohibido	En el resto de situaciones.

**USO PRINCIPAL RESIDENCIAL**

USO	RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
<b>SERVICIOS TERCARIOS</b>		
Restauración y ocio	Permitido	En planta baja. En planta de sótano y/o semisótano cuando esté física y funcionalmente unida a la planta baja.
	Tolerado	En planta primera.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
<b>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
Educativo	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a tal uso por completo. En planta de sótano y/o semisótano cuando esté física y funcionalmente unida a la planta baja.
	Tolerado	En planta primera y siempre que esté física y funcionalmente unida a la planta
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Cultural	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a tal uso por completo. En planta de sótano y/o semisótano cuando esté física y funcionalmente unida a la planta baja.
	Tolerado	En planta primera y siempre que esté física y funcionalmente unida a la planta
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Administrativo público	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a tal uso por completo. En planta de sótano y/o semisótano cuando esté física y funcionalmente unida a la planta baja.
	Tolerado	En planta primera y siempre que esté física y funcionalmente unida a la planta
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Recreativo - Ocio	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a tal uso por completo.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Sanitario	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Asistencial	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a tal uso por completo.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Deportivo	Permitido	Cuando el edificio se destina por completo a este uso.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Religioso	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a tal uso por completo.
	Prohibido	En el resto de situaciones.

**USO PRINCIPAL RESIDENCIAL**

USO	RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
<b>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
Cementerio	Prohibido	
Servicios comunitarios	Permitido	Cuando el edificio se destina por completo a este uso.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
Polivalente	Permitido	En plantas bajas de las viviendas o en edificios destinados a tal uso por completo.
	Prohibido	En el resto de situaciones.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>		
Servicios públicos	Prohibido	
Infraestructuras	Permitido	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		
Espacios libres públicos	Permitido	
<b>SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS</b>		
Sistema viario y aparcamientos	Permitido	

### **CAPÍTULO 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y DE LAS PARCELAS. DEFINICIONES Y NORMAS COMUNES A TODAS LAS PARCELAS DEL SUELO URBANO**

#### **ART. 8.- Parcela**

Superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas por la normativa urbanística

#### **ART. 9.- Solar**

Tendrán la consideración de solares los terrenos situados en suelo urbano aptos para la edificación que reúnan los requisitos previstos al efecto en la legislación urbanística.

#### **ART. 10.-Alineación oficial**

1.- Es la línea que separa el suelo de uso y dominio público del suelo de uso y dominio privado. Puede coincidir o no con la alineación actual o existente.

2.- La alineación oficial “de sustitución” únicamente exigirá su adecuación en el momento en el que se solicite licencia para la renovación o sustitución de la edificación existente o nueva construcción.

3.- Las alineaciones oficiales quedan reflejadas en los planos de ordenación.

#### **ART. 11.-Alineación de la edificación**

1.- Son aquellas que delimitan el espacio construido del espacio libre de edificación. Pueden ser:

- Máximas: definen el límite máximo de la edificación, siendo posible el retranqueo respecto a ella. Si no se indica otra cosa, afectan a la totalidad de plantas de la edificación.
- Obligatorias: son aquellas que no permiten el retranqueo de la edificación respecto a ellas. Si no se indica otra cosa, afectan a la totalidad de plantas de la edificación.
- De sustitución: podrán ser máximas u obligatorias y se exigirán únicamente en el caso de sustitución de la edificación existente o de nueva edificación.
- En plantas elevadas: definen el límite máximo de la edificación para las plantas que quedan por encima de la planta baja. Salvo que se indique expresamente, siempre tendrán el carácter de máximas.

2.- Las alineaciones de la edificación afectarán a todo cuerpo construido salvo en las excepciones señaladas. En plantas elevadas se podrán rebasar con cuerpos volados, aleros y elementos semejantes siempre que se ajusten a las condiciones establecidas por esta normativa. En planta baja no afectarán a las marquesinas exentas, pudiendo situarse en cualquier lugar de la parcela siempre que se ajusten a los parámetros establecidos para ellas.

3.- Las alineaciones de la edificación quedan reflejadas en los planos de ordenación.

4.- La posición de la edificación dentro de la parcela podrá venir condicionada por otros parámetros establecidos por esta normativa urbanística como son retranqueos, fondos máximos, ocupación máxima, edificables, etc. Deberá verificarse el cumplimiento de todos ellos, salvo en situaciones en las que se justifique su imposibilidad o el Ayuntamiento considere conveniente modificar, en cuyo caso podrán establecerse nuevas alineaciones para la edificación a través de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo eximirse, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno, del cumplimiento de parámetros urbanísticos que se han establecido de forma general.

#### **ART. 12.-Retranqueos**

1.- Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación o lindero que se indique. Se medirá de forma perpendicular al lindero o alineación sobre el que se efectúa el retranqueo.

2.- Con carácter general y para todos los ámbitos delimitados por este Plan, salvo que la edificación se disponga alineada con el lindero de parcela y exista acuerdo con colindantes, se establece un retranqueo mínimo de tres metros a todos los linderos de parcela que no den a espacio público, siempre que no se haya definido la alineación a retranquear como “obligatoria”.

### **ART. 13.-Fondo edificable**

1.- Es la profundidad máxima de la edificación medida de forma perpendicular a la fachada principal. En el caso de existir retranqueos, se medirá desde la fachada retranqueada.

2.- En edificios existentes con fondo superior al establecido, el fondo máximo podrá ser el actual, salvo que el Plan determine otra cosa o existan elementos inadecuados en su fachada posterior.

3.- En intervenciones de nueva planta, sustitución o ampliación de la edificación salvo que la normativa particular para el Sector o los planos de alineaciones precisen otra cosa podrá autorizarse, que el fondo edificado sea igual al de la menor contigua o incluso a la media de las contiguas, y siempre que exista un retranqueo mínimo de 3 m. al fondo de parcela, salvo que exista acuerdo con colindantes.

Este parámetro podrá modificarse a través de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo eximirse, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno, del cumplimiento establecido de forma general.

### **ART. 14.-Superficie ocupable**

1.- Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Puede venir definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela referido sobre la superficie total de la misma, como un valor en m<sup>2</sup> determinado o como el resultado de las alineaciones de la edificación y fondo máximo establecidos.

2.- El parámetro queda recogido en la normativa particular por ámbitos. Salvo que se determine otra cosa, en edificios existentes que cuenten con un uso no prohibido, si la superficie ocupada es superior a la establecida, podrá ser la actual y, en casos de sustitución y obra nueva, la superficie de ocupación máxima por la edificación será la establecida de forma general.

3.- A efecto de cuantificar la superficie ocupada por la edificación se tendrán en cuenta todas las edificaciones sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

- a) Se excluirá del cómputo la superficie correspondiente a patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos.
- b) Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

### **ART. 15.-Superficie edificable**

1.- Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup>, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

- La superficie de todas las plantas transitables del edificio sobre rasante, incluyendo la planta de entrecubierta y los semisótanos en los casos indicados en el artículo correspondiente.
- En plantas bajas contra terreno se computará la edificabilidad correspondiente a un fondo de 4 metros respecto de la fachada abierta a la parcela o calle.
- Las superficies secundarias o auxiliares sobre rasante siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.
- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados. Quedan excluidos los balcones y tendederos abiertos al exterior.
- Las **terrazas y porches** siempre que estén cubiertas computarán al 50% de su superficie edificada. En caso de cerrarse con elementos de obra de forma definitiva estos elementos por 3 ó más lados, su superficie computará al 100%. Con las siguientes excepciones:
- Quedan excluidos del cómputo los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Quedan excluidos del cómputo las marquesinas y cubiertos para resguardo de vehículos y personas siempre que se encuentren abiertos por sus cuatro lados salvo que se sitúen adosados a otra edificación. Sus dimensiones se ajustarán a lo establecido para este tipo de construcción por esta normativa.

2.- La superficie edificable puede expresarse también a través del llamado coeficiente de edificabilidad por parcela que indica la relación entre los metros cuadrados construidos y los metros cuadrados de suelo, en cuyo caso se distingue:

- **edificabilidad bruta** = m<sup>2</sup> construibles / m<sup>2</sup> de parcela aportada dentro del ámbito de actuación (área de renovación o reforma de la urbanización o sector).
- **edificabilidad neta** = m<sup>2</sup> construibles / m<sup>2</sup> de parcela privada resultante de la ordenación.

3.- El parámetro de edificabilidad queda regulado en la normativa particular por ámbitos. Salvo que se determine otra cosa, en parcelas con edificios existentes, cuando se planteen obras de rehabilitación, renovación o sustitución de la edificación, la superficie edificable podrá ser la de la edificación actual si es un valor superior al establecido y el uso al que está destinado no está prohibido.

#### **ART. 16.-Área privada libre de edificación**

1.- Es aquella superficie de la parcela no edificable que resulta como tal de la aplicación de parámetros urbanísticos definidos para la misma como alineaciones de la edificación, fondo edificable, ocupación máxima, parcela mínima, etc.

2.- Los espacios libres de edificación en las parcelas que no queden pavimentados podrán tratarse con elementos de jardinería cuyo mantenimiento y riego correrá a cargo del propietario de la parcela.

3.- Aquellas parcelas de suelo urbano no edificables podrán destinarse a huerta o usos similares.

4.- Se prohíbe expresamente utilizar las zonas libres de la parcela como zona de almacenamiento de mercancías u otros objetos, salvo en las zonas habilitadas como patio de carga y descarga en áreas industriales y/o de almacenaje, así como de situar cualquier tipo de instalación.

5.- La superficie destinada a aparcamiento en el interior de la parcela estará debidamente pavimentada.

6.- En el espacio libre de parcela se autoriza la ejecución de porches abiertos o cerrados y cierres acristalados abiertos o cerrados adosados a la edificación principal de las viviendas unifamiliares consolidadas, con una profundidad máxima de 3 metros y una separación de 1,5 metros respecto a los límites de parcelas colindantes o con autorización expresa de los colindantes para llegar hasta el límite.

#### **ART. 17.-Altura máxima de la edificación**

1.- Es la distancia vertical desde el punto de la rasante de la acera situado en la mitad de la alineación de fachada hasta la línea más baja del encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de cubierta.

En caso de que se trate de edificaciones sin contacto con la acera la altura se medirá respecto de la rasante del terreno.

2.- Criterios de medición:

- En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 15 metros de longitud, si sobrepasa esta medición se medirá desde los 7,5 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente. En calles con pendientes igual o superior al 6% será obligado el escalonamiento en altura de los edificios cada 15 metros de distancia, como máximo.
- En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la normativa particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponda altura superior.

3.- Si la edificación presenta fachada anterior y posterior a dos calles con una diferencia de nivel igual o superior a 3 metros y la distancia entre estas fachadas sea al menos de 24 metros, se podrá edificar en cada calle la altura que le corresponda.

4.- La altura de la edificación viene regulada con carácter general para todo el Sector. Se podrá determinar en función del número de plantas.

#### **ART. 18.-Altura máxima de cumbrera**

1.- La altura máxima de cumbrera es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cumbrera más alta del edificio en los casos de cubierta inclinada y, por la arista superior de los petos de remate o de protección en los casos de cubierta plana.

#### **ART. 19.-Número de plantas de los edificios**

1.- El número de plantas se establece respecto a cada una de las fachadas que dan frente a la parcela, por tanto, dado el tamaño y uso de las parcelas proyectadas, así como la topografía del terreno, podrá darse en diferentes zonas del edificio o de la parcela número de plantas diferentes, posibilitando escalonamientos que acompañen a la topografía del terreno, siguiendo los criterios apuntados en el anterior artículo.

2.- En el número de plantas no se considerarán las correspondientes a sótanos ni a semisótanos.

3.- La planta bajo cubierta tendrá consideración de planta de piso en los casos indicados en los artículos correspondientes.

4.- El número de plantas viene regulado con carácter general para todo el Sector.

#### **ART. 20.-Sótanos y semisótanos**

1.- Se entiende por planta de sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado superior no supera la rasante del terreno o acera.

2.- Tendrán la consideración de semisótano las plantas en las que la cara inferior del forjado superior supere la rasante del terreno o acera en un máximo de 1,00 m.

3.- Queda permitida la construcción de sótanos y semisótanos sin que su superficie construida compute a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico ni de edificabilidad.

4.- En el caso de edificios situados en terrenos inclinados no se considerará sótano o semisótano sino planta de piso la franja de 4m de fondo medida desde la fachada donde el pavimento esté situado por encima de la rasante.

#### **ART. 21.-Planta baja**

Se entenderá por planta baja la más próxima, en su cota más baja, al terreno que circunda a éste.

#### **ART. 22.-Plantas elevadas**

Se entiende por plantas elevadas cualquier planta comprendida entre la planta baja y la cubierta.

#### **ART. 23.-Entreplantas**

Se entiende por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50% de la superficie de planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de planta baja.

#### **ART. 24.-Planta bajo cubierta**

Se denomina planta bajo cubierta a la planta superior del edificio situada bajo el plano de cubierta cuando la solución constructiva de ésta permita que el espacio entre ambos forjados sea habitable.

#### **ART. 25.-Entrecubierta**

Se denomina entrecubierta a la planta bajo cubierta, en la que el encuentro horizontal del forjado de cubierta con los paramentos exteriores del edificio, da una altura libre del trasdós inferior a 1,00 m. con respecto al suelo de la planta. No tiene consideración de planta de piso ni de planta de ático (A).

#### **ART. 26.-Ático**

Se denomina ático a la planta bajo cubierta, en la que el encuentro horizontal del forjado de cubierta con los paramentos exteriores del edificio, da una altura libre del trasdós superior a 1,00 m. con respecto al suelo de la planta. En planos se identifica con la letra A.

En caso de que dicha altura sea superior a 2,00 metros la planta tendrá consideración de planta piso.

#### **ART. 27.-Altura libre de piso**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado. Será la que determine la legislación aplicable en cada caso, con las siguientes limitaciones:

- La altura libre máxima de la planta baja nunca podrá exceder de los 4,5 m., a menos que ese justifique la necesidad de sobrepasarla y reciba informe favorable del Ayuntamiento.
- La altura del ático (A) cuando corresponda a edificios de B+1+A o B+A no podrá superar 2,00 m. de altura en el paramento interior medido desde el pavimento acabado hasta el encuentro con el plano de cubierta.

#### **ART. 28.-Altura de los pisos**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### **ART. 29.-Cubiertas**

1.- Cubiertas inclinadas: la pendiente máxima permitida en las cubiertas inclinadas será del 40% (22°).

2.- Cubiertas planas. Se considera cubierta plana cuando su pendiente no supera el 5% (3°).

La posibilidad de construcción de cubiertas planas viene limitada en la normativa particular del Sector que se desarrolla más adelante.

#### **ART. 30.-Construcciones por encima de la cubierta**

1.- Por encima de la cubierta únicamente se permite la construcción de elementos correspondientes a instalaciones o servicios de la edificación principal, tales como cajas de ascensores, iluminación de escaleras, depósitos, chimeneas, instalaciones de infraestructuras de comunicación, etc., con una altura máxima sobre la edificación principal, inscrita por debajo de un plano de 35% trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada.

2.- Las construcciones que se realicen por encima de cubierta se ejecutarán con materiales de calidad idéntica a los cerramientos exteriores de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente armónico y ordenado en lo posible.

3.- Las construcciones destinadas a instalaciones no computarán a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico ni de edificabilidad.

#### **ART. 31.-Paneles solares y placas fotovoltaicas**

1.- La colocación de paneles solares queda vinculada a la legislación vigente. En caso de instalarse, y debido al impacto ambiental, estético o paisajístico que se puede crear, deberá guardar proporción con la fachada, y se limita a estas ubicaciones:

- Se prohíbe la instalación de placas solares en fachadas.
- Preferiblemente se ubicarán en lugares poco visibles.

- Cuando se sitúen en cubierta tendrán su misma pendiente y quedarán integrados en el faldón de cubierta cuando se trate de cubiertas inclinadas.
- No se podrá instalar ningún elemento auxiliar, ni depósitos, ni tubos, por encima del plano de cubierta.
- En el suelo urbano únicamente se autorizan si la electricidad producida va destinada al autoconsumo.
- 

2.- Por Resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, el municipio de Larraona, está excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 (contribución solar mínima de agua caliente en los edificios de nueva construcción y en rehabilitación de edificios existentes) y HE5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica en determinados usos) del Código Técnico de la Edificación.

#### **ART. 32.-Edificaciones prefabricadas**

Se admiten las construcciones prefabricadas, siempre que cumplan la normativa volumétrica, estética y funcional de esta normativa y su apariencia externa armonice con el entorno.

Este tipo de construcciones deberán incluir en la solicitud de licencia el proyecto de cimentación sobre el que se va a colocar la edificación firmado por técnico competente.

- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente del vuelo y no inferior a 0,80 m.

#### **ART. 33.-Antenas parabólicas, antenas de radioaficionados y aparatos de aire acondicionado**

1.- Únicamente podrán ubicarse en fachadas que no den a la vía pública y en cubiertas, donde quedarán ocultas por el faldón y no serán visibles desde la vía pública.

2.- Excepcionalmente se permitirán en fachadas que den a vía pública cuando todas las fachadas del edificio den a vía pública, en cuyo caso se procurará su mejor integración con el diseño de la fachada, así como su preservación de vistas desde la vía pública.

#### **ART. 34.-Acondicionamiento de las parcelas**

1.- El espacio libre interior de la parcela, cuente con edificación o se trate de un solar vacío, deberá mantener unas adecuadas condiciones de higiene, y no podrá destinarse a ningún uso alternativo, como almacenajes, desechos, guarda de animales, etc. siendo obligación del propietario del suelo su mantenimiento y limpieza.

2.- Se podrá modificar la rasante de la acera en 1 metro y con un talud de 1:1 en el encuentro con las parcelas colindantes. La modificación por encima de 1 metro requerirá la presentación de un Estudio de Rasantes de la parcela para su aprobación por el Ayuntamiento.

#### **ART. 35.-Rasantes actuales**

Son las cotas de altitud de las vías existentes.

#### **ART. 36.-Rasantes oficiales**

1.- Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidos en los documentos de los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización. Si no se fijaran de forma expresa las nuevas rasantes en el plano de ordenación correspondiente, se reconocen como oficiales las rasantes actuales.

2.- Las rasantes establecidas en el presente Plan Urbanístico Municipal tienen carácter indicativo y podrán ser modificadas justificadamente por el proyecto de urbanización que se redacte, si bien deberán aproximarse en lo posible a las propuestas en este documento.

**ART. 37.-Eficacia y eficiencia energética en las edificaciones**

Los proyectos de las nuevas edificaciones contemplarán medidas de eficacia y eficiencia energética de acuerdo a lo que establezca la correspondiente legislación.

**CAPÍTULO 4.- ZONIFICACIÓN**

**SECCIÓN 1ª: DEFINICIÓN DE ÁMBITOS**

**ART. 38.- Sectores espaciales (SE)**

Ámbitos en los que se dividen los suelos urbano y urbanizable a efectos de establecer las condiciones básicas de ordenación urbanística estructural y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada. EN el caso de Larraona se ha acotado un **único sector** que se corresponde con la delimitación del suelo urbano.

La superficie del sector es de : 96.797,58m<sup>2</sup>

**ART. 39.- Unidades de Ejecución (UE)**

Una Unidad de Ejecución es el ámbito de suelo delimitado con objeto de dar cumplimiento conjunto a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

En el caso de Larraona se han delimitado 4 Unidades de Ejecución:

UNIDADES DE EJECUCIÓN - UE		
	Polígono_Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
UE-1	2_379	4.533,81
UE-2	2_327	6.097,37
UE-3	1_142	4.222,36
UE-4	1_387	2.008,99

**ART. 40.- Actuaciones Asistemáticas (AA)**

- 1.- Las Actuaciones Asistemáticas tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
- 2.- Estas actuaciones podrán ser realizadas por los propietarios de los suelos urbanos consolidados sobre sus propias parcelas, previa obtención de la licencia urbanística correspondiente en la que deberán recogerse las condiciones necesarias para el cumplimiento de los deberes fijados del suelo urbano consolidado.
- 3.- Quedan identificadas gráficamente y en la normativa del Sector.
- 4.- Cuando la superficie de cesión sea superior al 10% de la superficie de la parcela, el exceso deberá obtenerse por expropiación y urbanizarse a cargo del Ayuntamiento.

En el caso de Larraona, se han delimitado 17 Actuaciones Asistemáticas, derivado de dejar una previsión de ensanchamiento de algunos puntos en los viales más estrechos y en los que se hacía posible dicha previsión.

En ningún caso la superficie de cesión prevista supera el 10% de la superficie de la parcela incluida en la Actuación Directa, tal y como puede verse en la siguiente tabla:

	ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS - AA			
	Polígono_Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie Cesión (m <sup>2</sup> )	
	AA-1	2_114	533,20	32,10
	AA-2	2_113	533,17	12,70
NO	AA-3	2_17	208,66	10,27
PL	AA-4	2_33	438,72	6,92
PL	AA-5	2_31	1.049,61	23,59
	AA-6	2_74	521,22	13,37
	AA-7	1_51	1008,13	25,57
	AA-8	2_249	1.883,66	18,21



## FICHA DEL SECTOR 1

---

**CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR ESPACIAL****SE1**

CASCO URBANO DE LARRAONA

<b>ÁMBITOS VINCULADOS AL SECTOR ESPACIAL</b>			
<b>ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS</b>		<b>17</b>	
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>		<b>4</b>	
<b>CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO</b>			
<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>		<b>96.797,58</b>	
Suelo urbano (m <sup>2</sup> )		96.797,58	
Suelo urbano consolidado (m <sup>2</sup> )		79.935,07	
Suelo urbano no consolidado (m <sup>2</sup> )		16.862,53	
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES (APROX.)</b>		<b>85</b>	
<b>CAPACIDAD DE LOS SOLARES URBANIZADOS (APROX.)</b>		<b>15</b>	
<b>SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTE (m<sup>2</sup>) (*)</b>		<b>855</b>	
<b>SUP. SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>327</b>	
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>			
<b>CLASIFICACIÓN</b>			
<b>Suelo urbano</b>		<b>la totalidad del Sector</b>	
<b>USO GLOBAL (CALIFICACIÓN)</b>		<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES DELIMITADOS EN EL SECTOR</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES</b>			
Viario (m <sup>2</sup> )		16.906,87	
Aparcamiento público (m <sup>2</sup> )		384,14	
Equipamiento (Cementerio) (m <sup>2</sup> )		475,78	
<b>SISTEMAS GENERALES A OBTENER</b>			
-			
<b>SECTORES DE PLANEAMIENTO</b>		<b>SECTOR ÚNICO</b>	
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
<b>Unidad de Ejecución</b>	<b>Aprov.Medio (m2/m2)</b>	<b>Aprov. Máximo (m2 constr.)</b>	<b>SG Adscritos</b>
UE-01	0,4	1.813,52	No
UE-02	0,4	2.438,95	No
UE-03	0,4	1.688,94	No
UE-04	0,4	803,60	No
<b>Coefficientes de homogeneización</b>			
Edificación residencial		1	
Suelo parcela residencial		0.10	
Almacén/industrial		0.60	
<b>CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN</b>			
– Mantenimiento de las características urbanas.			
– Los nuevos desarrollos urbanos asegurarán su correcto engarce con las áreas consolidadas.			
– El diseño del desarrollo se realizará de manera compacta y sostenible.			
– Mejora de las zonas de borde de la localidad.			
– Los nuevos desarrollos urbanos procurarán una correcta orientación de las edificaciones para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de vientos.			
<b>NORMATIVA</b>			
La definida en Anexo 1 de Normativa particular específica del sector			

## **FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

---

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UE-1****IDENTIFICACIÓN****DESCRIPCIÓN**

La Unidad de Ejecución UE-1 se delimita para definir el desarrollo de parte de la parcela 379 del polígono 2, al sur-oeste de la iglesia.

Se clasifica como suelo urbano no consolidado.

**SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****4.533,81m<sup>2</sup>****DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

<b>CLASIFICACIÓN</b>	URBANO
<b>CATEGORIZACIÓN</b>	NO CONSOLIDADO
<b>USO GLOBAL (CALIFICACIÓN)</b>	RESIDENCIAL
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO(m<sup>2</sup> de uso residencial unifamiliar)</b>	1.813,52
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,4
<b>COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN</b>	Los establecidos en el P.U.M.

**DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>COEXISTENCIA DE USOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Vivienda unifamiliar aislada o adosada
<b>ALINEACIONES EXTERIORES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos
<b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>RASANTES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS</b>	4
<b>TRAMITACIÓN URBANÍSTICA</b>	Plan de desarrollo
	Reparcelación
	Proyecto de urbanización
<b>VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	No se establecen como obligatorias
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa definida para el Sector.	
- Se tendrán en cuenta las conexiones de la parcela a los viales existentes y el entorno de protección de la iglesia.	

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UE-2****IDENTIFICACIÓN****DESCRIPCIÓN**

La Unidad de Ejecución UE-2 se delimita para definir e desarrollo de la parcela 327 del polígono 2 situada en el extremo oeste del núcleo de población, lindando con la carretera.  
Se clasifica como suelo urbano no consolidado.

**SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****6.097,37m<sup>2</sup>****DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

<b>CLASIFICACIÓN</b>	URBANO
<b>CATEGORIZACIÓN</b>	NO CONSOLIDADO
<b>USO GLOBAL (CALIFICACIÓN)</b>	RESIDENCIAL
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO(m<sup>2</sup> de uso residencial unifamiliar)</b>	2.438,95
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,4
<b>COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN</b>	Los establecidos en el P.U.M.

**DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento	
<b>COEXISTENCIA DE USOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento	
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	
<b>ALINEACIONES EXTERIORES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento	
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos	
<b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento	
<b>RASANTES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento	
<b>NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS</b>	6	
<b>TRAMITACIÓN URBANÍSTICA</b>	Plan de desarrollo	
	Reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
<b>VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	No se establecen como obligatorias	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa definida para el Sector.</li> <li>- Se tendrán en cuenta la movilidad y conexión con la carretera principal.</li> </ul>		

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UE-3****IDENTIFICACIÓN****DESCRIPCIÓN**

La Unidad de Ejecución UE-3 va a definir el desarrollo de parte de la parcela 142 del polígono 1.  
Se clasifica como suelo urbano no consolidado.

**SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****4.222,36m<sup>2</sup>****DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

<b>CLASIFICACIÓN</b>	URBANO
<b>CATEGORIZACIÓN</b>	NO CONSOLIDADO
<b>USO GLOBAL (CALIFICACIÓN)</b>	RESIDENCIAL
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO(m<sup>2</sup> de uso residencial unifamiliar)</b>	1.688,94
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,4
<b>COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN</b>	Los establecidos en el P.U.M.

**DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>COEXISTENCIA DE USOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Vivienda unifamiliar aislada o adosada
<b>ALINEACIONES EXTERIORES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos
<b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>RASANTES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS</b>	4
<b>TRAMITACIÓN URBANÍSTICA</b>	Plan de desarrollo
	Reparcelación
	Proyecto de urbanización
<b>VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	No se establecen como obligatorias
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa definida para el Sector.	
- Se tendrán en cuenta la movilidad y conexión con la carretera principal..	

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****UE-4****IDENTIFICACIÓN****DESCRIPCIÓN**

La Unidad de Ejecución UE-4 se delimita para definir el desarrollo de la parcela 379 del polígono 1, al noroeste del núcleo urbano. Actualmente la parcela se encuentra ocupada por construcciones de granjas en desuso.

Se clasifica como suelo urbano no consolidado.

**SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN****4.533,81m<sup>2</sup>****DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

<b>CLASIFICACIÓN</b>	URBANO
<b>CATEGORIZACIÓN</b>	NO CONSOLIDADO
<b>USO GLOBAL (CALIFICACIÓN)</b>	RESIDENCIAL
<b>APROVECHAMIENTO MÁXIMO(m<sup>2</sup> de uso residencial unifamiliar)</b>	803,60
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,4
<b>COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN</b>	Los establecidos en el P.U.M.

**DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>COEXISTENCIA DE USOS</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Vivienda unifamiliar aislada o adosada
<b>ALINEACIONES EXTERIORES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento en función del aprovechamiento máximo, coeficientes de homogeneización y usos
<b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>RASANTES</b>	A definir en el documento de desarrollo del planeamiento
<b>NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS</b>	2
<b>TRAMITACIÓN URBANÍSTICA</b>	Plan de desarrollo
	Reparcelación
	Proyecto de urbanización
<b>VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	No se establecen como obligatorias

**OTRAS CONDICIONES**

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa definida para el Sector.
- En el caso de conservar las edificaciones existentes si se plantean obras de rehabilitación o renovación, la superficie edificable podrá ser la de la edificación actual. Si su valor es inferior al definido como máximo en la presente normativa, podrá ampliarse hasta alcanzar dicho valor.

## **ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS**

---

Las Actuaciones Asistemáticas delimitadas en el suelo urbano de Larraona quedan identificadas y definidas en el plano de Ordenación, indicándose la superficie a ceder y urbanizar.

Las determinaciones establecidas para todas las actuaciones son las incluidas en la normativa específica para el Sector 1 en el que se encuentran incluidas.

Se han delimitado 17 Actuaciones Asistemáticas.

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS - AA			
	Polígono_ Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie Cesión (m <sup>2</sup> )
AA-1	2_114	533,20	32,10
AA-2	2_113	533,17	12,70
AA-3	2_17	208,66	10,27
AA-4	2_33	438,72	6,92
AA-5	2_31	1.049,61	23,59
AA-6	2_74	521,22	13,37
AA-7	1_51	1008.13	25,57
AA-8	2_249	1.883,66	18,21
AA-9	2_250	553,49	39,17
AA-10	2_71	585,01	12,32
AA-11	2_89	1.204,26	10,71
AA-12	2_93	730,92	11,76
AA-13	2_84	692,98	13,87
AA-14	1_16	333,59	12,99
AA-15	1_22	387.97	11.21
AA-16	1_165	859.32	43,34
AA-17	1_166	480.93	20,34

## TÍTULO SEGUNDO.-SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I.-CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### **Art. 1.- Clasificación del suelo no urbanizable**

1.- El Plan Municipal de Larraona incorpora las previsiones del TRLFOTU en lo que se refiere al Suelo No Urbanizable, de conformidad con lo señalado en los artículos 92 y 108 a 119 de esta ley foral, con el objeto de fijar el régimen jurídico de esta clase de suelo, y en concreto de los usos y actividades prohibidas, permitidas y autorizables, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en los instrumentos de ordenación del territorio que resulten aplicables, tal y como el Plan de Ordenación del Territorio 4. Zonas Medias.

#### **Art. 2.- Categorías del suelo no urbanizable**

1.- De conformidad con lo señalado en el artículo 92.2 del TRLFOTU, se distinguen para el municipio de Larraona, las categorías de suelo no urbanizable de protección y de suelo no urbanizable de preservación. Los suelos de protección constituyen condicionantes que se superponen a la categoría de ordenación definida para el medio físico por el planeamiento urbanístico municipal y que acotan o limitan el desarrollo de determinadas actividades en los suelos a los que afectan.

2.- En el suelo no urbanizable de protección de Larraona se recogen los suelos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.
- b) Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.
- c) Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural. También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

3.- En el suelo no urbanizable de preservación se recogen los suelos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- d) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.
- e) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras,

equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

### **Art. 3.- Subcategorías del suelo no urbanizable**

con el fin de lograr los objetivos planteados por el Plan se establece la siguiente categorización del suelo no urbanizable diferenciándose las siguientes subcategorías dentro de las categorías de protección y preservación:

- Suelo de protección de valor ambiental. Espacios naturales protegidos.
- Suelo de protección de valor ambiental. Sistema de cauces y riberas.
- Suelo de protección de valor paisajístico
- Suelo de protección de valor para su explotación natural. Montes de utilidad pública.
- Suelo de protección destinado a infraestructuras.
- Suelo de protección de prevención de riesgos naturales. Inundabilidad
- Suelo de protección de prevención de riesgos naturales. Vulnerabilidad de acuíferos
- Suelo de protección de valor cultural.
- Suelo de preservación de valor ambiental. Formaciones arboladas de valor ambiental y productor
- Suelo de preservación de valor ambiental. Formaciones arbustivas y herbáceas.
- Suelo de preservación de valor ambiental. Zonas húmedas.
- Suelo de preservación de valor para su explotación natural. Cultivos.

### **Art. 4.- Tipos de actividades y de usos en el suelo no urbanizable**

En relación a tipo de actividades y usos en suelos no urbanizables se estará a lo dispuesto en el artículo 110 del TRLFOTU o artículos siguientes o a lo que dispongan los artículos que los sustituyan.

### **Art. 5.- Carácter de las determinaciones**

En relación carácter de las determinaciones en suelos no urbanizables se estará a lo dispuesto en el TRLFOTU o la legislación que lo sustituya.

### **Art. 6.- Previsiones a las que se deberán sujetar las actuaciones conforme a las exigencias recogidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.**

1.- En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

- 1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas), quien durante su tramitación recabará informe del Órgano ambiental competente.
- 1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
- 1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3.- Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir Sistemas de Drenajes Sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.

4.- A la hora de desarrollar los ámbitos previstos en el futuro PGM, y en relación con la red de saneamiento, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de esta Confederación. La información que deberá aportarse es la contenida en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta lo establecido en la modificación del mismo mediante el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.
- A nivel general, tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.

- En proyectos de nuevos desarrollos urbanos.

- Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
- El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.
- Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.
- Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
- En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.

- En proyectos de nuevos desarrollos industriales.

- Se deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía si lo precisan, independiente del tratamiento de aguas residuales.
- No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.
- Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. En caso contrario, y se prevea su vertido a dominio público hidráulico, serán previamente depuradas.

- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
- En caso de prever la reutilización de aguas residuales depuradas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión ante la Comisaría de Aguas de esta Confederación.

## CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### **Art. 7.- Suelo No Urbanizable de Protección**

1.- Dentro de los Suelos No Urbanizables de Protección del término de Larraona, se recogen ocho subcategorías atendiendo a lo establecido en el TRLFOTU 1/2017.

- Suelo de protección de valor ambiental. Espacios naturales protegidos.
- Suelo de protección de valor ambiental. Sistema de cauces y riberas.
- Suelo de protección de valor paisajístico
- Suelo de protección de valor para su explotación natural. Montes de utilidad pública.
- Suelo de protección destinado a infraestructuras.
- Suelo de protección de prevención de riesgos naturales. Inundabilidad
- Suelo de protección de prevención de riesgos naturales. Vulnerabilidad de acuíferos
- Suelo de protección de valor cultural.

2.- Con el objeto de establecer un régimen jurídico individualizado, se han establecido las siguientes sub-subcategorías:

<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>			
<b>Causa de protección</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Sub-subcategoría</b>	<b>Código</b>
Por legislación sectorial (Art. 94.1.a)	Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espacios naturales protegidos</li> <li>▪ Sistema de cauces y riberas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SNUPrtEN-P</li> <li>▪ SNUPrtSC-R</li> <li>▪</li> </ul>
	Explotación natural	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Montes de utilidad pública</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SNUPrtEN:MUP</li> </ul>
	paisajístico	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ paisajístico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
	Cultural	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SNUPrtCu</li> </ul>
Por modelo de desarrollo territorial. Áreas de especial protección (Art.94.1.b)	Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona Fluvial. Sistema de cauces y riberas</li> <li>▪ Conectividad territorial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SNUPrtA:ZF</li> <li>▪ SNUPrtA:CT</li> </ul>
Por riesgos naturales (Art. 94.1.c)	Prevención de riesgos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vulnerabilidad de acuíferos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SNUPrtR:ZI</li> </ul>

3.- Para cada una de estas sub-subcategorías se recoge una Ficha con valor normativo.

4.- Para la interpretación de las Fichas se estará a las definiciones recogidas en los artículos 43 y 44 de la Normativa General.

### **CAPÍTULO III.-NORMATIVA DE APLICACIÓN A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Art. 8.- Ámbito de aplicación**

- Las condiciones a las que se someterán las construcciones en Suelo No Urbanizable existentes al momento de aprobarse el presente Plan, así como las construcciones que de conformidad con las presentes Normas sean autorizadas o permitidas en esta categoría de suelo, se regirán por lo dispuesto en el presente Capítulo o en la normativa del ámbito correspondiente.
- En lo que no esté especialmente regulado en el presente Capítulo, en cuanto se refiera a las condiciones edificatorias, será de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas para las construcciones en suelo urbano y urbanizable.
- No obstante lo anterior, en caso de contradicción, será prevalente lo dispuesto en la normativa del ámbito correspondiente, o, en su defecto, en el presente Capítulo.

#### **Art. 9.- Condiciones Generales**

- Queda expresamente prohibido el uso residencial en las edificaciones del suelo no urbanizable.
- El tratamiento de los edificios con obra de albañilería encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados. Los volúmenes deben ser sencillos, y acordes con el medio en el que se ubiquen. Las fachadas se acabarán con materiales sencillos: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, bloques de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva.
- Se prohibirán las construcciones sobre suelos con pendiente superior al 25%.
- Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas, propias de los hábitats existentes.
- En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará a los taludes o terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.

Las fachadas tendrán una separación mínima a los linderos de la parcela de 6m.

- El cierre de la parcelas deberá retranquearse como mínimo 3m. con respecto al camino público.
- Queda expresamente prohibido el asentamiento fijo de cualquier construcción prefabricada, cuyo prototipo no haya sido autorizado por el Ayuntamiento, así como roulotte o vehículos destinados al alojamiento de personas, animales o cosas.
- No podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional, situadas en la zona de protección del Dominio Público Hidráulico según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en dicho reglamento.
- Las características constructivas, de las instalaciones definidas en el presente capítulo, se podrán modificar en función de la escala de la actuación, mediante justificación de la especificidad del uso y su compatibilidad con el motivo de protección del suelo.

- Para las actividades que puedan realizarse próximas a zonas arboladas se establecerá un perímetro de protección de 30 metros de ancho dentro de la misma propiedad, alrededor de la edificación, medida desde el límite exterior de la edificación, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.

**Art. 10.- Condiciones higiénico-sanitarias**

- Como norma general las condiciones higiénico-sanitarias tales como el abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertidos líquidos, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos y pozos, deberá cumplir con la legislación vigente en la materia. Quedan prohibido los vertidos directos.
- Se deberá buscar el mayor grado de autosuficiencia hidráulica y energética, mediante medios autónomos que permitan la integración en el medio y que reduzcan la necesidad de infraestructuras de acometida. Estos medios deberán justificar la no generación de impactos ambientales. En el caso de las aguas residuales se evitarán los vertidos directos al territorio, buscando las soluciones más adecuadas desde un punto de vista ambiental.
- En el caso de conexión a la red actual, los gastos que conlleva el acercamiento de los servicios correrán a cargo del promotor o propietario.
- Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, telecomunicaciones), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos, salvo que de forma justificada técnicamente no exista otra alternativa.
- Para la tramitación de actividades en suelo no urbanizable, se deberá justificar la necesidad de los servicios para el desarrollo de la actividad.

**Art. 11.- Vallado y cierre de fincas**

Para realizar cualquier tipo de cierre en el Suelo No Urbanizable deberá solicitarse la oportuna licencia de Obra al Ayuntamiento. Los cierres deberán tener las siguientes características:

- Vallado cuando a juicio del Ayuntamiento se demuestra la necesidad de cierre de una finca.
- Los cierres de parcela no podrán ser opacos, permitiéndose como altura máxima 2,20m de los cuales 0,50m podrán ser ciegos y el resto malla metálica, verja, barrera vegetal, etc.
- La superficie vallada se deberá justificar en función de la actividad prevista.

**Condiciones particulares de las construcciones**

En aquellas categorías de Suelo No Urbanizable en las que se permite o autoriza la edificación u otro tipo de actividades constructivas, las mismas deberán ejecutarse conforme a las siguientes determinaciones:

**Art. 12.- Construcciones e instalaciones agrícolas**

- a) Construcciones destinadas al apoyo de la horticultura (caseta de aperos): construcción vinculada a un exclusivo uso rústico de una finca con el objeto de almacenamiento y guarda de productos, aperos y útiles necesarios para la actividad directa de la explotación.
  - Superficie máxima de la caseta de aperos no podrá superar los 12m<sup>2</sup>.
- b) Almacenes agrícolas: Se trata de almacenes de apoyo a la agricultura:
  - Superficie: previamente a la concesión de licencia se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y la explotación agrícola.
  - Forma en planta: cuadra o rectangular.
  - Cubierta: a dos o cuatro aguas.
  - Materiales de construcción: fachada de piedra o enfoscados color ocre o blanco. Cubierta en teja de color rojo o chapa roja.

- Todas las edificaciones se integrarán paisajísticamente en el medio de forma que no supongan una distorsión en la calidad escénica del espacio en el que se encuentren. Para ello se camuflarán con plantación de árboles autóctonos en los laterales.
  - Las fachadas tendrán una separación mínima a los lindes de parcela de 6m.
  - Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá presentar proyecto constructivo.
  - Las construcciones existentes quedan consolidadas con sus dimensiones actuales, siempre y cuando se encuentren en situación legal en cuanto a uso y respecto a normativas de índole superior.
- c) Viveros e invernaderos: Se considera como tales aquellas instalaciones dedicadas al cultivo de especies vegetales en condiciones especiales de cuidado. Los viveros e invernaderos que no conlleven elementos constructivos (cimentaciones, soleras,..) o aquellos con construcción elemental, se consideran actividades permitidas, por tratarse de actividades y usos que por su propia naturaleza son compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable y no alteran los valores o causas que han motivado la protección o preservación. Las instalaciones deberán adaptarse a la topografía y demás características del territorio y responder a elementales criterios de ordenación y composición.

**Art. 13.- Construcciones e instalaciones ganaderas**

- a) Construcciones o instalaciones destinadas a ganadería intensiva (granjas): Se define la ganadería intensiva como aquella que no se encuentra vinculada a los recursos del suelo, fundamentándose la alimentación del ganado en productos procedentes del exterior y permaneciendo el ganado básicamente en régimen de estabulación.
- Localización: Según lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalaciones ganaderas, que establece como mínimo las siguientes distancias hasta el perímetro del suelo urbano y urbanizable residencial o de equipamiento:
    -
  - Instalaciones ganaderas no porcinas:
    - Para núcleos de menos de 300 habitantes
      - Pequeña capacidad: 50 m
      - Gran capacidad: 100 m
      -
  - Instalaciones ganaderas porcinas:
    - Para núcleos de menos de 300 habitantes
      - Hasta 60 UGM: 300 m
      - Hasta 240 UGM: 300 m
      - Hasta 600 UGM: 500 m
      - Más de 600 UGM: 750m
      -
    - Más de 600 UGM: 1.000 m En todo caso deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por la legislación vigente.
    - Dentro de edificación máxima permitida se incluirán todo tipo de dependencias vinculadas a la explotación pecuaria, como almacenes, silos, etc.
      - Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado.
      - Altura: 6m, bajo alero.
      - Distancia mínima al límite de la parcela: 6m.

- Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 6m. Estas condiciones de distancias no serán de aplicación en un polígono ganadero.
- Materiales: cubierta de teja o chapa roja a dos o cuatro aguas, fachadas de piedra o enfoscados en tonos blancos u ocres.
- El cierre de la parcela deberá retranquearse 3m. con respecto al camino público.
- Todas las edificaciones se integrarán paisajísticamente en el medio de forma que no supongan una distorsión en la calidad escénica del espacio en el que se encuentren. Se plantará obligatoriamente una hilera de arbolado autóctono en los laterales.
- Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá presentar proyecto constructivo.
- 
- b) Construcciones o instalaciones destinadas a ganadería extensiva: Corrales, apriscos, se define como ganadería extensiva aquella que basa su alimentación exclusivamente en el aprovechamiento directo de los recursos del suelo.
  - Localización: Según lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalaciones ganaderas, que establece como mínimo las siguientes distancias hasta el perímetro del suelo urbano y urbanizable residencial o de equipamiento:
    - 
    - Instalaciones ganaderas no porcinas:
      - Para núcleos de menos de 300 habitantes
        - Pequeña capacidad: 50 m
        - Gran capacidad: 100 m
        -
    - En todo caso deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por la legislación vigente.
    - Condiciones de la edificación:
      - Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado.
      - Longitud máxima: 50m.
      - Altura máxima: 6 m bajo alero
      - Distancia mínima al límite de la parcela: 6m.
      - Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 6m.
      - Materiales: cubierta de teja o chapa roja a dos o cuatro aguas, fachadas de piedra o enfoscados en tonos blancos u ocres.
    - **El cierre de la parcela deberá retranquearse 3m con respecto al camino público.**
    - Se plantará obligatoriamente una hilera de arbolado autóctono en los laterales.
    - Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá presentar proyecto constructivo.
    - En suelos de preservación por valor ambiental formaciones arboladas con valor ambiental y protector, suelos de preservación por valor ambiental formaciones arbustivas y herbáceas, en suelos de preservación para su explotación natural forestal productivo y suelos de preservación para su explotación natural bosque con valor ambiental y protector, las actividades constructivas ganaderas deberán:
      - 
      - Incorporar medidas de integración paisajística evitando su implantación en cimas, crestas, minimizando los movimientos de tierra, con volúmenes a escala, y aplicando las medias tanto a las construcciones como a los elementos acompañantes auxiliares.

**Art. 14.- Construcciones e instalaciones de guarda de animales:**

- a) Corral doméstico: el uso es de cría para autoconsumo familiar de animales de corral.
- Dimensión máxima de la instalación, no se sobrepasará en el corral el siguiente número de cabezas simultáneamente:
    - 2 cabezas de ganado ovino o equino.
    - 2 cerdas de vientre o reproducción.
    - 2 cerdos de cebo.
    - 5 cabezas de ganado ovino-caprino.
    - 10 conejas madre.
    - 20 aves.
  - Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima edificable 18 m<sup>2</sup>.
  - Materiales de construcción: ladrillo, piedra y bloque de hormigón.
  - Altura máxima a cornisa 2,60 m.
  - Materiales de fachada: ladrillo cara-venta o fábrica revocada en color blanco u ocre.
  - Cubierta a una o dos aguas con teja curva o fibrocemento rojo, ocre o blanco, con pendientes inferiores al 40%.
  - Se prohíbe cualquier tipo de infraestructuras.
  - Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción.
  - Los corrales deberán asegurar el auto-abastecimiento de agua y energía por medios autónomos en caso de que sea necesario. Se prohíbe el abastecimiento energético a través de tendidos eléctricos aéreos.

b) Núcleos zoológicos

Todos aquellos núcleos o centros destinados por el hombre para la tenencia de animales, de especies no consideradas ganaderas y que cumplan alguna de las siguientes características recibirán la consideración de Núcleos Zoológicos:

- Agrupamientos de más de 10 perros o gatos, mayores de 3 meses.
- Agrupamiento de más de 50 aves.
- Agrupamiento de más de 25 mamíferos.
- Otros establecimientos o instalaciones que albergan animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o, de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el órgano competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.

Para la autorización de núcleos zoológicos, se estará a lo dispuesto en la Orden Foral 104/2013, de 12 de abril, por el que se regula la autorización, calificación, registro y control zoosanitario de los núcleos zoológicos de Navarra.

**Art. 15.- Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o la gestión forestal**

Construcciones provisionales de tipo desmontable.

Se concederá licencia municipal en precario, en la que se especificarán las garantías necesarias para que el adjudicatario se responsabilice del desmantelamiento de la construcción y restitución a su primitiva condición del lugar de emplazamiento de la misma, una vez finalizada la actuación.

#### **Art. 16.- Caseta de ocio**

Construcción no residencial, autorizable por su vinculación a la práctica de la horticultura de ocio en áreas señaladas en los planos de ordenación del suelo no urbanizable, donde el uso principal es la práctica de la horticultura de ocio. Las construcciones para labores de horticultura de ocio, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Pavimentación: siempre que no superen el 5% de la parcela, no pudiendo ser nunca superior a 80 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de la caseta no podrá superar los 12m<sup>2</sup>.
- Materiales: fachada de piedra, enfoscados pintados en blanco u ocre. Cubiertas de teja árabe o similar color rojo o arena. Se permiten las casetas de madera.
- Las edificaciones serán de una sola planta y la altura máxima de coronación de cubierta desde la rasante será de 4m. El interior de la caseta no podrá compartimentarse.
- Queda expresamente prohibida la construcción bajo la "cota cero" o entreplantas.
- Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de árboles autóctonos en los laterales, que sean visibles desde la carretera.
- Las fachadas del edificio o construcción tendrán una **separación mínima a las lindes** de la parcela de 3m.
- **El cierre de la parcela deberá retranquearse 3m de los caminos.**
- Los cierres de parcela no podrán ser opacos, permitiéndose como altura máxima 2,20m de los cuales 0,50m podrán ser ciegos y el resto malla metálica, verja, barrera vegetal, etc.
- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como caravanas o similares, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Las piscinas no forman parte de los elementos auxiliares propios de la huerta de ocio, por lo que quedan prohibidas.
- Servicios, se deberá justificar la necesidad de los servicios para el desarrollo de la actividad:
  - Suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca, bien con generadores eléctricos o paneles fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica, la potencia eléctrica máxima será de 1,1Kw. La red de alumbrado y fuerza deberá ser subterránea.
  - El saneamiento deberá resolverse adecuadamente y conectarse a la red comarcal o podrá realizarse mediante fosa séptica con depuración previa, pero nunca podrán ser directos a ríos o regatas ni a la red de riego.
  - El abastecimiento de agua precisará la autorización de los titulares del aprovechamiento o gestores de los mismos.

#### **Art. 17.- Construcciones e instalaciones provisionales para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas**

A efectos de este planeamiento se consideran como tales aquellas construcciones e instalaciones vinculadas directa y estrictamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, debiendo atenerse a las condiciones siguientes:

- Las características constructivas se atenderán en cuenta a tamaño, materiales y otras características a lo fijado por el Ayuntamiento.

- En el caso de obras de entretenimiento o servicio, se cuidará la imagen formal de las construcciones y el aspecto del entorno, pudiendo establecerse por el Ayuntamiento las condiciones constructivas y paisajísticas adecuadas, pudiendo ser motivo de rescisión de licencia su incumplimiento.
- El expediente de solicitud de licencia deberá incluir un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en la red de transportes, en el medio físico o en las redes de infraestructuras.
- Se concederá licencia municipal en precario, en la que se especificarán las garantías necesarias para que el adjudicatario se responsabilice del desmantelamiento de la construcción y restitución a su primitiva condición del lugar de emplazamiento de la misma, una vez finalizada ejecución de las obras públicas.

**Art. 18.- Construcciones que deban necesariamente emplazarse en el suelo no urbanizable**

Al igual que el resto de actividades autorizables en suelo rústico se deberá estar a lo dispuesto en la legislación vigente:

- De conformidad con lo previsto en el artículo 113 TRLFOTU, en el suelo no urbanizable de preservación serán autorizables las infraestructuras, servicios, equipamientos, dotaciones y actividades industriales o terciarias que deban desarrollarse o emplazarse en suelo no urbanizable.
- De conformidad con lo previsto en el artículo 112 TRLFOTU, en suelo no urbanizable de protección podrán autorizarse aquellas construcciones, instalaciones o usos cuya compatibilidad con los específicos valores que motivan su especial protección quede suficientemente justificada, y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, por los instrumentos de planificación sectorial o territorial y/o por el planeamiento urbanístico municipal. En estos suelos no serán autorizables y especialmente quedan prohibidas las construcciones, actividades o usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial.
- La documentación técnica para la solicitud de autorización en suelo no urbanizable incorporará la información suficiente que permita, según las condiciones de la actividad y uso a desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar, según el artículo 119 del TRLFOTU.
- Para la autorización de estas actividades se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 117 del TRLFOTU.

Se tendrá en cuenta:

- Las construcciones que necesariamente deben emplazarse en suelo no urbanizable, se regirán por la legislación vigente.
- El tratamiento de los edificios de obra encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumétricos, colores y acabados.
- El promotor, deberá resolver los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc., garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a las parcelas en su perímetro de una zona verde con especies autóctonas de bajo consumo de agua y espacios arbóreos.
- Se deberá justificar la necesidad de servicios (suministro eléctrico, saneamiento, abastecimiento de agua,...) para el desarrollo de la actividad.
- En caso de ser necesario el refuerzo de infraestructuras generales de suministro de agua para el desarrollo de actividades, el promotor asumirá la parte proporcional en función de la demanda que precise.
- En cada caso se justificarán los programas de necesidades y la distancia mínima a suelo urbano, pudiendo ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestias, peligrosidad o similar hacia los núcleos urbanos y hacia la circulación viaria.
- Instalaciones deportivas en suelo no urbanizable, podrán autorizarse siempre y cuando el proyecto cuente con la aprobación expresa del ayuntamiento. El Ayuntamiento en cada caso estudiará las distancias mínimas al suelo urbano y las condiciones particulares con respecto al uso y edificación.

- Podrán autorizarse los grandes espacios de ocio. Se incluyen en este punto las actividades de esparcimiento al aire libre que requieran grandes espacios abiertos en el medio rural. Se permitirán edificios auxiliares vinculados directamente al uso principal de que se trate. El Ayuntamiento en cada caso estudiará las distancias mínimas al suelo urbano y las condiciones particulares con respecto al uso y edificación.
- a) Construcciones e instalaciones para el equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable. Además de las condiciones expuestas se establecen las siguientes condiciones:
- Deberán incluir en el expediente de solicitud de licencia, un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en el medio físico.
  - Se cuidará la imagen formal de las construcciones y el aspecto del entorno, incluyendo en el proyecto técnico un tratamiento para minimizar el impacto paisajístico en el cual se incluirán pantallas vegetales de especies autóctonas y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que se realicen.
  - Las condiciones de construcción de cualquiera de los tipos de dotaciones (sanitarias, asistenciales, pedagógicas y deportivas) que deba ubicarse en Suelo No Urbanizable se regirán según Normativa vigente.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales o terciarias que deban emplazarse en Suelo no Urbanizable. Además de las condiciones expuestas se establecen las siguientes condiciones:
- Se estará a lo dispuesto en el Decreto Foral 84/1990, de 5 de abril, por el que se regula la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra, así como a sus modificaciones posteriores.
  - Dentro del proyecto constructivo, se incluirá una justificación del cumplimiento de unos parámetros de integración paisajística.
  - Ejecución de la urbanización: la urbanización interior y las infraestructuras de viales, agua, saneamiento y energía se ejecutarán previamente a las obras de edificación.

**Art. 19.- Infraestructuras**

- Las condiciones particulares de este tipo de instalaciones se regirán en base a lo estipulado en la legislación sectorial.
- De manera particular, las líneas eléctricas de evacuación de las instalaciones de producción de energía renovable deberán de ser subterráneas.

**Art. 20.- Instalaciones productoras de energías renovables**

Se incluye las instalaciones productoras de energías renovables a partir de tecnología solar y eólica.

a) Instalaciones productoras de energía renovable a partir de tecnología solar

1. Serán autorizables en el SNU de Preservación para su explotación natural: Cultivos, siempre y cuando se cumplan los siguientes criterios:
  - Superficie de la instalación (superficie vallada) inferior a 10 hectáreas.
  - Se respetará una distancia de 200 m a los cascos urbanos de uso residencial.
  - Se respetará una distancia mínima entre plantas solares fotovoltaicas de 500 m.
  - Se localizarán en terrenos con pendientes inferiores al 10%.
  - Se respetará una distancia de 50 m a cursos naturales de agua.
2. Serán autorizables en la categoría de SNU de Preservación en todas las sub-subcategorías siempre y cuando la superficie de la instalación (superficie vallada) sea inferior a 0,2 hectáreas.

Estas plantas solares fotovoltaicas no computarán a la hora de determinar la distancia entre instalaciones.

b) Instalaciones productoras de energía renovable a partir de tecnología eólica

1. Serán autorizables en el SNU de Preservación para su explotación natural: Cultivos, Forestal Productivo y en suelo de valor ambiental: Formaciones arbustivas y herbáceas, siempre y cuando se cumplan los siguientes criterios:
  - Sin afectar a vegetación de interés.
  - Se respetará una distancia de 1.000 m a los cascos urbanos.
  - Se localizarán en terrenos con pendientes inferiores al 30%.

**Art. 21.- Edificaciones existentes**

Las construcciones existentes en suelo no urbanizable previamente a la aprobación de la presente normativa, se clasificarán a efectos de regulación en 2 categorías:

a) Edificaciones consolidadas:

- Se consideran aquellas construcciones edificadas atendiendo a la legalidad vigente en su momento y que cumplan las condiciones establecidas en la misma.
- Estas edificaciones se consolidan en su volumen actual, autorizándose aquellas actuaciones que supongan una mejora de condiciones de uso o rehabilitación de las edificaciones, sin incremento de volumen edificado. Se podrán autorizar ampliaciones siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo, computando en este caso la edificación actual en la cuantificación de la edificación y ocupación máximas. Será condición indispensable para la autorización de ampliaciones que el uso y tipo de edificación planteado sean compatibles con la categoría de suelo sobre el que se implanta, según se define en el TRLFOTU. Asimismo, será preceptivo el informe favorable del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, previo a la concesión de la Licencia Municipal.

b) Edificaciones fuera de ordenación:

- Se consideran aquellas que construcciones edificadas fuera de la legalidad vigente en su momento y no compatibles con el planeamiento vigente, hecho que las imposibilita de someterse a una legalización.
- Según el TRLFOTU, el régimen para los edificios declarados fuera de ordenación será el siguiente: no podrán realizarse en los edificios o instalaciones declarados fuera de ordenación obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.

Las edificaciones compatibles con el planeamiento vigente podrán consolidarse mediante un expediente de legalización bajo los siguientes supuestos:

- En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resulten compatibles con la normativa urbanística, el propietario deberá proceder a la legalización de la misma, mediante la tramitación del correspondiente Expediente de Legalización. Para tramitar el expediente de legalización ante el Ayuntamiento de Larraona, deberá contar con informes favorables tanto de Departamento responsable en la materia de Gobierno de Navarra como del propio Ayuntamiento de Larraona.
- En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resultaran incompatibles con la normativa urbanística, la edificación no será susceptible de legalización, salvo en el caso de que se lleven a cabo los trabajos

necesarios para adaptar el edificio a las condiciones urbanísticas vigentes, mediante un expediente de obras para la legalización que deberá contar con informes favorables tanto de Departamento responsable en la materia de Gobierno de Navarra como del propio Ayuntamiento de Larraona.

**Art. 22.- Normas de urbanización**

En las obras de urbanización que resultasen necesarias para el correcto funcionamiento de las construcciones existentes o autorizables en Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto, en cuanto resulte aplicable, en las Normas de la Urbanización del Capítulo V del Título I de las presentes Normas.

**Art. 23.- Suelo No Urbanizable de Preservación**

**1.- Dentro de los Suelos No Urbanizables de Preservación del término de Larraona, se han recogido siete subcategorías atendiendo a lo establecido en el TRLFOTU 1/2017:**

- a) Suelo de preservación de valor ambiental. Formaciones arboladas de valor ambiental y productivo
- b) Suelo de preservación de valor ambiental. Formaciones arbustivas y herbáceas.
- c) Suelo de preservación de valor ambiental. Conector ecológico local.
- d) Suelo de preservación de valor ambiental. Formaciones arbustivas y herbáceas.
- e) Suelo de preservación de valor para su explotación natural. Forestal productivo.
- f) Suelo de preservación de valor para su explotación natural. Cultivos.
- g) Suelo de preservación de valor cultural. Senderos.

<b>CAPÍTULO III.-NORMATIVA DE APLICACIÓN A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>
---

**Art. 24.-** **Ámbito de aplicación**

- Las condiciones a las que se someterán las construcciones en Suelo No Urbanizable existentes al momento de aprobarse el presente Plan, así como las construcciones que de conformidad con las presentes Normas sean autorizadas o permitidas en esta categoría de suelo, se regirán por lo dispuesto en el presente Capítulo o en la normativa del ámbito correspondiente.
- En lo que no esté especialmente regulado en el presente Capítulo, en cuanto se refiera a las condiciones edificatorias, será de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas para las construcciones en suelo urbano y urbanizable.
- No obstante lo anterior, en caso de contradicción, será prevalente lo dispuesto en la normativa del ámbito correspondiente, o, en su defecto, en el presente Capítulo.

**Art. 25.-** **Condiciones Generales**

- Queda expresamente prohibido el uso residencial en las edificaciones del suelo no urbanizable.
- El tratamiento de los edificios con obra de albañilería encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados. Los volúmenes deben ser sencillos, y acordes con el medio en el que se ubiquen. Las fachadas se acabarán con materiales sencillos: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, bloques de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva.
- Se prohibirán las construcciones sobre suelos con pendiente superior al 25%.
- Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas, propias de los hábitats existentes.
- En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará a los taludes o terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.
- Las fachadas tendrán una separación mínima a los linderos de la parcela de 6m.
- El cierre de la parcelas deberá retranquearse como mínimo 3m. con respecto al camino público.
  
- Queda expresamente prohibido el asentamiento fijo de cualquier construcción prefabricada, cuyo prototipo no haya sido autorizado por la Corporación Municipal, así como roulotte o vehículos destinados al alojamiento de personas, animales o cosas.
- No podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional, situadas en la zona de protección del Dominio Público Hidráulico según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en dicho reglamento.
- Las características constructivas, de las instalaciones definidas en el presente capítulo, se podrán modificar en función de la escala de la actuación, mediante justificación de la especificidad del uso y su compatibilidad con el motivo de protección del suelo.

- Para las actividades que puedan realizarse próximas a zonas arboladas se establecerá un perímetro de protección de 30 metros de ancho dentro de la misma propiedad, alrededor de la edificación, medida desde el límite exterior de la edificación, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.

**Art. 26.- Condiciones higiénico-sanitarias**

- Como norma general las condiciones higiénico-sanitarias tales como el abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertidos líquidos, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos y pozos, deberá cumplir con la legislación vigente en la materia. Quedan prohibido los vertidos directos.
- Se deberá buscar el mayor grado de autosuficiencia hidráulica y energética, mediante medios autónomos que permitan la integración en el medio y que reduzcan la necesidad de infraestructuras de acometida. Estos medios deberán justificar la no generación de impactos ambientales. En el caso de las aguas residuales se evitarán los vertidos directos al territorio, buscando las soluciones más adecuadas desde un punto de vista ambiental.
- En el caso de conexión a la red actual, los gastos que conlleva el acercamiento de los servicios correrán a cargo del promotor o propietario.
- Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, telecomunicaciones), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos, salvo que de forma justificada técnicamente no exista otra alternativa.
- Para la tramitación de actividades en suelo no urbanizable, se deberá justificar la necesidad de los servicios para el desarrollo de la actividad.

**Art. 27.- Vallado y cierre de fincas**

Para realizar cualquier tipo de cierre en el Suelo No Urbanizable deberá solicitarse la oportuna licencia de Obra al Ayuntamiento. Los cierres deberán tener las siguientes características:

- Vallado cuando a juicio del Ayuntamiento se demuestra la necesidad de cierre de una finca.
- Los cierres de parcela no podrán ser opacos, permitiéndose como altura máxima 2,20m de los cuales 0,50m podrán ser ciegos y el resto malla metálica, verja, barrera vegetal, etc.
- La superficie vallada se deberá justificar en función de la actividad prevista.

**Condiciones particulares de las construcciones**

En aquellas categorías de Suelo No Urbanizable en las que se permite o autoriza la edificación u otro tipo de actividades constructivas, las mismas deberán ejecutarse conforme a las siguientes determinaciones:

**Art. 28.- Construcciones e instalaciones agrícolas**

- d) Construcciones destinadas al apoyo de la horticultura (caseta de aperos): construcción vinculada a un exclusivo uso rústico de una finca con el objeto de almacenamiento y guarda de productos, aperos y útiles necesarios para la actividad directa de la explotación.
- Superficie máxima de la caseta de aperos no podrá superar los 12m<sup>2</sup>.

- e) Almacenes agrícolas: Se trata de almacenes de apoyo a la agricultura:
- Superficie: previamente a la concesión de licencia se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y la explotación agrícola.
  - Forma en planta: cuadra o rectangular.
  - Cubierta: a dos o cuatro aguas.
  - Materiales de construcción: fachada de piedra o enfoscados color ocre o blanco. Cubierta en teja de color rojo o chapa roja.
  - Todas las edificaciones se integrarán paisajísticamente en el medio de forma que no supongan una distorsión en la calidad escénica del espacio en el que se encuentren. Para ello se camuflarán con plantación de árboles autóctonos en los laterales.
  - Las fachadas tendrán una separación mínima a los lindes de parcela de 6m.
  - Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá presentar proyecto constructivo.
  - Las construcciones existentes quedan consolidadas con sus dimensiones actuales, siempre y cuando se encuentren en situación legal en cuanto a uso y respecto a normativas de índole superior.
- f) Viveros e invernaderos: Se considera como tales aquellas instalaciones dedicadas al cultivo de especies vegetales en condiciones especiales de cuidado. Los viveros e invernaderos que no conlleven elementos constructivos (cimentaciones, soleras,..) o aquellos con construcción elemental, se consideran actividades permitidas, por tratarse de actividades y usos que por su propia naturaleza son compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable y no alteran los valores o causas que han motivado la protección o preservación. Las instalaciones deberán adaptarse a la topografía y demás características del territorio y responder a elementales criterios de ordenación y composición.

**Art. 29.- Construcciones e instalaciones ganaderas**

- c) Construcciones o instalaciones destinadas a ganadería intensiva (granjas): Se define la ganadería intensiva como aquella que no se encuentra vinculada a los recursos del suelo, fundamentándose la alimentación del ganado en productos procedentes del exterior y permaneciendo el ganado básicamente en régimen de estabulación.
- Localización: Según lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalaciones ganaderas, que establece como mínimo las siguientes distancias hasta el perímetro del suelo urbano y urbanizable residencial o de equipamiento:  
Instalaciones ganaderas no porcinas:
    - Para núcleos de menos de 300 habitantes
      - Pequeña capacidad: 50 m
      - Gran capacidad: 100 m
    - Para núcleos menos de 1.500 habitantes
      - Pequeña capacidad: 300 m
      - Gran capacidad: 500 m
    - Para núcleos menos de 5.000 habitantes
      - Hasta 60 UGM: 750 m
      - Hasta 240 UGM: 1.000 m
      - Hasta 600 UGM: 1.000 m
      - Más de 600 UGM: 1.000 m

Instalaciones ganaderas porcinas:

- Para núcleos de menos de 300 habitantes
    - Hasta 60 UGM: 300 m
    - Hasta 240 UGM: 300 m
    - Hasta 600 UGM: 500 m
    - Más de 600 UGM: 750m
  - Para núcleos de menos 1.500 habitantes
    - Hasta 60 UGM: 500 m
    - Hasta 240 UGM: 750 m
    - Hasta 600 UGM: 750 m
    - Más de 600 UGM: 1.000m
  - Para núcleos menos de 5.000 habitantes
    - Hasta 60 UGM: 750 m
    - Hasta 240 UGM: 1.000 m
    - Hasta 600 UGM: 1.000 m
  - Más de 600 UGM: 1.000 m En todo caso deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por la legislación vigente.
  - Dentro de edificación máxima permitida se incluirán todo tipo de dependencias vinculadas a la explotación pecuaria, como almacenes, silos, etc.
    - Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado.
    - Altura: 6m, bajo alero.
    - Distancia mínima al límite de la parcela: 6m.
    - Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 6m. Estas condiciones de distancias no serán de aplicación en un polígono ganadero.
    - Materiales: cubierta de teja o chapa roja a dos o cuatro aguas, fachadas de piedra o enfoscados en tonos blancos u ocres.
  - El cierre de la parcela deberá retranquearse 3m. con respecto al camino público.
  - Todas las edificaciones se integrarán paisajísticamente en el medio de forma que no supongan una distorsión en la calidad escénica del espacio en el que se encuentren. Se plantará obligatoriamente una hilera de arbolado autóctono en los laterales.
  - Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá presentar proyecto constructivo.
- d) Construcciones o instalaciones destinadas a ganadería extensiva: Corrales, apriscos, se define como ganadería extensiva aquella que basa su alimentación exclusivamente en el aprovechamiento directo de los recursos del suelo.
- Localización: Según lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalaciones ganaderas, que establece como mínimo las siguientes distancias hasta el perímetro del suelo urbano y urbanizable residencial o de equipamiento:  
Instalaciones ganaderas no porcinas:
    - Para núcleos de menos de 300 habitantes
      - Pequeña capacidad: 50 m
      - Gran capacidad: 100 m
    - Para núcleos menos de 1.500 habitantes
      - Pequeña capacidad: 300 m
      - Gran capacidad: 500 m

- Para núcleos menos de 5.000 habitantes
  - Hasta 60 UGM: 750 m
  - Hasta 240 UGM: 1.000 m
  - Hasta 600 UGM: 1.000 m
  - Más de 600 UGM: 1.000
- En todo caso deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales fijadas por la legislación vigente.
- Condiciones de la edificación:
  - Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado.
  - Longitud máxima: 50m.
  - Altura máxima: 6 m bajo alero
  - Distancia mínima al límite de la parcela: 6m.
  - Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 6m.
  - Materiales: cubierta de teja o chapa roja a dos o cuatro aguas, fachadas de piedra o enfoscados en tonos blancos u ocre.
- El cierre de la parcela deberá retranquearse 3m con respecto al camino público.
- Se plantará obligatoriamente una hilera de arbolado autóctono en los laterales.
- Como requisito para obtener licencia de edificación se deberá presentar proyecto constructivo.
- En suelos de preservación por valor ambiental formaciones arboladas con valor ambiental y protector, suelos de preservación por valor ambiental formaciones arbustivas y herbáceas, en suelos de preservación para su explotación natural forestal productivo y suelos de preservación para su explotación natural bosque con valor ambiental y protector, las actividades constructivas ganaderas deberán:
  - Estar vinculadas a un Plan de gestión de pastos.
  - Incorporar medidas de integración paisajística evitando su implantación en cimas, crestas, minimizando los movimientos de tierra, con volúmenes a escala, y aplicando las medias tanto a las construcciones como a los elementos acompañantes auxiliares.

**Art. 30.- Construcciones e instalaciones de guarda de animales:**

- c) Corral doméstico: el uso es de cría para autoconsumo familiar de animales de corral.
- Dimensión máxima de la instalación, no se sobrepasará en el corral el siguiente número de cabezas simultáneamente:
    - 2 cabezas de ganado ovino o equino.
    - 2 cerdas de vientre o reproducción.
    - 2 cerdos de cebo.
    - 5 cabezas de ganado ovino-caprino.
    - 10 conejas madre.
    - 20 aves.
  - Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima edificable 18 m<sup>2</sup>.
  - Materiales de construcción: ladrillo, piedra y bloque de hormigón.
  - Altura máxima a cornisa 2,60 m.
  - Materiales de fachada: ladrillo cara-vista o fábrica revocada en color blanco u ocre.

- Cubierta a una o dos aguas con teja curva o fibrocemento rojo, ocre o blanco, con pendientes inferiores al 40%.
- Se prohíbe cualquier tipo de infraestructuras.
- Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción.
- Los corrales deberán asegurar el auto-abastecimiento de agua y energía por medios autónomos en caso de que sea necesario. Se prohíbe el abastecimiento energético a través de tendidos eléctricos aéreos.

d) Núcleos zoológicos

Todos aquellos núcleos o centros destinados por el hombre para la tenencia de animales, de especies no consideradas ganaderas y que cumplan alguna de las siguientes características recibirán la consideración de Núcleos Zoológicos:

- Agrupamientos de más de 10 perros o gatos, mayores de 3 meses.
- Agrupamiento de más de 50 aves.
- Agrupamiento de más de 25 mamíferos.
- Otros establecimientos o instalaciones que albergan animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o, de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el órgano competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.

Para la autorización de núcleos zoológicos, se estará a lo dispuesto en la Orden Foral 104/2013, de 12 de abril, por el que se regula la autorización, calificación, registro y control zoosanitario de los núcleos zoológicos de Navarra.

**Art. 31.- Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o la gestión forestal**

Construcciones provisionales de tipo desmontable.

Se concederá licencia municipal en precario, en la que se especificarán las garantías necesarias para que el adjudicatario se responsabilice del desmantelamiento de la construcción y restitución a su primitiva condición del lugar de emplazamiento de la misma, una vez finalizada la actuación.

**Art. 32.- Caseta de ocio**

Construcción no residencial, autorizable por su vinculación a la práctica de la horticultura de ocio en áreas señaladas en los planos de ordenación del suelo no urbanizable, donde el uso principal es la práctica de la horticultura de ocio. Las construcciones para labores de horticultura de ocio, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Pavimentación: siempre que no superen el 5% de la parcela, no pudiendo ser nunca superior a 80 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de la caseta no podrá superar los 12m<sup>2</sup>.
- Materiales: fachada de piedra, enfoscados pintados en blanco u ocre. Cubiertas de teja árabe o similar color rojo o arena. Se permiten las casetas de madera.
- Las edificaciones serán de una sola planta y la altura máxima de coronación de cubierta desde la rasante será de 4m. El interior de la caseta no podrá compartimentarse.
- Queda expresamente prohibida la construcción bajo la "cota cero" o entreplantas.
- Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de árboles autóctonos en los laterales, que sean visibles desde la carretera.

- Las fachadas del edificio o construcción tendrán una separación mínima a las lindes de la parcela de 3m.
- El cierre de la parcela deberá retranquearse 3m de los caminos.
- Los cierres de parcela no podrán ser opacos, permitiéndose como altura máxima 2,20m de los cuales 0,50m podrán ser ciegos y el resto malla metálica, verja, barrera vegetal, etc.
- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como caravanas o similares, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Las piscinas no forman parte de los elementos auxiliares propios de la huerta de ocio, por lo que quedan prohibidas.
- Servicios, se deberá justificar la necesidad de los servicios para el desarrollo de la actividad:
  - Suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca, bien con generadores eléctricos o paneles fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica, la potencia eléctrica máxima será de 1,1Kw. La red de alumbrado y fuerza deberá ser subterránea.
  - El saneamiento deberá resolverse adecuadamente y conectarse a la red comarcal o podrá realizarse mediante fosa séptica con depuración previa, pero nunca podrán ser directos a ríos o regatas ni a la red de riego.
  - El abastecimiento de agua precisará la autorización de los titulares del aprovechamiento o gestores de los mismos.

**Art. 33.- Construcciones e instalaciones provisionales para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas**

A efectos de este planeamiento se consideran como tales aquellas construcciones e instalaciones vinculadas directa y estrictamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, debiendo atenerse a las condiciones siguientes:

- Las características constructivas se atenderán en cuenta a tamaño, materiales y otras características a lo fijado por el Ayuntamiento.
- En el caso de obras de entretenimiento o servicio, se cuidará la imagen formal de las construcciones y el aspecto del entorno, pudiendo establecerse por el Ayuntamiento las condiciones constructivas y paisajísticas adecuadas, pudiendo ser motivo de rescisión de licencia su incumplimiento.
- El expediente de solicitud de licencia deberá incluir un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en la red de transportes, en el medio físico o en las redes de infraestructuras.
- Se concederá licencia municipal en precario, en la que se especificarán las garantías necesarias para que el adjudicatario se responsabilice del desmantelamiento de la construcción y restitución a su primitiva condición del lugar de emplazamiento de la misma, una vez finalizada ejecución de las obras públicas.

**Art. 34.- Construcciones que deban necesariamente emplazarse en el suelo no urbanizable**

Al igual que el resto de actividades autorizables en suelo rústico se deberá estar a lo dispuesto en la legislación vigente:

- De conformidad con lo previsto en el artículo 113 TRLFOTU, en el suelo no urbanizable de preservación serán autorizables las infraestructuras, servicios, equipamientos, dotaciones y actividades industriales o terciarias que deban desarrollarse o emplazarse en suelo no urbanizable.
- De conformidad con lo previsto en el artículo 112 TRLFOTU, en suelo no urbanizable de protección podrán autorizarse aquellas construcciones, instalaciones o usos cuya compatibilidad con los específicos valores

que motivan su especial protección quede suficientemente justificada, y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, por los instrumentos de planificación sectorial o territorial y/o por el planeamiento urbanístico municipal. En estos suelos no serán autorizables y especialmente quedan prohibidas las construcciones, actividades o usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial.

- La documentación técnica para la solicitud de autorización en suelo no urbanizable incorporará la información suficiente que permita, según las condiciones de la actividad y uso a desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar, según el artículo 119 del TRLFOTU.
- Para la autorización de estas actividades se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 117 del TRLFOTU.

Se tendrá en cuenta:

- Las construcciones que necesariamente deben emplazarse en suelo no urbanizable, se regirán por la legislación vigente.
- El tratamiento de los edificios de obra encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumétricos, colores y acabados.
- El promotor, deberá resolver los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc., garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a las parcelas en su perímetro de una zona verde con especies autóctonas de bajo consumo de agua y espacios arbóreos.
- Se deberá justificar la necesidad de servicios (suministro eléctrico, saneamiento, abastecimiento de agua,...) para el desarrollo de la actividad.
- En caso de ser necesario el refuerzo de infraestructuras generales de suministro de agua para el desarrollo de actividades, el promotor asumirá la parte proporcional en función de la demanda que precise.
- En cada caso se justificarán los programas de necesidades y la distancia mínima a suelo urbano, pudiendo ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestias, peligrosidad o similar hacia los núcleos urbanos y hacia la circulación viaria.
- Instalaciones deportivas en suelo no urbanizable, podrán autorizarse siempre y cuando el proyecto cuente con la aprobación expresa del ayuntamiento. El Ayuntamiento en cada caso estudiará las distancias mínimas al suelo urbano y las condiciones particulares con respecto al uso y edificación.
- Podrán autorizarse los grandes espacios de ocio. Se incluyen en este punto las actividades de esparcimiento al aire libre que requieran grandes espacios abiertos en el medio rural. Se permitirán edificios auxiliares vinculados directamente al uso principal de que se trate. El Ayuntamiento en cada caso estudiará las distancias mínimas al suelo urbano y las condiciones particulares con respecto al uso y edificación.

c) Construcciones e instalaciones para el equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable. Además de las condiciones expuestas se establecen las siguientes condiciones:

- Deberán incluir en el expediente de solicitud de licencia, un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en el medio físico.
- Se cuidará la imagen formal de las construcciones y el aspecto del entorno, incluyendo en el proyecto técnico un tratamiento para minimizar el impacto paisajístico en el cual se incluirán pantallas vegetales de especies autóctonas y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que se realicen.

- Las condiciones de construcción de cualquiera de los tipos de dotaciones (sanitarias, asistenciales, pedagógicas y deportivas) que deba ubicarse en Suelo No Urbanizable se regirán según Normativa vigente.
- d) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales o terciarias que deban emplazarse en Suelo no Urbanizable. Además de las condiciones expuestas se establecen las siguientes condiciones:
- Se estará a lo dispuesto en el Decreto Foral 84/1990, de 5 de abril, por el que se regula la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra, así como a sus modificaciones posteriores.
  - Dentro del proyecto constructivo, se incluirá una justificación del cumplimiento de unos parámetros de integración paisajística.
  - Ejecución de la urbanización: la urbanización interior y las infraestructuras de viales, agua, saneamiento y energía se ejecutarán previamente a las obras de edificación.

**Art. 35.- Infraestructuras**

- Las condiciones particulares de este tipo de instalaciones se regirán en base a lo estipulado en la legislación sectorial.
- De manera particular, las líneas eléctricas de evacuación de las instalaciones de producción de energía renovable deberán de ser subterráneas.

**Art. 36.- Instalaciones productoras de energías renovables**

Se incluye las instalaciones productoras de energías renovables a partir de tecnología solar y eólica.

- c) Instalaciones productoras de energía renovable a partir de tecnología solar
3. Serán autorizables en el SNU de Preservación para su explotación natural: Cultivos, siempre y cuando se cumplan los siguientes criterios:
    - Superficie de la instalación (superficie vallada) inferior a 10 hectáreas.
    - Se respetará una distancia de 200 m a los cascos urbanos de uso residencial.
    - Se respetará una distancia mínima entre plantas solares fotovoltaicas de 500 m.
    - Se localizarán en terrenos con pendientes inferiores al 10%.
    - Se respetará una distancia de 50 m a cursos naturales de agua.
  4. Serán autorizables en la categoría de SNU de Preservación en todas las sub-subcategorías siempre y cuando la superficie de la instalación (superficie vallada) sea inferior a 0,2 hectáreas. Estas plantas solares fotovoltaicas no computarán a la hora de determinar la distancia entre instalaciones.
- d) Instalaciones productoras de energía renovable a partir de tecnología eólica
2. Serán autorizables en el SNU de Preservación para su explotación natural: Cultivos, Forestal Productivo y en suelo de valor ambiental: Formaciones arbustivas y herbáceas, siempre y cuando se cumplan los siguientes criterios:
    - Sin afectar a vegetación de interés.
    - Se respetará una distancia de 1.000 m a los cascos urbanos.
    - Se localizarán en terrenos con pendientes inferiores al 30%.

### **Art. 37.- Edificaciones existentes**

Las construcciones existentes en suelo no urbanizable previamente a la aprobación de la presente normativa, se clasificarán a efectos de regulación en 2 categorías:

c) Edificaciones consolidadas:

- Se consideran aquellas construcciones edificadas atendiendo a la legalidad vigente en su momento y que cumplan las condiciones establecidas en la misma.
- Estas edificaciones se consolidan en su volumen actual, autorizándose aquellas actuaciones que supongan una mejora de condiciones de uso o rehabilitación de las edificaciones, sin incremento de volumen edificado. Se podrán autorizar ampliaciones siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo, computando en este caso la edificación actual en la cuantificación de la edificación y ocupación máximas. Será condición indispensable para la autorización de ampliaciones que el uso y tipo de edificación planteado sean compatibles con la categoría de suelo sobre el que se implanta, según se define en el TRLFOTU. Asimismo, será preceptivo el informe favorable del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, previo a la concesión de la Licencia Municipal.

d) Edificaciones fuera de ordenación:

- Se consideran aquellas que construcciones edificadas fuera de la legalidad vigente en su momento y no compatibles con el planeamiento vigente, hecho que las imposibilita de someterse a una legalización.
- Según el TRLFOTU, el régimen para los edificios declarados fuera de ordenación será el siguiente: no podrán realizarse en los edificios o instalaciones declarados fuera de ordenación obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.

Las edificaciones compatibles con el planeamiento vigente podrán consolidarse mediante un expediente de legalización bajo los siguientes supuestos:

- En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resulten compatibles con la normativa urbanística, el propietario deberá proceder a la legalización de la misma, mediante la tramitación del correspondiente Expediente de Legalización. Para tramitar el expediente de legalización ante el Ayuntamiento de Larraona, deberá contar con informes favorables tanto de Departamento responsable en la materia de Gobierno de Navarra como del propio Ayuntamiento de Larraona.
- En caso de que las condiciones de uso, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de implantación de la edificación existente resultaran incompatibles con la normativa urbanística, la edificación no será susceptible de legalización, salvo en el caso de que se lleven a cabo los trabajos necesarios para adaptar el edificio a las condiciones urbanísticas vigentes, mediante un expediente de obras para la legalización que deberá contar con informes favorables tanto de Departamento responsable en la materia de Gobierno de Navarra como del propio Ayuntamiento de Larraona.

**Art. 38.- Normas de urbanización**

En las obras de urbanización que resultasen necesarias para el correcto funcionamiento de las construcciones existentes o autorizables en Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto, en cuanto resulte aplicable, en las Normas de la Urbanización del Capítulo V del Título I de las presentes Normas.

Larraona a 10 noviembre de 2025

Myriam Lander Andueza, arquitecta



Luis Irisarri Nagore, abogado



Anexo I

NORMATIVA PARTICULAR ESPECÍFICA DEL SECTOR

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal

Aprobación inicial

<b>NORMATIVA PARTICULAR DEL SECTOR 1.....</b>	<b>3</b>
ART. 1.-	Ámbito ..... 4
ART. 2.-	Condiciones de uso ..... 4
ART. 3.-	Condiciones de la parcela ..... 4
ART. 4.-	Condiciones de la edificación..... 4
ART. 5.-	Altura máxima de la edificación ..... 4
ART. 6.-	Número de plantas de los edificios..... 4
ART. 7.-	Condiciones compositivas y estéticas ..... 5
ART. 8.-	Cubiertas..... 5
ART. 9.-	Aleros ..... 5
ART. 10.-	Composición de la fachada. .... 5
ART. 11.-	Cuerpos salientes y entrantes..... 6
ART. 12.-	Materiales de fachada. .... 6
ART. 13.-	Medianiles ..... 6
ART. 14.-	Colores de fachada. .... 7
ART. 15.-	Zócalos, esquinas, recercados y elementos singulares:..... 7
ART. 16.-	Huecos:..... 7
ART. 17.-	Carpinterías ..... 7
ART. 18.-	Colores de carpintería exterior ..... 8
ART. 19.-	Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios..... 8
ART. 20.-	Cerrajería. .... 9
ART. 21.-	Faroles y rótulos perpendiculares a la calle y letreros luminosos ..... 9
ART. 22.-	Evacuación de aguas ..... 9
ART. 23.-	Chimeneas..... 9
ART. 24.-	Cerramientos de parcela hacia viario o espacio público..... 9
ART. 25.-	Puertas de acceso a parcelas ..... 9
ART. 26.-	Condiciones generales de las obras de urbanización..... 10
ART. 27.-	Condiciones de trazado de la urbanización..... 10
ART. 28.-	Características de los proyectos de urbanización..... 10
ART. 29.-	Condiciones de reposición de pavimento ..... 10
ART. 30.-	Tipos de lámparas, luminarias y soportes ..... 10

## **NORMATIVA PARTICULAR DEL SECTOR 1**

---

#### **ART. 1.- Ámbito**

La siguiente normativa se aplica al ámbito definido como Sector 1 en el plano de ordenación, es decir, a todo el suelo urbano.

#### **ART. 2.- Condiciones de uso**

La totalidad del Sector 1 tiene asignado como uso dominante el residencial. Sus condiciones de uso se recogen en el artículo 2 y siguientes de la presente Normativa.

#### **ART. 3.- Condiciones de la parcela**

- Superficie mínima/máxima parcela: 400m<sup>2</sup> o la existente/- m<sup>2</sup>
- Parcelación. Segregación/agrupación de parcelas: Se permite la agrupación o segregación de parcelas siempre que se respeten los límites establecidos en cuanto a su dimensión.

Quedan eximidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que no alcancen los mínimos establecidos y se encuentren ya edificadas.

#### **ART. 4.- Condiciones de la edificación**

- Superficie ocupable

La ocupación máxima de la edificación vendrá determinada en función de la superficie de la parcela y podrá llegar al 60%. El espacio restante será libre de uso privado.

En parcelas con edificios existentes, cuando se planteen obras de rehabilitación, renovación o sustitución de la edificación, la superficie ocupable podrá ser la de la actual edificación si es superior al valor anteriormente definido y el uso al que está destinado no está prohibido, si no lo fuera, se permitirá su ampliación hasta alcanzar dicho valor.

- Superficie edificable

En casos de nueva construcción, la superficie mínima edificable de parcela será de 100m<sup>2</sup>.

En parcelas con edificios existentes, cuando se planteen obras de rehabilitación, renovación o sustitución de la edificación, la superficie edificable podrá ser la de la edificación actual si es superior al valor anteriormente definido y el uso al que está destinado no está prohibido, si no lo fuera, se permitirá su ampliación hasta alcanzar dicho valor.

#### **ART. 5.- Altura máxima de la edificación**

En edificios con cubierta a 2 aguas la altura máxima a cumbrera será de 11 metros y al alero de 8 metros, en edificios con cubierta a cuatro aguas la altura máxima a cumbrera será de 12 metros y al alero de 9 metros.

Para la planta baja se fija un valor de 4m de altura máxima, pudiendo ser más si se justifica y previo informe del Ayuntamiento.

#### **ART. 6.- Número de plantas de los edificios**

Para la edificación principal se fija un número máximo de plantas de PB+1+A o la existente si fuera superior, salvo que la documentación gráfica establezca otro valor, que prevalecerá sobre lo determinado en la documentación escrita.

En caso de que la fachada secundaria esté sobre rasante inferior a la fachada principal, el número de plantas máximo podrá ser de superior en esa fachada, en función del desnivel existente.

El sótano y la planta bajo cubierta tendrán consideración de planta de piso o de ático (A) en los casos indicados en los artículos correspondientes del CAPÍTULO III.

### **ART. 7.- Condiciones compositivas y estéticas**

Se recomienda a los/as técnicos/as la lectura del anexo "Usos y costumbres arquitectónicos de Larraona" que se entrega como anexo a la presente Normativa a la hora de desarrollar un proyecto en el municipio.

- General. Las construcciones deberán de adaptarse tipológicamente, procurando en todo momento armonizar en materiales, morfología de huecos, condiciones constructivas, etc. de forma que se integren sin desentonar en el resto preexistente.
- Tipología edificatoria. En parcelas de uso residencial se permite la vivienda tradicional en edificación aislada y pareada y siempre con una estética no repetitiva.

Las edificaciones pueden ser unifamiliares o colectivas, manteniendo en todo momento la apariencia de edificación unitaria.

Las nuevas edificaciones se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas, y respetuosas con los edificios colindantes, afines a rectángulos y cuadrados.

### **ART. 8.- Cubiertas.**

Se permiten cubiertas de tipo planas o inclinadas, con las siguientes limitaciones:

Cubiertas inclinadas. Podrán ser a dos, tres y cuatro aguas. Las pendientes en las cubiertas inclinadas tendrán una inclinación mínima del 25% (14°) y máxima del 47% (25°).

El material de cubrición será la teja cerámica, árabe o mixta. Se prohíben el resto.

Los tejados de cualquier volumen vinculado al principal, serán de las mismas características que las señaladas para los volúmenes principales.

Los colores de la cubierta se asimilarán, en la medida de lo posible, al de la teja árabe típica del lugar que es de color amarillo-paja u ocre.

Cubiertas planas. Únicamente podrán construirse como parte de cubierta de planta baja y en formación de terraza.

### **ART. 9.- Aleros**

Los faldones de cubierta se prolongarán mediante aleros.

Todo el alero de la cubierta de un mismo edificio será del mismo color. Los perrotos y tablillas serán del mismo color.

Si es de madera: barnizado o pintado en colores oscuros o del mismo tono que la carpintería.

Si es de hormigón: siempre pintado en colores oscuros. Si no es un color marrón dentro de la gama de las carpinterías del artículo 84, será del mismo color que la carpintería del edificio

Si son inclinados, seguirán la pendiente del faldón al que pertenecen.

Si son horizontales, todos los aleros de la misma cubierta tendrán el mismo nivel.

### **ART. 10.- Composición de la fachada.**

Los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas seguirán las normas tradicionales de composición de la zona.

La composición y proporción de huecos en fachada principal será esencialmente vertical. Se procurará un esquema ordenado y proporcionado en toda la fachada, incluyendo la planta baja

#### **ART. 11.-Cuerpos salientes y entrantes.**

- Se entiende por elemento saliente a todo elemento constructivo u ornamental no habitable u ocupable, como zócalos, toldos, letreros, marquesinas,...
- No se permite salir de las alineaciones de parcela en una altura de 3 m contada desde la rasante de la calle, ningún cuerpo que forme parte integrante de la construcción. Los elementos ornamentales tales como letreros, marquesinas, mochetas, cornisas, u otros salientes podrán sobresalir 10 cm de la fachada en toda su altura. Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas, invadiendo la acera.
- En los balcones, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.
- Quedan prohibidos los resaltes o salientes continuos adosados a fachada, tales como chimeneas de acero inoxidable o forradas en aluminio, escaleras adosadas, u otros, sobre vial o espacio público, autorizándose dentro de las alineaciones de parcela, con preferencia de su ubicación en fachadas traseras o laterales, intentando ocultar su visión desde espacio público.
- Por encima de los 3 m de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, ..., prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc.
- **Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas** y ventanas en la planta baja, así como hojas basculantes que barran espacio público en su giro, excepto aquellas que, girando hacia fuera, lo hagan dentro de la propiedad sin invadir el vial o espacio público.

#### **ART. 12.- Materiales de fachada.**

La construcción de las fachadas se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto.

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán el aspecto de muros de carga.

El tratamiento de materiales será unitario incluyendo la planta baja, si bien, se podrán combinar entre sí los materiales autorizados siempre que respondan a criterios constructivos y de composición claro.

Se permiten los siguientes **materiales**: mampostería de piedra, aplacados de piedra con formas regulares y enfoscado de mortero (pintado o monocapa). Excepcionalmente se autoriza el ladrillo en los entornos en los que existan referencias adecuadas, debiéndose utilizar en su construcción y color de manera análoga a los existentes.

Se permite la utilización de morteros tixotrópicos moldeables, siempre y cuando imiten a los materiales permitidos en esta normativa.

#### **ART. 13.- Medianiles**

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública se conceptuarán como fachadas.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con los mismos materiales que el resto de fachadas o, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales.

En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero que el planeamiento prevea dejarlas ocultas por edificación del colindante, el paramento tendrá carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.





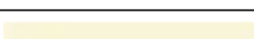
Todos los cerramientos que deban quedar vistos deberán terminarse exteriormente, no permitiéndose como acabados los materiales base para revocos como ladrillos o bloques de hormigón para revestir.

No se permitirán medianerías colindantes a Suelo No Urbanizable o Urbanizable. Las edificaciones colindantes a suelo no urbanizable, deberán de tratar como fachada el paramento resultante.

El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.

#### **ART. 14.- Colores de fachada.**

El color predominante en los acabados de fachada será el blanco, aunque se permiten los siguientes, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 66 referido a agrupaciones de edificios y en rehabilitación que no exista un edificio del mismo color en el entorno próximo.

DEFINICIÓN	COLOR (ORIENTATIVO)
RAL 1003	
RAL 1033	
RAL 3002	
RAL 7035	
RAL 9001	

\* Se ha tomado como referencia la carta RAL de colores. Se entiende que si se utiliza otra carta, el color será el más parecido al definido en las presentes ordenanzas.

#### **ART. 15.-Zócalos, esquinas, recercados y elementos singulares:**

- De piedra: sillería o imitación a sillería, nunca lajas.
- Si se trata de un aplacado de imitación a sillería se tendrá especial cuidado en las juntas de la esquina y se intentará que las piezas no sean todas de la misma dimensión y proporción para evitar aspectos artificiales y postizos.
- Si son pintados serán del mismo color que el zócalo  
No se permiten pintados imitación piedra ni pintar juntas de aplacado.
- Los anexos deberán terminarse con materiales como si de una edificación principal se tratara.

#### **ART. 16.-Huecos:**

- Serán preferentemente rectangulares o cuadrados
- Se permiten los arcos en planta baja para puertas de acceso a imitación de los arcos tradicionales.
- Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas, sigan las normas tradicionales de composición de la zona. Para ello se establecerán ejes verticales de composición en los que deberán centrarse los huecos principales de cada planta.
- Los huecos de planta baja se dispondrán preferentemente según los ejes compositivos generales de las fachadas.





#### **ART. 17.-Carpinterías**

- Las carpinterías de un edificio serán del mismo diseño, color y material, al menos, en todas sus plantas superiores.
- Se admiten carpinterías en madera barnizada o lacada, PVC y aluminio lacado en color.
- Los elementos de oscurecimiento exterior podrán ser del tipo contraventanas o persianas, que mantendrán idéntico tono al de la carpintería.
- Quedan prohibidas las carpinterías de aluminio anodizado en su color, siendo obligatoria la sustitución de las existentes en el momento en que se intervenga en la fachada del edificio que las tiene.
- Las puertas de acceso a los edificios, si no son del color del resto de la carpintería, serán de color madera natural dentro de la gama de colores del artículo 85.




#### **ART. 18.-Colores de carpintería exterior**

El aspecto de las carpinterías predominante será el de madera.

El color predominante será el marrón dentro de la gama definida en el cuadro siguiente:

DEFINICIÓN	COLOR
RAL 8003	
RAL 8007	
RAL 8011	
RAL 8014	

Si el acabado de fachada es blanco o de mampostería de piedra, también se permiten:

DEFINICIÓN	COLOR
RAL 3004	
RAL 6036	
RAL 5026	

\* Se ha tomado como referencia la carta RAL de colores. Se entiende que si se utiliza otra carta, el color será el más parecido al definido en las presentes ordenanzas.

#### **ART. 19.-Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios**

En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada, que deberá ser contrastada por el Ayuntamiento con la normativa reflejada en el presente Plan.

Las reformas que supongan incremento de volumen, deberán cumplir las regulaciones establecidas por el Plan a este respecto. Se permite no obstante determinadas acciones sobre edificios ya existentes que no se considerarían como vuelos cerrados o superficie de techo edificada, por lo que no supondrán incremento de volumen o superficie edificada, y que se regulan en el punto siguiente. Se entiende no aplicable a las obras de nueva planta, que deberán atenerse a la regulación general.

- Cerramiento de balcones y terrazas.
- Instalación de aparatos de aire acondicionado individuales.
- Instalación de antenas.

#### **ART. 20.-Cerrajería.**

- Se autorizan las barandillas de balcones en balaustres de hierro o madera similares a los tradicionales o las formas simplificadas de las existentes.

#### **ART. 21.-Faroles y rótulos perpendiculares a la calle y letreros luminosos**

- El saliente máximo, será igual al permitido en balcones, siempre que queden a una altura mínima de 2,50 m. sobre las rasantes de las aceras. Estos rótulos se harán en chapa pintada, de superficie inferior a 1m2
- - No se permiten los letreros luminosos.

#### **ART. 22.-Evacuación de aguas**

- Las aguas pluviales se recogerán mediante canalón y bajante antes de su vertido.

#### **ART. 23.-Chimeneas**

- Las chimeneas irán siempre forradas.
- El acabado de las chimeneas seguirá como criterio general el de ser igual a la de la fachada del edificio al que pertenece. Al menos, si es de acabado pintado será del mismo color que la fachada.

#### **ART. 24.-Cerramientos de parcela hacia viario o espacio público**

Los cierres de fincas en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable propios de la zona del valle de Amescoa son los de mampostería o sillería de piedra del lugar.

Los cierres se pueden dividir en:

##### **1. Cierres ciegos**

Los cierres de fincas se podrán construir ciegos siempre que delimiten con vía o espacio público.

No superarán la altura de 1.5 metros, contruidos en mampostería o sillería de piedra del lugar, debiéndose terminar con un remate que los proteja y fortalezca.

Se permiten los muros de cierre contruidos en fábrica de ladrillo o bloque de hormigón, siempre que se revoquen y se pinten con colores dentro de la gama permitida para fachadas, prohibiéndose que estos materiales queden a la vista, y no pudiendo superar una altura de 1,5 m.

Cuando exista un cierre anterior podrá continuarse ciego con la misma altura que el existente, adecuando su acabado a las presentes ordenanzas.

Se prohíben los cerramientos de hormigón prefabricado visto.

##### **2. Cierres transparentes**

Loa cierres que delimiten con espacio público serán de madera o hierro forjado.

En los cierres entre parcelas privadas, además de madera y hierro forjado se permiten las mallas transparentes.

Si existe zócalo tendrá unas dimensiones entre 50 y 70cm

##### **3. Cierres vegetales**

Los cierres vegetales podrán alcanzar una altura superior a 1,50m pero nunca mayor de 2m.

En suelo urbano se prohíben los vallados de alambrada y estacas.

##### **4. Muros de contención**

Cuando por condiciones orográficas, el cierre de la finca se sitúa sobre el muro de contención del terreno a camino, la altura del cierre se medirá desde la cota actual superior del terreno existente, permitiéndose hasta 2m de altura de muro hasta la altura existente de terreno y sobre el muro hasta una altura de 1,20m transparente.

Los muros de contención no podrán ser en ningún caso de hormigón visto. Sólo se autorizará el hormigón visto cuando el Ayuntamiento considere que su localización puede justificar dicha autorización y en ese caso deberá estar tratado exteriormente mediante abujardado o similar, sin que en ningún caso quede con el aspecto que resulta al desencofrar.

No se permite modificar la topografía del terreno existente más de 1m.

En el caso de proyectos de edificación, los cierres de parcela deberán de venir definidos en el proyecto.

#### **ART. 25.-Puertas de acceso a parcelas**

Las puertas de acceso a las parcelas serán transparentes de hierro forjado o madera.

#### **ART. 26.-Condiciones generales de las obras de urbanización**

Las Obras de Urbanización, que deberán ser objeto de los correspondientes proyectos de obras, se ajustarán a las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Municipal, debiendo justificarse cualquier modificación que se pretenda introducir mejoras urbanas, no pudiendo estas modificaciones establecer detrimento de los espacios públicos.

#### **ART. 27.-Condiciones de trazado de la urbanización**

El trazado de zanjas se realizará paralelamente a la alineación de fachadas, sea por la acera o la calzada y de forma que no perjudiquen a las infraestructuras colindantes, a la alineación de bordillos, arbolado o a las instalaciones pre-existentes.

El cruce de la zanja a través de calzadas o aceras se realizará siempre en dirección perpendicular al eje de la calle.

#### **ART. 28.-Características de los proyectos de urbanización.**

La viabilidad que debe definirse en los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes características técnicas:

El ancho de los carriles de circulación de vehículos será, en general, de 3 m. El ancho de las bandas de aparcamiento se hará de 2 m si el aparcamiento es en línea, y de 5 m si es en batería. La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales, así como bordes de calzadas o intersecciones con carreteras, se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al respecto de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones.

1. Las aceras no serán resaltadas para facilitar el tránsito de minusválidos, coches de niños, etc.

2. La pavimentación será igual a la existente en las zonas del núcleo urbano en que ya ha sido renovada en base a los siguientes parámetros:

- Pavimento de hormigón con caz central y encintados laterales para delimitación de aceras si la anchura de la calle lo permite.
- Encuentro de las calles con edificación el acabado en pavimentación tipo adoquín gris oscuro para reducir la humedad por capilaridad.
- En espacios singulares como ensanchamiento de calles o plazas surgidas de espacios libres entre edificios se estudiará una pavimentación acorde con el uso y función del lugar.

#### **ART. 29.-Condiciones de reposición de pavimento**

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos.

En intervenciones puntuales de apertura de rozas o zanjas para fines particulares, en las zonas del núcleo urbano en que la pavimentación está renovada se repondrá la superficie de pavimento afectado, teniendo en cuenta que su reposición se realizará por paños enteros, afectando a la superficie existente entre juntas longitudinales y transversales de dilatación, contracción y caz central, siempre a cargo del solicitante de licencia.

#### **ART. 30.- Tipos de lámparas, luminarias y soportes**

Las luminarias serán iguales o semejantes a las instaladas en las zonas del casco urbano en las que ya se ha renovado el alumbrado público. Las colocadas en las renovaciones de iluminación que ha habido son:

- Luminaria tipo Villa.
- Brazo ornamental tipo villa de Benito.
- Columna de acero galvanizado pintada en negro.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros materiales.

Larraona a 10 noviembre de 2025

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Luis Irisarri Nagore, abogado

ANEXO II  
ESTUDIO GENERAL DE USOS Y COSTUMBRES  
ARQUITECTÓNICOS DE LARRAONA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**  
Plan Urbanístico Municipal

NOVIEMBRE 2025

1.	OBJETIVO DE ESTE ESTUDIO .....	2
2.	EL NÚCLEO URBANO.....	2
3.	LAS CALLES .....	3
4.	LOS ESPACIOS PÚBLICOS .....	5
4.1.	ESPACIOS PÚBLICOS PAVIMENTADOS .....	5
4.2.	TRATAMIENTO VEGETAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS .....	6
5.	LAS CASAS .....	7
5.1.	LOS VOLÚMENES.....	7
5.2.	LAS FACHADAS Y SUS MATERIALES .....	9
5.3.	LOS ZÓCALOS .....	11
5.4.	ESQUINALES.....	13
5.5.	PUERTAS.....	14
5.6.	PORTONES .....	15
5.7.	CARPINTERÍA .....	17
5.8.	TERRAZAS CERRADAS Y MIRADORES.....	19
5.9.	CUBIERTAS .....	20
6.	PEQUEÑOS Y GRANDES DETALLES.....	21
6.1.	ALEROS .....	21
6.2.	CHIMENEAS .....	22
6.3.	MANSARDAS .....	23
6.4.	ESCALERAS EXTERIORES .....	23
6.5.	DINTELES Y FALSOS DINTELES .....	24
6.6.	CUADROS DE INSTALACIONES .....	25
6.7.	CIERRES DE PARCELA .....	25
7.	CONCLUSIONES .....	26

## 1. OBJETIVO DE ESTE ESTUDIO

---

Nos ha parecido importante reflejar en un estudio los pequeños y grandes detalles que caracterizan, a veces para bien, a veces para mal, aspectos estéticos y formales del pueblo de Larraona, que en la mayor parte de los casos son extensibles al resto de pueblos de Amescoa Alta y Baja.

Nuestro deseo es que aquellas personas que busquen información en la documentación que incluye el Plan Municipal no se limiten a ojear la Normativa y las Ordenanzas que está permitido y que no, como ocurre lamentablemente en la mayoría de los casos, sino que vayan un poquito más allá y les entre el gusanillo de conocer mejor costumbres del lugar, para adecuar mejor sus actuaciones a nuestras expectativas para el pueblo.

Para desarrollar la información incluida en este estudio además de imágenes tomadas por el propio equipo redactor, éste ha recopilado detalles, a través de una dinámica de participación ciudadana en la que los/las habitantes del pueblo han podido aportar distintas imágenes que les han llamado la atención.

Un estudio como este se incluyó en el Plan General Municipal de Eulate que se apoyó en un libro que nos pareció muy interesante: "Renovar conservando. Manual para la restauración de la arquitectura rural del Rincón de Ademuz", de Fernando Vargas y Camilla Mileto.

La información que se ofrece es una síntesis del estudio realizado que esperamos sea útil.

## 2. EL NÚCLEO URBANO

---

La historia urbana de Larraona se caracteriza por su ubicación en una zona fronteriza y su evolución en torno a la iglesia parroquial, que fue fortificada debido a conflictos con localidades vecinas. El pueblo, situado a más de 760 metros de altitud, se desarrolla de forma irregular alrededor del templo del siglo XII.



La tipología dominante era la de parcela que incluía el edificio principal, que albergaba la vivienda, pajar, establo, etc, y una serie de edificios auxiliares tales como pajares, graneros etc. El resto de la parcela se destinaba a era, huerto....

Se han conservado algunas de estas parcelas bastante íntegras hasta nuestros días y aunque otras muchas se han segregado o colmatado de edificación, en general, se sigue conservando la esencia de la parcela con vivienda y huerto que sigue caracterizando al pueblo.

Hay que hacer notar, que la no existencia de una normativa que regulase las nuevas construcciones o la actuación en las existentes, ha degradado el aspecto general del pueblo dificultando captar la esencia de lo que le caracteriza.

El acceso a las viviendas sigue conservando esa característica de los pueblos de volcarse directamente a la calle y no a través de la parcela. De esta manera el carácter de la calle es mucho más vivo porque el ritmo de las puertas y ventanas que componen las fachadas que hacen calle acompañan al viandante.

En cuanto a la edificación, la mayor parte de los edificios se componen de dos plantas y una planta más bajocubierta. Dada la pendiente sobre la que se asienta el pueblo muchas de las edificaciones tienen una planta más al sur que al norte.

### 3. LAS CALLES

Hasta ahora la pavimentación de las calles había consistido en el hormigonado masivo de las mismas dificultando el filtrado natural del agua de lluvia y la transpiración de la humedad del terreno. Esto se hace patente sobre todo en las manchas de humedad que ascienden por las fachadas porque los encuentros entre las casas y el hormigón son directos.



Hay que intentar que el tránsito entre pavimento y fachada se haga a través de un material transpirable como pueden ser bandas de losas, adoquines..., realizadas con una compactación previa del terreno.

Desde hace unos años se ha empezado a sustituir dicha pavimentación por otra más cuidada, que aunque de hormigón, tiene detalles como caz central, zonas laterales adoquinadas, o encintados intermitentes en las calles más anchas... Estas obras se están acometiendo por fases y aún falta tarea por hacer.



Se han aprovechado estas intervenciones para colocar farolas, tanto de pie como murales y barandillas estandarizadas, que dan a las calles un aspecto mucho más cuidado, además de mejorar la seguridad de puntos con riesgo de caída y la iluminación general de las calles en las que ya se ha intervenido.



La calle principal está sometida al tráfico rodado ya que a lo largo de su travesía existen muy pocas zonas reservadas al peatón. Es fundamental conseguir controlar la velocidad del tráfico que cruza la localidad.



#### 4. LOS ESPACIOS PÚBLICOS

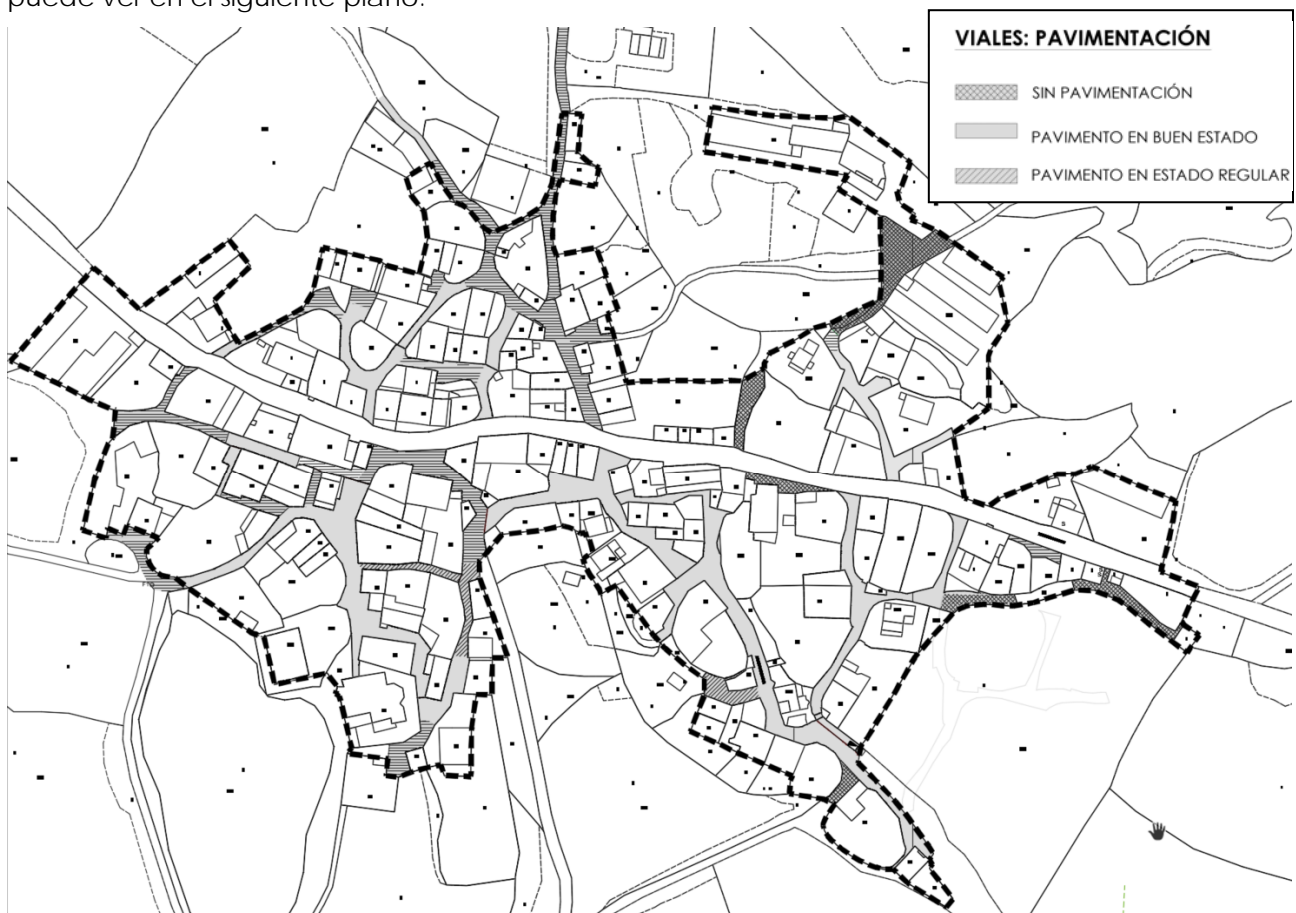
El único espacio público de entidad existente es el frontón descubierto, delante de la iglesia, que hace las veces de plaza..

Se echa en falta un espacio cubierto.



##### 4.1. ESPACIOS PÚBLICOS PAVIMENTADOS

Las zonas pavimentadas del núcleo urbano se están pavimentando por zonas poco a poco. Aproximadamente algo más del 50% de los viales tienen pavimentación nueva, tal y como se puede ver en el siguiente plano.



#### 4.2. TRATAMIENTO VEGETAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Lamentablemente el hormigonado masivo de las calles y la cercanía al medio natural han hecho que en los espacios públicos, incluidas las calles la presencia de arbolado o vegetación brille por su ausencia.



No obstante esta ausencia se ve compensada por la existencia de huertos y jardines en el interior del núcleo urbano.

También los vecinos ponen su granito de arena en el ornamento de las calles con vegetación, en unos casos de manera más acertada que en otros.



Lo mas aconsejable sería que muchas zonas adosadas a las edificaciones y a los muros que delimitan las calles estuviesen ya previstas en el proyecto de pavimentación, de manera que además de dar colorido a las calles se mejoraría la circulación de las aguas superficiales, evitando las humedades por capilaridad en fachadas y muros. Se trataría de utilizar zonas con tierra o pavimentadas con un material permeable.

## 5. LAS CASAS

La casa tradicional en Larraona y podría decirse que en todo el valle de Amescoa, se compone de volúmenes con cubiertas a dos aguas con pendientes de unos 30 grados. Los edificios auxiliares, tales como pajares, graneros etc., tienen muchas veces cubiertas a cuatro aguas.

Pocas viviendas de nueva planta han adoptado características del lugar en los últimos años y muchas de las que se construyeron en décadas anteriores rompieron totalmente la armonía con el entorno. Aunque también hay que decir que otras, aunque no lo hayan conseguido, al menos lo han intentado.



Este estudio también ha querido fijarse en los detalles, en esos elementos que componen los edificios y definen un estilo o unas costumbres y que es muy importante cuidarlos para conseguir un armonía en el conjunto.

### 5.1. LOS VOLÚMENES

No existe un tipo de volumen específico que defina los edificios de Larraona. Hay una gran variedad de tipologías tanto en viviendas como en edificios auxiliares, tanto en forma como en tamaño.

Algo que podría ser común a todos es la sencillez de forma, composición y materiales.

Lo que si está claro es que hay algunos volúmenes que rompen con la armonía general y que habría que evitar repetir.

CARACTERÍSTICAS	ADECUACIÓN
Edificación adosada	
	SI
	NO

Edificación aislada		SI
		NO
Edificio de vivienda colectiva		SI

Es necesario hacer notar que la adecuación o no de los edificios que hemos elegido como ejemplo, que no son ni mucho menos todos, no sólo depende del volumen propio de cada uno de ellos sino además de su ubicación dentro del núcleo urbano y del entorno que les rodea. Así

pues, hay edificios que no serían adecuados en ningún caso en ningún lugar del pueblo, y otros que debido a su ubicación son adecuados en ese punto, pero no quedarían integrados en otros.

### 5.2. LAS FACHADAS Y SUS MATERIALES






La fachada tradicional era lucida y pintada, normalmente encalada. Los esquinales eran de piedra, más o menos trabajados, y los cabezales de puertas y ventanas si eran de piedra se dejaban vistos y si eran de madera, se recubrían y pintaban, pero rara vez se dejaban vistos.

Los edificios más "pobres", lucían piedra al exterior como resultado de no revocar los muros de carga. De hecho la mayor parte del los edificios, no rehabilitados, que conservan las fachadas de piedra vista se corresponden con edificios auxiliares como pajares, cuadras y graneros.

No obstante, los tiempos y costumbres han cambiado mucho, y lo que antaño había que esconder, ahora está de moda mostrarlo, si antes revocar las fachadas denotaba una mejora en la categoría del edificio, ahora lo que se lleva es mostrar la piedra, los dinteles de madera...

Estudiando diferentes soluciones que se han tomado a lo largo del tiempo en ausencia de normativas que controlasen el aspecto estético de los materiales de fachada, se han llegado a las siguientes conclusiones:

CARACTERÍSTICAS	ADECUADOS	IMAGEN
Rehabilitación dejando la fábrica de piedra vista	SI	
Revestimiento texturizado	MEJORABLE	
Revocada y pintada	SI	

<p>Revocada pintada y SI</p>	<p>SI</p>	
<p>Ladrillo caravista y enfoscado en planta baja</p>	<p>MEJORABLE</p>	
<p>Piedra vista</p>	<p>SI</p>	
<p>Madera</p>	<p>SI</p>	
<p>Ladrillo caravista aplacado y de piedra</p>	<p>MEJORABLE</p>	

Chapa	NO	
Fachada original en piedra y ampliación en bloque hormigón visto	MEJORABLE ampliación	
Ladrillo visto	NO	
Imitación de sistemas constructivos tradicionales con morteros tixotrópicos moldeables,	SI	

### 5.3. LOS ZÓCALOS




Los zócalos son normalmente de piedra. Entre estos hay que distinguir:

- los que forman parte del muro, bien porque pertenecen a edificios con muros de carga de piedra, bien porque, en construcciones más actuales, se ha ejecutado en piedra la hoja exterior del cierre de fachada en la zona de zócalo.
- Los que, en un intento de imitar a los anteriores, se realizan mediante aplacado de piedra. En estos casos hay que señalar que existe gran variedad de acabados en

aplacado de piedra, que no sólo difieren en el material empleado, que debiera siempre intentar ser piedra similar al la del lugar. El problema surge a la hora de la ejecución del aplacado. Si las placas son regulares, es decir rectangulares, la colocación no trae problemas, y los resultados son aceptables, siempre y cuando las juntas no sean demasiado grandes y no se resalten con un pintado. Si las placas son irregulares, como ocurre en la mayoría de los casos, su colocación tiene una gran importancia, porque de ella depende un resultado óptimo. No hay más que pasearse por las calles del pueblo e ir fijándose en este tipo de aplacados. Si las placas no encajan demasiado y existen juntas demasiado amplias el resultado es desastroso. Ni que decir tiene el hecho de remarcar las juntas con pintura blanca o negra.

- Se pueden encontrar puntualmente zócalos formados por aplacados de losas d piedra cuyo color, textura y forma poco tienen que ver con el resto.


También se pueden encontrar zócalos pintados. Los más adecuados son aquellos cuyo color es más oscuro, es decir contrasta, con el color de la fachada. Resultan totalmente fuera de lugar, aquellos zócalos pintados que imitan despiece de piedra.



CARÁCTERÍSTICAS	ADECUADO		IMAGEN
Zócalo de piedra en fachada de muro de carga	SI		
Zócalo de piedra en fachada de dos hojas	SI		
Zócalo pintado	ADECUADO SEGÚN COLOR	SI	

		NO	
Zócalos aplacado de piedra	de de	MEJORABLE	
Zócalo aplacado de piedra lisa	de de	NO	

#### 5.4. ESQUINALES

Sobre los esquinales hay que decir lo mismo que respecto a los zócalos. Si existen, los más adecuados serán siempre aquellos que se parezcan más a los genuinos de piedra tallada que todos conocemos.

MATERIAL	ADECUADO	IMAGEN
Piedra aplacado de piedra ancho o de >12cm	Si	


<p>Aplacado de piedra con junta en esquina y pintada</p>	<p>NO</p>	
<p>Pintado</p>	<p>MEJORABLE</p>	

### 5.5. PUERTAS

Las puertas de acceso a las viviendas eran tradicionalmente de madera. Por desgracia muchas de esas puertas fueron sustituidas en un momento determinado de la historia por otras que se pusieron de moda de aluminio anodizado, que la única ventaja que podían tener era su menor costo de conservación y la posibilidad de iluminar los espacios de entrada de las viviendas.

Muchas de las puertas antiguas de madera que se han conservado son las de acceso o salida secundarios o de edificios que ni se utilizan.

En la actualidad ha vuelto el gusto por colocar puertas de madera o de materiales y colores imitación madera, tanto en viviendas de nueva construcción como en rehabilitaciones o simples lavados de cara a edificios.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
<p>Puerta de madera con herrajes conservadas</p>	<p>SI</p>	

Puertas de madera nuevas	SI	
Puerta de PVC imitación madera	SI	
Puerta de acceso a vivienda de aluminio anodizado	NO	

### 5.6. PORTONES

Los portones, puertas de garaje, almacenes etc., son más adecuadas en tonos oscuros, y en el caso de los que se integran en fachadas con más carpintería, deberían de coincidir con el color de la misma.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Puerta de garaje metálica color marrón oscuro	SI	

<p>Puerta de almacén metálica color marrón oscuro o verde</p>	<p>SI</p>	
<p>Puerta de garaje PVC color marrón oscuro colocada a haces exteriores</p>	<p>MEJORABLE: Material y color SI Colocación NO</p>	
<p>Puerta de garaje blanca o crema</p>	<p>NO</p>	
<p>Puerta de bajera metálica gris/verde</p>	<p>MEJORABLE</p>	
<p>Puerta de almacén y guías sin pintar</p>	<p>NO</p>	

### 5.7. CARPINTERÍA

La carpintería tradicional es de madera, barnizada en su color o pintada de diferentes tonos: marrón, verde oscuro, granate carruaje....

Hubo una época en la que se colocaron sistemáticamente carpinterías de aluminio anodizado, bien sustituyendo la existente, bien como refuerzo en forma de doble ventana. Esta costumbre perjudicó mucho la imagen general de los edificios porque se colocaron las contraventanas a haces exteriores por lo que las fachadas perdieron ese juego de luces y sombras que consiguen los huecos con carpinterías colocadas al interior. Además se disminuye la función de ventilación de las ventanas, ya que lo que se hacía era colocar ventanas correderas de aluminio al exterior lo que impide abrir el hueco en su totalidad para ventilar.

En la actualidad, y gracias a la evolución de los materiales, se opta por mejores soluciones: se ha vuelto a la madera, o a materiales que la imitan. También se da color con carpinterías de aluminio lacado.

En cuanto a los sistemas de oscurecimiento tradicionales hay que destacar dos: el de ventanillos interiores tipo frailer y el de persianas enrollables al exterior.

En la actualidad se ha optado por la utilizar persianas enrollables con cajón al interior, y hay que destacar, que el oscurecimiento mediante contraventanas exteriores no es tradicional del lugar, a pesar de que, muy equivocadamente, se esté adoptando este sistema en muchas zonas rurales como identidad de construcción rural típica..

Los colores de persianas, fraileros, contraventanas etc., debieran de ser iguales a los de la carpintería que oscurecen.

Y las carpinterías debieran de ser de colores que contrastasen con el color de la fachada, en tonos oscuros.

MATERIAL/COLOR	ADECUADO	IMAGEN
Madera o imitación madera	SI	
Madera pintada	SI	
Contraventanas exteriores	SI	

Aluminio anodizado	NO	
Ventanas en arco	NO	
Carpintería de madera con persiana de color similar	SI	
Caja de persiana exterior y carpintería en blanco	NO	
Ventana circular	NO	

### 5.8. TERRAZAS CERRADAS Y MIRADORES

No hay muchos casos de miradores y terrazas cerrados, sin embargo la colección que existe hace necesaria una reflexión, y que en la mayor parte de los casos el cerramiento que se ha colocado desluce totalmente la visión del edificio.

El material y color de la carpintería del cerramiento de una terraza o mirador debiera coincidir con el del resto de carpinterías.

Se sabe que existió algún mirador de madera, pero no se ha conservado.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Mirador aluminio anodizado	NO	
Mirador con carpintería de aluminio	MEJORABLE	

### 5.9. CUBIERTAS

La cubierta tradicional se construía mediante estructura de madera, entrevigado de yeso o tablillas de madera y sobre esto directamente la teja árabe. Muchos edificios aún conservan estas cubiertas. Otros, y los de nueva construcción han optado por la teja mixta, ya que para cubiertas con aislamiento es más fácil y rápido de colocar.

El color tradicional de la teja es el ocre o el tono color paja, aunque poco a poco se van imponiendo tonos más rojizos.

Hay algunos edificios con cubierta de fibrocemento.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Teja árabe de tonalidades rojizas y ocre- amarillo	SI	
Teja mixta	SI	
Chapa roja	MEJORABLE Falta canalón	
Fibrocemento	NO	

## 6. PEQUEÑOS Y GRANDES DETALLES

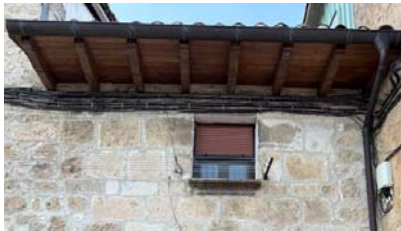


### 6.1. ALEROS

La mayor parte de los aleros son de madera pintados. Los más tradicionales son horizontales, es decir, los perrotos que los forman son independientes de los solivos sobre los que se apoya la cubierta. Estos perrotos están trabajados de forma sencilla y no existen perrotos demasiado elaborados.

Otro tipo de alero es el que se forma por el forrado de los aleros antiguos mediante contrachapado de madera o chapa metálica pintados, suponemos que por proteger la madera y aumentar su durabilidad. No nos parece un sistema a seguir.





Y por último están los aleros de hormigón que imitan a los aleros de madera. Hay que reconocer que pintados dan un buen resultado, no así sin pintar porque resultan un poco pobres.

Algunas construcciones más actuales han optado por no colocar cubierta de madera sino de hormigón, sin embargo han colocado falsos perrotos de madera que no se diferencian de los originales.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Alero de madera pintado en cubierta tradicional	SI	
Alero de madera sin pintar en cubierta tradicional	SI	
Alero de madera pintado en cubierta de estructura de madera nueva	SI	

Alero de viguetas de hormigón	NO	
-------------------------------	----	--

## 6.2. CHIMENEAS

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Chimenea enlucida con cubierta en teja	SI	
Chimenea con cubierta de loseta plana	MEJORABLE	
Chimenea de ladrillo con cubierta de chapa	MEJORABLE	
Chimenea de inox. vista	NO	

### 6.3. ESCALERAS EXTERIORES

Las escaleras exteriores suelen solucionarse de dos maneras:





- Como elemento independiente a la edificación en cuanto a acabados, siendo estas las que se unen en perpendicular a la fachada o las que se adosan y se componen únicamente de losa con peldaños y barandilla.
- Como elemento integrado en la edificación cuyos materiales y acabados intentan coordinar con los del edificio al que sirven, no siempre de manera acertada.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Escalera exterior sin cierres	SI	
Escalera exterior cubierta y con barandilla de obra y cierre superior en aluminio anodizado	MEJORABLE	
Escalera exterior cubierta y con barandilla de obra y cierre superior en aluminio lacado	MEJORABLE	

**6.4. DINTELES Y FALSOS DINTELES**

Los dinteles, en fachada , si están marcados eran tradicionalmente de piedra. Hay muy pocos ejemplos de dinteles de madera vistos, porque lo que se puede observar es que, aunque su construcción fuese de madera, se revestían , tanto al exterior como al interior.



También existen dinteles pintados y otros marcados mediante aplacados de piedra no siempre acertados.





CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Dintel de piedra tradicional		
Dintel de madera	SI	
Dintel pintado	MEJORABLE	
Dintel aplacado de piedra	NO	

**6.5. CUADROS DE INSTALACIONES**

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Cuadros encastrados	SI	

**6.6. CIERRES DE PARCELA**

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Muro de piedra	SI	
Inferior de piedra y superior malla/ barandilla	SI	

		
Inferior muro de piedra y superior cierre vegetal	SI	
Inferior piedra y superior cierre de lona	Parte superior NO	
Inferior bloque hormigón, superior malla.	Parte inferior MEJORABLE	

## 7. CONCLUSIONES

Las conclusiones de este estudio han ayudado a completar la normativa del Plan Municipal.

Por:



Myriam Lander Andueza, arquitecta

# PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal

**APROBACIÓN INICIAL**

ABRIL 2025

EQUIPO REDACTOR:

MYRIAM LANDER ANDUEZA, ARQUITECTA

LUIS IRISARRI NAGORE, ABOGADO



FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43



AYUNTAMIENTO  
DE  
**LARRAONA**  
(Navarra)  
NIF: P3114200C

**SECRETARÍA GENERAL**

Expediente 171536W

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA  
FASE: P.U.M- PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

**DATOS DE CONTACTO**

Mail: [planmunicipallarraona@gmail.com](mailto:planmunicipallarraona@gmail.com)

Buzón en el Ayuntamiento de Larraona

C/La Blanca 1 31270 Larraona (Navarra)

FECHA: ABRIL 2025



LARRAONA

Código Seguro de Verificación: MLCA AADF DCZE ELR2 KECN

**Plan Participación ciudadana abril 2025 - SEFYCU 167991**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.larraona.es/>

Pág. 1 de 16



FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI



AYUNTAMIENTO  
DE  
**LARRAONA**  
(Navarra)  
NIF: P3114200C

SECRETARÍA GENERAL

Expediente 171536W

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

ÍNDICE

1.	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
2.	<b>ANTECEDENTES</b>	<b>3</b>
3.	<b>ÁMBITO AFECTADO</b>	<b>7</b>
4.	<b>OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>8</b>
5.	<b>AGENTES SOCIALES Y CIUDADANÍA INTERESADA POR EL PLANEAMIENTO</b>	<b>9</b>
6.	<b>HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>10</b>
6.1.	REUNIONES CIUDADANÍA, REPRESENTANTES DEL AYUNTAMIENTO Y EQUIPO REDACTOR	<b>10</b>
6.2.	SERVICIO DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN PERSONALIZADA SOBRE ASPECTOS REFERENTES AL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL	<b>10</b>
7.	<b>PROCESO DE PARTICIPACIÓN EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL</b>	<b>10</b>
7.1.	FASE 1: DEFINICIÓN DEL TIPO DE PLANEAMIENTO QUE SE VA A DESARROLLAR EN LARRAONA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
7.2.	FASE 2: PARTICIPACIÓN EN LA EMOT. DIAGNÓSTICO Y DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS DE DESARROLLO FUTURO DE LARRAONA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
7.3.	FASE 3: PARTICIPACIÓN EN LA ELABORACIÓN DEL PUM	<b>11</b>
7.4.	FASE 4: PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL PUM	<b>12</b>
7.5.	FASE 5: APROBACION DEL PGM DE LARRAONA	<b>12</b>
8.	<b>PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO</b>	<b>12</b>
8.1.	<b>ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS</b>	<b>13</b>
8.1.1.	ANÁLISIS DE VALORES MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS	<b>13</b>
8.1.2.	DAFO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	<b>13</b>
8.1.2.1.	DEBILIDADES (INTERNAS)	<b>13</b>
8.1.2.2.	AMENAZAS (EXTERNAS)	<b>13</b>
8.1.2.3.	FORTALEZAS(INTERNAS)	<b>13</b>
8.1.2.4.	OPORTUNIDADES(EXTERNAS)	<b>14</b>
8.2.	<b>ÁREAS DE MEJORA. ZONAS DE REGENERACIÓN, REFORMA O RENOVACIÓN</b>	<b>14</b>
8.2.1.	ZONAS DE REGENERACIÓN, REFORMA O RENOVACIÓN	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
8.2.2.	ZONAS Y EDIFICACIONES A PROTEGER Y CONTROLAR SU DESARROLLO	<b>15</b>
8.2.3.	ZONAS DE REGENERACIÓN, REFORMA Y RENOVACIÓN	<b>16</b>



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43  
OSCAR LUIS

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

**1. INTRODUCCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del **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 que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presenta este Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de que

*... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses*

Según la **Ley Foral 11/2012, de 21 junio**, de la Transparencia y Gobierno Abierto, participación ciudadana es "la intervención e implicación de la ciudadanía en los asuntos públicos".

Dicha ley foral integra además el **principio de participación y colaboración ciudadana** en el que la Administración Pública, en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios, ha de **garantizar que la ciudadanía, tanto individual como colectivamente, pueda participar, colaborar e implicarse en los asuntos públicos.**

El presente Plan de Participación Ciudadana (PPC) para la elaboración del Plan Urbanístico Municipal (PUM) de Larraona **es continuación del ya realizado en la preliminar a la EMOT .**

Dado el tamaño del municipio la participación es continua a lo largo del desarrollo del Plan.

**2. ANTECEDENTES**

El Plan General Municipal de Larraona manifiesta de forma explícita la motivación y compromiso del Ayuntamiento de la localidad de seguir las pautas establecidas por la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del Municipio (EMOT) de Larraona que se aprobó en la Comisión de Ordenación del Territorio celebrada el 11 de febrero de 2025.

En septiembre de 2024 se aprueba el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Larraona y el Departamento de Cohesión Territorial del Gobierno de Navarra en el que se incluye en los siguientes puntos para desarrollar la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM) del municipio:



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

1. Modelo territorial.

El municipio se sitúa en el Valle de Améscoa Alta, entre las sierras de Urbasa, al norte, y Lokiz, al sur.

Se identifican tres unidades paisajísticas claramente diferenciadas en dirección este-oeste:

- Al Sur, la Sierra de Lokiz, declarada Zona de Especial Conservación.
- Al Norte, la falda del Monte Limitaciones de las Améscoas-Urbasa, considerada como Monte de Utilidad Pública.
- Y la zona agrícola intermedia, con una topografía en pendiente, de norte a sur, y cultivo predominante de cereal para grano. Esta zona es atravesada por la carretera NA-7130 (Estella y Vitoria a través de Opakua), en torno a la cual y al abrigo de la ladera de Urbasa, se encuentra situado el núcleo urbano.

2. Aspectos ambientales y paisajísticos.

Destacan los siguientes valores ambientales y paisajísticos determinantes del modelo territorial:

a) Espacios naturales de interés:

- La Zona de Especial Conservación Sierra de Lokiz (ZEC) de los robledales pelosos y hayedos al sur del municipio.
- Espacios de Conectividad Territorial: los robledales y hayedos de las laderas de la Sierra de Urbasa que caen sobre las Améscoas, en coherencia ecológica con la ZEC Entzia.
- El Sistema fluvial y barrancos de la cuenca del río Uiarra.

b) Elementos paisajísticos característicos:

- La línea de la Sierra de Urbasa que forman los cantiles hacia el valle de Améscoa Alta: Destaca el paisaje natural de estos cantiles y afloramientos calizos, y como singularidad, los grandes bloques calizos desprendidos del roquedo por el piedomente de la Sierra.

c) Ámbitos con valores culturales relevantes:

- Yacimientos arqueológicos: Castillo de Artajo y Mokare.

3. Sistema de comunicaciones estructurante.

a) La red de carreteras existente en el municipio: - NA-7130 Améscoa Alta.

b) El Sistema peatonal y ciclable: red de caminos pedestres y ciclables del municipio. Página 1 de 3

El PUM analizará y propondrá soluciones para los problemas de movilidad urbana existentes (ausencia de seguridad para los peatones, fragmentación urbana y carencia de espacios de aparcamiento delimitados).

4. Inundabilidad.

El PUM deberá identificar los ámbitos sometidos a riesgos (inundabilidad, incendios...).

La dimensión y características de la ampliación residencial en Larraona estarán supeditadas a las condiciones de inundabilidad existentes.





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

5. Suelo rústico.

A partir de los valores medioambientales, paisajísticos y culturales, el régimen de suelo rústico a establecer en el PUM se deberá regir por los siguientes criterios:

- Conjuguar la preservación de los valores y elementos (ambientales, paisajísticos, agrícolas, forestales, ganaderos, culturales, etc.) con la gestión multifuncional del territorio, de la mano de la agroganadería y las actividades forestales.
- Incluir criterios y medidas concretas orientadas a la integración paisajística y ambiental para la implantación de actividades en el suelo no urbanizable.
- Caracterizar las distintas subcategorías de suelo y establecer un régimen coherente con los valores y los usos del suelo rústico.

6. Estructura urbana y estimación ponderada del crecimiento.

Se mantiene la estructura urbana, completando la trama consolidada mediante un desarrollo residencial moderado que seguirá los siguientes criterios:

- Fomentar la regeneración de áreas urbanas deterioradas o sin consolidar que existen dentro del casco urbano.
- Reconfigurar las áreas de borde redefiniendo la línea actual del suelo urbano.
- Evitar la dispersión edificatoria y una ocupación de densidad alta o volúmenes excesivos.
- Mejorar la seguridad del tránsito peatonal en el centro urbano.
- Potenciar las relaciones entre las distintas partes del núcleo urbano, el entorno físico y con los otros pueblos del valle.

Respecto a la actividad económica, se propone una normativa abierta y flexible, con una visión amplia del uso del suelo y de las actividades a desarrollar, que quedará definida en el PUM.

El PUM justificará y concretará la dimensión y propuesta tanto residencial como de actividades económicas, mediante una prospección de las necesidades futuras.

7. Sistema de espacios libres, equipamientos y dotaciones.

El PUM concretará los nuevos espacios dotacionales en respuesta a las indicaciones de la EMOT y en función de las necesidades existentes y las previsiones de desarrollo. Página 2 de 3

8. Infraestructuras del ciclo del agua.

Los elementos estructurantes del ciclo del agua, captación, depósitos, conducción principal, emisarios, depuradoras, y puntos de vertido, 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.

Como toma de contacto entre entes locales, ciudadanía y equipo redactor se han realizado varios encuentros que han servido para conocer de primera mano debilidades y fortalezas del municipio, preocupaciones, necesidades y proyectos, y ha ayudado a elegir las mejores vías para intentar acercar el urbanismo al tipo de población con el que nos encontramos.





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43  
OSCAR LUIS



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

Todos los temas incluidos en el convenio se han ido tratando a lo largo de las distintas reuniones que se mantuvieron durante el desarrollo de la EMOT y que quedaron reflejadas en distintas actas que están publicadas en la página web del Ayuntamiento:

- 10 de septiembre de 2022
- 12 de noviembre de 2022
- 18 de diciembre de 2022

Con fecha 23 de enero de 2023 se produce una reunión con los miembros de la Comisión de Seguimiento del Departamento del Gobierno de Navarra, a la que acuden: por el equipo redactor: Myriam Lander e Ignacio Azcárate, arquitectos, Luis Irisarri, abogado y Jon Aseguinolaza, biólogo. No acuden los representantes del ayuntamiento. En dicha reunión se informa al Departamento de la **necesidad de establecer unas bases de desarrollo de planeamiento sencillas para Larraona**, en un intento de hacer ver a la ciudadanía los beneficios de establecer un planeamiento para su municipio.

Recogiendo todo lo anterior con fecha 30 de enero de 2023, el equipo redactor se reúne con el Ayuntamiento (alcalde, secretaria y dos concejales) y se toma la decisión de volver a intentar trasladar a la ciudadanía las características de un plan municipal y darles la opción de reflexionar acerca del tipo de desarrollo que ven mejor para el municipio. Para ello se redacta un documento que se hace llegar a la ciudadanía por distintos medios: buzoneo, página web..., en el que se trata de explicar, qué es un plan, pros y contras del planeamiento y se abren tres posibles vías para seguir adelante: continuar como hasta ahora, sin planeamiento, un planeamiento de mínimos o un desarrollo más ambicioso.

Tras dejar un periodo para el debate y la reflexión, se convocó a toda la ciudadanía a una reunión para ver cómo y en qué términos seguir (o no seguir) adelante con el planeamiento.

Con fecha 17 de marzo de 2023 se realiza una reunión en la que se debate y se aclaran dudas surgidas de la lectura de la documentación entregada. Parece que la opción que más convence es la de desarrollar un planeamiento de mínimos. Se deja en manos del Ayuntamiento comunicar al equipo redactor sobre la decisión de qué tipo de planeamiento se va a hacer o si se va a hacer planeamiento.

Con fecha 8 de mayo, se acuerda por parte del Ayuntamiento de Larraona, la decisión de seguir adelante con el desarrollo de un planeamiento de mínimos.

Recogida toda la información anterior, se prepara el Plan de Participación Ciudadana previo a la EMOT, presentado el 23 de mayo de 2023.

Se continúa haciendo reuniones con la ciudadanía, enfocadas a dar respuesta a las dudas, comentarios e inquietudes que van surgiendo:

- 27 de julio de 2023
- 3 de enero de 2024
- 23 de agosto de 2024, presentación de documento de aprobación inicial de EMOT.

Con todas estas reuniones y la que se va a celebrar en mayo de 2025, se considera que se ha cumplido con el deber de hacer partícipe a la ciudadanía de los aspectos más importantes del desarrollo urbanístico que les afecta.





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URBA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43



AYUNTAMIENTO  
DE  
**LARRAONA**  
(Navarra)  
NIF: P3114200C

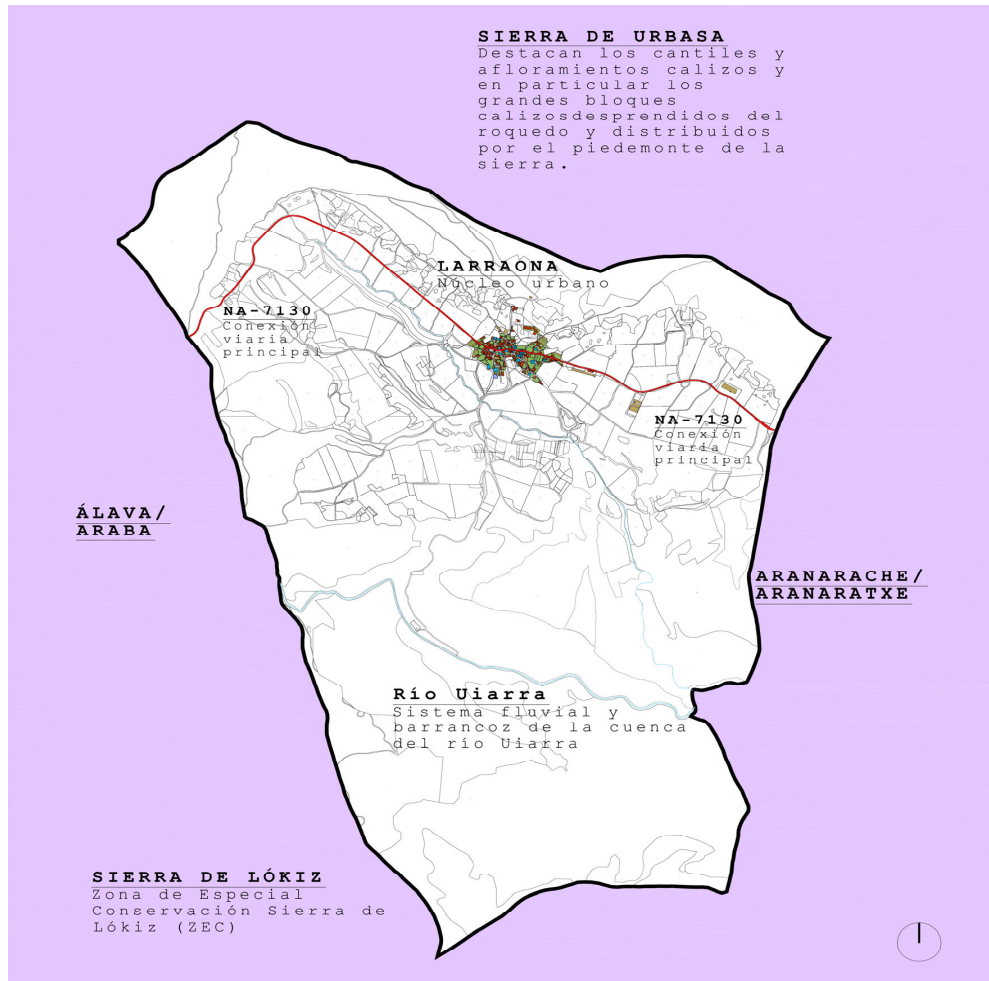
SECRETARÍA GENERAL

Expediente 171536W

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

**3. ÁMBITO AFECTADO**

El ámbito afectado es todo el término municipal de Larraona.



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

**4. OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN**

Las dimensiones de un municipio como Larraona han invitado a un modelo de participación más cercano.

Con la información recogida en las tomas de contacto con la ciudadanía previas a la elaboración de este documento, se ha intentado redactar un plan de participación a medida, en el que se dé opción a optar por unas alternativas de desarrollo acordes a las inquietudes reflejadas y a la realidad de la zona en la que se enclava el municipio.

• **Comunicación:**

Dado que la información y la comunicación con la ciudadanía son cuestiones clave para el impulso, desarrollo y gestión de los procesos participativos, así como para **promover la motivación ciudadana** respecto a su implicación en el proceso, el Plan de Participación incorpora un sistema de comunicación en todas las fases.

El Plan de Comunicación pretende difundir y hacer accesible la información sobre el PGM y el proceso de participación entre públicos con perfiles diferentes a través de canales y herramientas específicas como los siguientes:

- Elaboración y remisión de contenidos informativos, convocatorias, etc., a través de los principales medios de comunicación local: bandos y circulares, página web.
- Información en la web municipal sobre la elaboración del PGM de Larraona.

En el caso de Larraona se ha hecho especial hincapié en que la **transmisión de la información se va a producir por distintos canales**, conservando o reinventando los canales tradicionales de comunicación.

Es por ello que se abren canales de comunicación para realizar consultas o propuestas depositándolas en el buzón colocado a tal fin en el Ayuntamiento o bien, por vía digital a través de la dirección de correo electrónico habilitada a tal fin:

Página web: <https://www.larraona.es>

Mail: [planmunicipallarraona@gmail.com](mailto:planmunicipallarraona@gmail.com)

Buzón en el Ayuntamiento de Larraona

C/La Blanca 1 31270 Larraona (Navarra)

• **Consulta.**

Desde el equipo redactor somos conscientes de la importancia de la información que se pueda recabar de los ciudadanos que ocupan el territorio del municipio y hacen uso de él, para conocer de primera mano las debilidades, amenazas, oportunidades y fortalezas.

El formato del proceso de participación supone una acción de "ida y vuelta" de manera que, tras una primera explicación de la propuesta, los participantes en las diferentes actuaciones (reunión presencial, presentación de aportaciones por escrito...) puedan aportar su información, dudas y experiencia al respecto, indicando posible problemática o diagnóstico previo, que ayuden a mejorar el contenido del documento tramitable.





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

En una de las reuniones, se propuso que todos los ciudadanos/as del municipio participasen en una recogida de datos para ayudar al equipo redactor en la elaboración la elaboración de las ordenanza de edificación y de urbanización. La recogida consistía en tomar fotografías de aquellas características constructivas, detalles de urbanización, etc que llamasen la atención por estar integrados en el entorno, o por el contrario no ser acordes con los usos del municipio. En la reunión se pusieron varios ejemplos para que vieses wen qué debían de fijarse y se facilitó una dirección de mail para enviar las imágenes.

Se han recibido un total de 23 imágenes que se incorporarán al documento sobre usos y costumbres constructivas del edificio, que va a servir de base para la elaboración de las ordenanzas de edificación y urbanización.

Cabe destacar que este proceso de participación, articulado en torno a este Plan de Participación Ciudadana, es de carácter consultivo y no vinculante, si bien es cierto que las conclusiones que emanen del mismo y que se incluirán en el documento urbanístico serán, en caso de rechazarse, debidamente justificadas, puesto que lo normal es que el planeamiento en desarrollo guarde coherencia y congruencia con dichas conclusiones.

• **Deliberación:**

Implica un análisis de las cuestiones a tratar, de manera colectiva, para clarificar las prioridades y decisiones a tomar. Una vez realizadas las explicaciones y puesta en común de la información por todas las partes, se produce un debate donde se analizan y se estudian las diferentes propuestas y/o alternativas, que pueden ser las incluidas en el presente Plan de Participación u otras que puedan surgir del debate. Todas estas cuestiones se recogerán en un acta de las diferentes sesiones que puedan derivarse del proceso de participación y tendrán su plasmación final en el preceptivo documento de "Conclusiones al Proceso de Participación", que se incorporará como Anexo al documento de PUM.

**5. AGENTES SOCIALES Y CIUDADANÍA INTERESADA POR EL PLANEAMIENTO**

Como avance se puede considerar que entre el perfil deseable de participantes se encuentren:

- Agentes institucionales: Ayuntamiento e Instituciones con competencias en la ordenación del territorio.
- Agentes económicos y sociales con presencia e interés en el desarrollo territorial y urbano del municipio: miembros del sector agrícola y ganadero, turismo, asociaciones ciudadanas.
- Agentes urbanísticos relacionados con la construcción, técnicos/as o expertos/as de urbanismo.
- Ciudadanos/as a nivel particular, en su diversidad social (población adulta, jóvenes, población infantil), propietarios/as, personas afectadas por el Plan, etc.

La participación de estos agentes se concretará de forma específica en función de los objetivos de cada fase del proceso y de las herramientas más adecuadas a posibles participantes.



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

**6. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN**

Como herramientas específicas de participación, en sus diferentes niveles (informativo, recogida de opinión, consulta), el plan ha contemplado los siguientes instrumentos:

**6.1. Reuniones ciudadanía, representantes del ayuntamiento y equipo redactor**

Estas reuniones se conciben como un espacio de debate y participación ciudadana sobre cuestiones relevantes de ámbito municipal. Está promovido e impulsado por el Ayuntamiento con un carácter consultivo.

Esos encuentros se perfilan como un espacio plural y abierto a toda la ciudadanía en toda su diversidad social, en el que se aportará información y se canaliza el debate, opiniones y propuestas ciudadanas.

a.- Cuestiones de carácter estratégico

Se recoge la opinión ciudadana sobre cuestiones específicas relacionadas con el desarrollo social, económico, ambiental y urbanístico del municipio, que puedan ser tomadas en consideración para el proceso de definición de las estrategias de desarrollo futuro.

b.- Cuestiones alternativas

Se recoge la opinión ciudadana sobre cuestiones específicas relacionadas con el desarrollo social, económico, ambiental y urbanístico del municipio, que puedan ser tomadas en consideración para el proceso de definición de las estrategias de desarrollo futuro.

**6.2. Servicio de información y atención personalizada sobre aspectos referentes al Plan Urbanístico Municipal**

De forma previa a la aprobación inicial del PUM, se pondrá en marcha un servicio de información y atención personalizada sobre aspectos referentes al Plan Urbanístico Municipal, que será gestionado por el Equipo Redactor y que permitirá a todos los ciudadanos/as obtener información y realizar consultas de su interés sobre el citado Plan.

A tal efecto se va a confeccionar un "formulario de solicitud de consulta" en que se deberá exponer brevemente el contenido de la consulta o solicitud de información a fin de poder ordenar y sistematizar las citas.

**7. PROCESO DE PARTICIPACIÓN EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

En el caso de Larraona se ha optado por iniciar un proceso de acercamiento a la población desde el primer instante para poder dirigir mejor el desarrollo de las distintas fases de elaboración del planeamiento y adaptar así el proceso de participación ciudadana a las necesidades y costumbres de la población.



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

El tamaño del municipio y el tipo de población del que se compone Larraona permiten un proceso de participación continuo y cercano en todas las fases de desarrollo del planeamiento.

El proceso de participación ha sido completado con diversas fuentes:

- Guía para la redacción de un Plan General Municipal en Navarra, editada por el COAVN
- Ordenanza Municipal de Participación Ciudadana 2018. OPC)
- Guía práctica para facilitar la participación ciudadana. Departamento de Relaciones Ciudadanas e Institucionales. Gobierno de Navarra
- Manual de mapeo colectivo. Iconoclastas.

La interconexión entre las diferentes fases y momentos de participación, así como la definición de la complementariedad entre las diferentes herramientas de participación resulta fundamental para que el trabajo de todos sea lo más efectivo posible, y esté claramente orientado a la consecución del objetivo planteado.

Además, debe quedar también claramente especificada la participación y conexión entre los diferentes colectivos clave en la elaboración de los instrumentos urbanísticos.

- 1) Autoridades o grupo de toma de decisiones.
- 2) Equipos técnicos de apoyo en la elaboración (en la técnica de planificación y en la de dinamización ciudadana)
- 3) Personas que voluntariamente participan en el proceso de participación pública. El esquema adjunto describe el procedimiento completo de tramitación integrando los distintos momentos del Plan de Participación.

**7.1 Fase 1: Participación en la elaboración del PUM**

- Reunión de cierre de la Fase de EMOT e inicio del PUM. Continuación del Plan de Participación ciudadana- Mayo 2025

Tras el proceso de tramitación de la EMOT se convocará una nueva reunión que servirá de presentación del documento de EMOT una vez tramitada de forma definitiva y en buena medida como **sistema para organizar un proceso de participación más individualizado** para consultas particulares que se plasmará en reuniones particulares reservadas mediante cita previa.

Por este motivo, los objetivos de esta reunión serán:

- 1.- Inicio de la fase de elaboración del PUM.
  - 2.- Informar a las personas participantes sobre la continuidad del proceso participativo en la fase de PUM.
- 1ª Reunión de la representación municipal y equipo redactor para la **valoración de cuestiones urbanísticas concretas a tener en cuenta en la elaboración del PUM.**
  - 2ª Reunión de la representación municipal y equipo redactor: **Dudas y presentación del Proyecto Tramitable.**

Para esta segunda reunión se remitirá el borrador del documento de aprobación inicial a los miembros de la representación municipal. Se habilitará un sistema de trabajo que



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

permita a los miembros de la mesa realizar sus aportaciones al borrador del documento.

Esta reunión se articulará en torno a los siguientes objetivos de trabajo:

- Presentación de los resultados de la consulta sobre usos y costumbres constructivos y urbanos del municipio.
- Presentación del borrador de proyecto tramitable.
- Presentación de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Valoración de las aportaciones realizadas.
- Aclaración de dudas y sugerencias respecto al mismo

**7.2 Fase 2: Presentación pública del PUM**

Reunión para la presentación del documento de Aprobación Inicial y exposición pública

Como conclusión de esta fase de elaboración del PUM se plantea la convocatoria de una nueva reunión con el fin de presentar de forma divulgativa el proceso de participación técnica en el PUM, el documento de aprobación inicial del Plan y el proceso de aprobación provisional y definitiva del Plan General Municipal.

**7.3 Fase : Aprobación del PGM de Larraona**

Reunión para la aprobación Plan General Municipal definitiva del Plan, retorno y valoración del proceso de participación

Esta última fase de trabajo, cierra el proceso participativo en torno a la elaboración del Plan General Municipal con una sesión de retorno que pretende reconocer y poner en valor la participación ciudadana, técnica e institucional en el proceso, así como difundir de forma pública la aprobación definitiva del Plan.

**8. PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO**

El DFL 1/2017 dispone que el plan de participación contendrá al menos resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

Para Larraona se está redactando un Plan Municipal de mínimos. Se establece una delimitación de suelo urbano en base a lo existente y se regula el suelo no urbanizable.

Se pretende que las posibles propuestas de desarrollo vengan fomentadas por los propios habitantes y usuarios/as del territorio, de manera que partiendo de una realidad y ordenación existentes se vayan estableciendo unas pautas de desarrollo mediante el trabajo conjunto de la ciudadanía con el equipo técnico, recogiendo de manera individualizada consultas y propuestas.

En relación al patrimonio arquitectónico existente en el municipio, tomando como base el inventario arquitectónico del Príncipe de Viana, se va a redactar un documento que recoja de manera más exhaustiva las características de cada



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

elemento catalogado, su estado de conservación y sus opciones de mantenimiento, conservación e intervención.

Se pretende también estudiar la posibilidad de unas ordenanzas que controlen la estética de las edificaciones y urbanización, existentes y futuras. Se ha propuesto a la ciudadanía una toma de imágenes de elementos acordes y discordantes del municipio para poder elaborar un documento de usos y costumbres del municipio que sirva de base para elaborar unas ordenanzas de edificación y urbanísticas.

Como se ha comentado en un punto anterior, se han recibido 23 imágenes que se incorporarán al estudio hecho por el equipo redactor.

**9. ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS**

**9.1 Análisis de valores medioambientales y paisajísticos**

En una descripción general podemos decir que el municipio de Larraona cuenta con una superficie de casi 1.043,1 has. En torno al 30% de la superficie total son cultivos herbáceos y praderas. El uso predominante es el forestal arbolado con un 66,4% de la superficie y el 4,5% es forestal no arbolado.

**9.2 DAFO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO**

**9.2.1 Debilidades (internas)**

- Las vías de comunicación, sus dimensiones, estado del firme y la situación del municipio respecto a las carreteras principales, contribuyen al aislamiento del pueblo y limitan sus oportunidades de desarrollo.
- Existencia de solares y edificaciones vacías y algunas de ellas en estado de total abandono, dentro del núcleo urbano.
- Deficiencias en el tránsito peatonal en la calle principal, ya que existen muy pocos tramos con espacio reservado para tal fin.
- Baja natalidad y disminución paulatina de la población por la poca perspectiva de empleo.
- Fragilidad del patrimonio debido a una escasa protección y vigilancia

**9.2.2 Amenazas (externas)**

- Pérdida de población, emigración laboral de jóvenes, descenso de la natalidad y envejecimiento de la población.
- Limitada accesibilidad de la zona para acopio de materias primas y comercialización de productos transformados.
- Existencia de edificaciones en estado de ruina y con pocas perspectivas de rehabilitación debido a los altos costes.

**9.2.3 Fortalezas (internas)**

- Zona de gran interés natural y paisajístico.
- Diversidad de elementos de interés turístico.
- Presencia de gran número de edificaciones y elementos de interés histórico





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

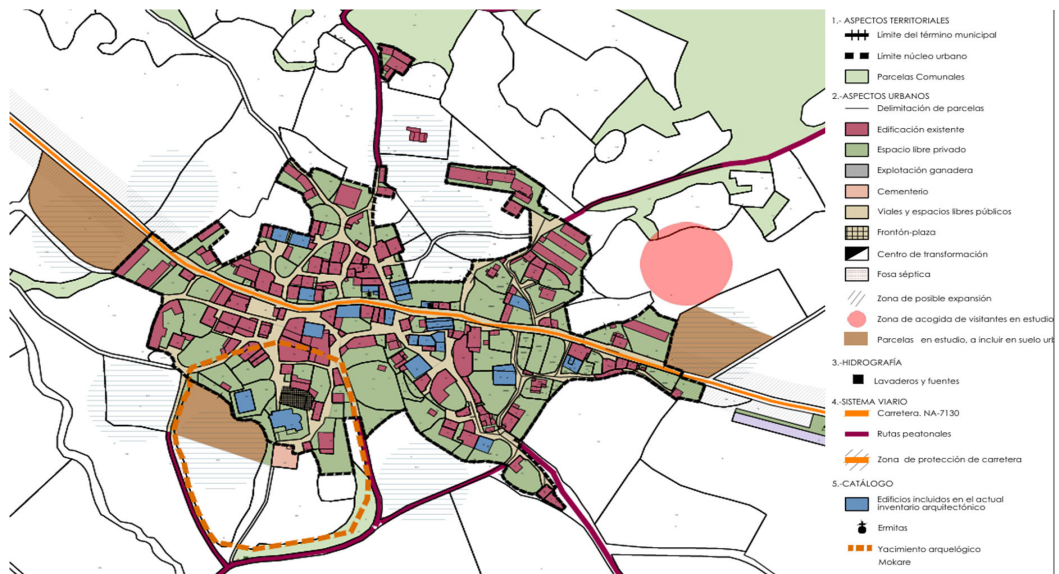
- artísticos y culturales (edificios, ermitas, lavadero, escudos, estelas...)
- Producción de alimentos de alta calidad.
- Rendimiento medio-alto del cereal y condiciones meteorológicas adecuadas para cultivos tradicionales (patata...)
- Posibilidad de disponer de terrenos comunales para aprovechamiento del ganado.
- Existencia de recursos agrícolas, ganaderos y forestales susceptibles de ser industrializados.
- Existencia de recorridos y rutas ambientales por todo el municipio y en conexión con las sierras de Urbasa y Lokiz, y con los municipios colindantes.

**9.3.4 Oportunidades (externas)**

- Lugar idóneo para la oferta de turismo rural de calidad, oferta de tranquilidad, segunda vivienda y ocio en contacto con el medio rural.
- Mercado en auge de los productos ecológicos y típicos de un lugar.
- Condiciones adecuadas para la producción de ganadería extensiva y ecológica.
- Industrialización potencial de los recursos generados en la zona.

**10 ÁREAS DE MEJORA. ZONA DE INTERVENCIÓN, ZONAS Y EDIFICACIONES A PROTEGER, ZONAS DE REGENERACIÓN, REFORMA O RENOVACIÓN**

**• ZONA DE INTERVENCIÓN**



La línea inicial que marca la separación entre suelo urbano y no urbanizable supone la delimitación de una zona, que vamos a denominar "área de mejora" en la que se va a realizar un estudio exhaustivo de las posibilidades de regeneración y reforma del





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
OSCAR LUIS URREA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

actual núcleo urbano, así como las posibilidades de renovación en ese mismo núcleo y en su entorno próximo.

El núcleo urbano de Larraona se distribuye en pendiente de norte a sur y además está dividido por el paso de la carretera que lo atraviesa de este a oeste. Los viales internos son estrechos y las posibilidades de aparcamiento escasas.

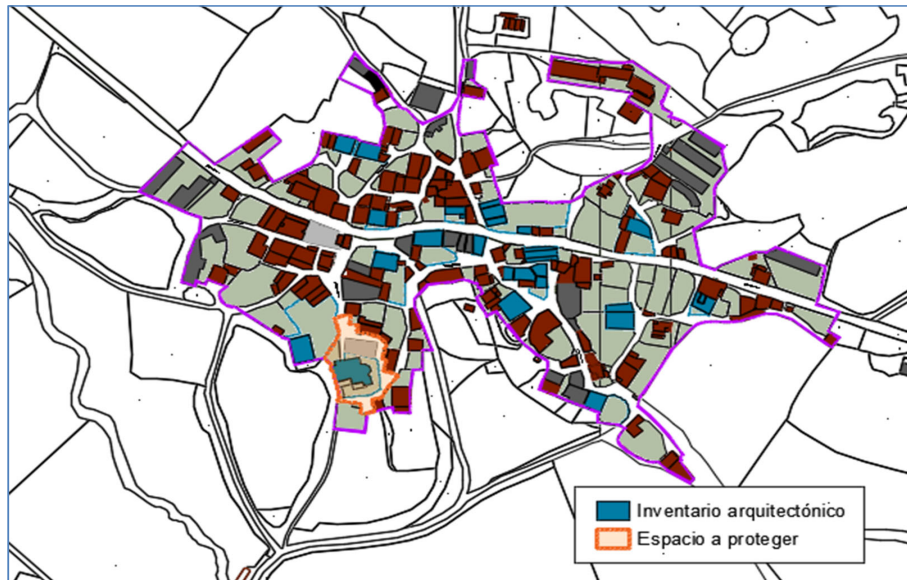
Desde el Ayuntamiento se ha ido trabajando el problema del aparcamiento en el núcleo urbano, que ya ha sido solventado en parte mediante la creación de pequeñas bolsas de aparcamiento en distintos puntos

No existe un recorrido peatonal protegido en el entorno de la carretera que atraviesa el pueblo. Conseguirlo de manera continua es difícil porque las edificaciones en muchos puntos del recorrido están pegadas al límite del vial.

**• ZONAS Y EDIFICACIONES A PROTEGER Y CONTROLAR SU DESARROLLO**

Actualmente existen 20 fichas de distintas edificaciones del municipio de Larraona incluidas en el Inventario Arquitectónico de Navarra. Todas estas edificaciones están distribuidas por el núcleo urbano, a excepción de la ermita de San Benito, en el Monte Limitaciones. La mayor parte de ellas han sido conservadas con esmero y respetando la esencia inicial de las construcciones, otras están abandonadas y se están degradando, otras han sufrido intervenciones más o menos afortunadas a lo largo de su historia.

La zona que incluye el entorno de la iglesia y el frontón y a la que se vincula un edificio municipal que acoge el local que funciona como sociedad, es un punto de encuentro importante en el municipio, y como tal hay que protegerlo y marcar las pautas de desarrollo para mejorarlo y que siga cumpliendo su función.





FIRMADO POR

El Alcalde de Larraona  
URRA ATORRASAGASTI  
16/04/2025 13:43  
OSCAR LUIS URRA ATORRASAGASTI

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
PLAN GENERAL MUICIPAL LARRAONA  
ABRIL 2025

• ZONAS DE REGENERACIÓN, REFORMA Y RENOVACIÓN

En cuanto a la necesidad de regeneración, el núcleo urbano de Larraona existe muchas parcelas ocupadas por edificios que, o bien están abandonados y en estado patente de degradación o bien son almacenes, muchos de ellos en desuso. Desde el planeamiento se pretende sentar las bases para la intervención en estos edificios.

En cuanto a la renovación urbana, desde el planeamiento se va a actuar en dos frentes:

- a. En zonas vacías en el interior del núcleo: Se trata de estudiar las posibilidades de desarrollo de parcelas vacías o de parcelas vinculadas a una edificación existente con capacidad de ser ocupadas. Desde el planeamiento se pretende controlar la ocupación de dichas parcelas limitando la edificabilidad en las mismas con el fin de mantener una maña oxigenada.
- b. Se entiende además que el crecimiento lógico de la zona habitada está en el entono próximo al núcleo urbano existente. Por ello se va delimitar una zona de Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo como **reserva para posibles ampliaciones del suelo urbano a futuro**, que deberán tramitarse a través de modificaciones del plan.

A lo largo del desarrollo del Plan, las/los propietarias/os de las parcelas colindantes al suelo urbano tendrán la **oportunidad de solicitar** su inclusión de manera individual en los plazos y medios establecidos.

Pamplona a abril de 2025

En representación del Equipo Redactor:

Fdo: Myriam Lander Andueza, arquitecta Luis Irisarri Nagore, abogado



SELLO

Publicado en tablón de anuncios electrónico  
16/04/2025

anexo

CONCLUSIONES AL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal

**APROBACIÓN INICIAL**

MAYO 2025

EQUIPO REDACTOR:

MYRIAM LANDER ANDUEZA, ARQUITECTA

LUIS IRISARRI NAGORE, ABOGADO

## CONCLUSIONES AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Fecha: MAYO-2025

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del 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 que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presentó un Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de que

*“ ... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses”*

Dentro de dicho proceso participativo previo a la tramitación del planeamiento, se han realizado diversas acciones encaminadas a dar publicidad y conocimiento del contenido del presente documento a la población, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

El Ayuntamiento de Larraona publicó anuncio del proceso de Participación en su web municipal con fecha 16/08/2025, de conformidad con lo establecido en el TRLFT.

 FIRMADO POR El Alcalde de Larraona OSCAR LUIS URRUTIA ATORRASAGASTI 16/04/2025 13:43	 AYUNTAMIENTO DE <b>LARRAONA</b> (Navarra)  LARRAONA SECRETARÍA GENERAL C/ La Blanca 108 - 31270 Larraona (Navarra)	<b>SECRETARÍA GENERAL</b>  Expediente 171536W  <b>PERSONA DESTINATARIA:</b>  Área 'Otros anuncios' del tablón de anuncios electrónico
 SELLO Publicado en tablón de anuncios electrónico 16/04/2025	Se ordena la publicación de la siguiente relación de documentos en el tablón de anuncios electrónico: <ul style="list-style-type: none"><li>• Plan Participación ciudadana abril 2025 - SEFYCU 167991 CSV: MLCA AADF AQ7R 72RA E2CD SHA3-512: 81RwRimJR0EJQhwJNBQQ+O3/n4FEWYghn1HFPphi1kHHa7QRH6Styo/hnbfo/BDZVlpLaZiVibYb5U5HL2EX7w==</li></ul>	


Se presentan como anexo los resultados de la consulta sobre usos y costumbres constructivos y urbanos del municipio.

Se toma nota del contenido de las imágenes para incluirlo junto a ellas en el documento de usos y costumbres arquitectónicas de Larraona que forma parte de la documentación incluida en la parte de información del PUM.

Con todo lo anterior, se entienden cumplidos los objetivos del TRLFOTU en materia de participación ciudadana y se va a continuar con el desarrollo del PGM.

Pamplona a 25 de mayo de 2025

En representación del Equipo Redactor:

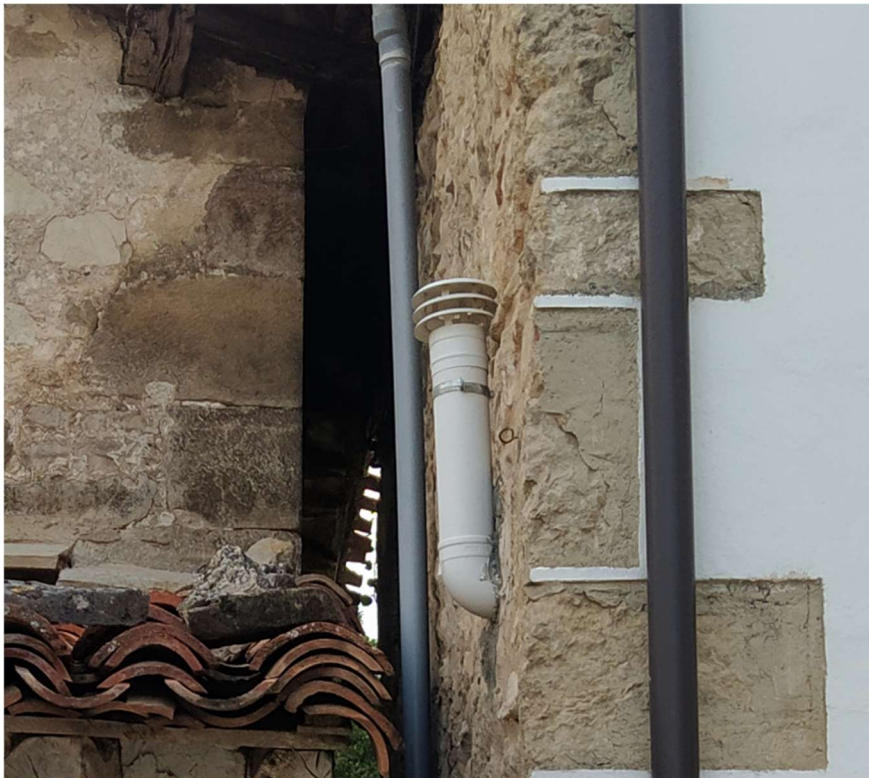


Fdo: Myriam Lander Andueza, arquitecta

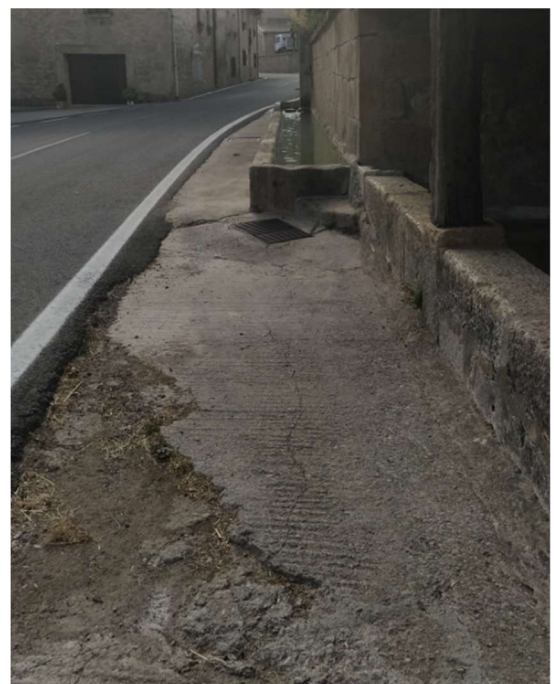


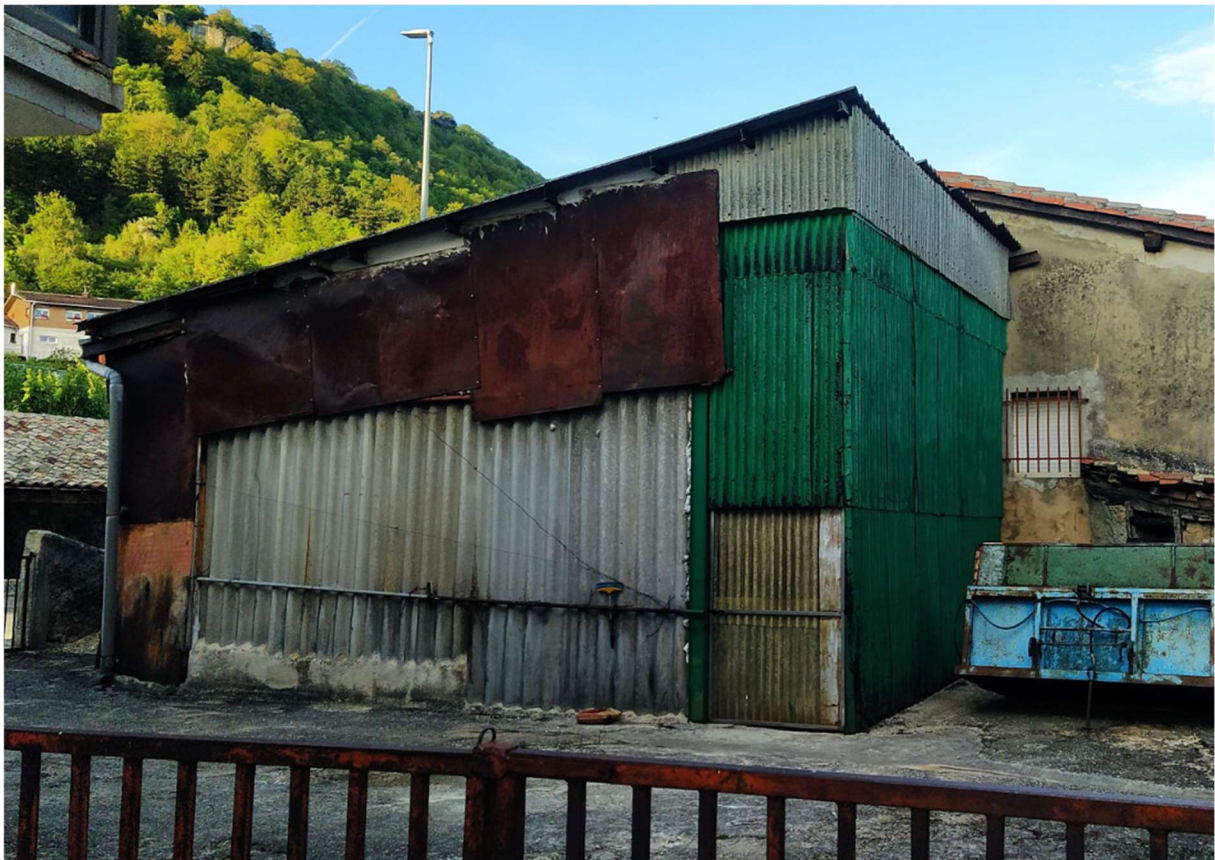
Luis Irisarri Nagore, abogado



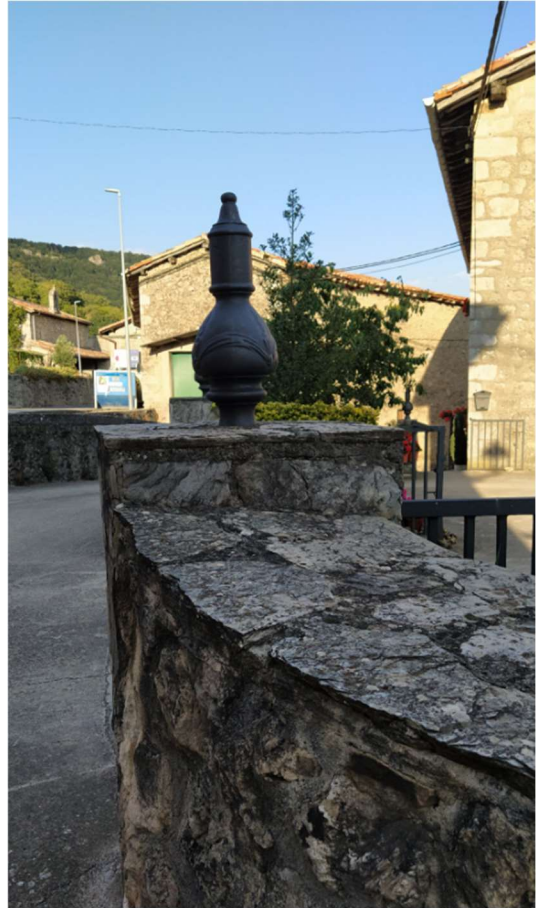


PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
FASE: PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PUM





PLAN GENERAL MUNICIPAL LARRAONA  
FASE: PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PUM







# VIABILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAONA

**P.U.M.**

Plan Urbanístico Municipal  
**APROBACIÓN INICIAL**

NOVIEMBRE 2025

REDACTAN:

MYRAM LANDER, ARQUITECTA

LUIS IRISARRI, ABOGADO

JON ASEGUINOLAZA, BIÓLOGO

<b>1.- ÍNDICE</b>	<b>3</b>
<b>2.- VIABILIDAD ECONÓMICA</b> .....	<b>3</b>
<b>3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b> .....	<b>4</b>
3.1.- Programa de actuaciones .....	5
3.2.- Previsión de costes asumidos por la entidad local .....	5
3.3.- Previsión de ingresos derivada de la actuación .....	5
3.4.- Conclusiones.....	6

## 1.- ÍNDICE

Este documento desarrolla la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del Plan General Municipal de Larraona entendida como la justificación de la viabilidad de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas (art. 58.5.f) del TRLFOTU). Por tanto, contiene dos materias diferentes, por un lado, la Memoria de Viabilidad Económica, que analizará la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas en términos de rentabilidad y adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación, y por otro, la Memoria de Sostenibilidad Económica, que ponderará el impacto de cada actuación proyectada en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

## 2.- VIABILIDAD ECONÓMICA

La Viabilidad Económica del Plan Urbanístico Municipal debe determinar si los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, costes relativos a la ejecución de infraestructuras y servicios), son equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento. Este Plan Urbanístico Municipal ha previsto diferentes desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado, en cuatro zonas en la periferia del núcleo urbano que se desarrollarán mediante Unidades de Ejecución de propietario único.

Las unidades de ejecución que se han delimitado son las siguientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN - UE		
	Polígono_Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
UE-1	2_379	4.533,81
UE-2	2_327	6.097,37
UE-3	1_142	4.222,36
UE-4	1_387	2.008,99

Todas ellas con uso residencial.

Respecto a estos nuevos suelos a urbanizar incluidos por este planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística vigente (RDL 1/2017 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo), el Plan General Municipal ha incluido las determinaciones de ordenación urbanísticas necesarias para su posterior ordenación pormenorizada a través de los correspondientes Planes Especiales de Actuación Urbana (PEAU) y Planes Parciales (PP).

Para estos ámbitos el PGM establece los criterios y condiciones básicas de ordenación que guiarán su futuro desarrollo urbanístico, por tanto, no contienen una ordenación suficiente que permita llevar a cabo un análisis de la viabilidad económica precisa, cuestión que deberá contemplar el planeamiento de desarrollo de estas áreas: Plan Especial de Actuación Urbana y Plan Parcial, de acuerdo a lo que establece la legislación urbanística foral, artículos 61 y 60 del TRLFOTU respectivamente, si bien, el presente documento, tomando como base las determinaciones estructurantes establecidas, realiza una valoración global de la viabilidad económica de cada ámbito.

Para ello se estiman una cantidad de 25€/m<sup>2</sup> que costaría urbanizar. Esta cifra parte del coste de ejecución material de la urbanización al que se le añaden los costes de honorarios profesionales y otros gastos que pudieran producirse.

A fin de valorar la viabilidad de las previsiones residenciales propuestas para todo el sector, y puesto que se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares aisladas, se considera que la repercusión máxima de los costes de urbanización por vivienda sea de 30.000 euros para la vivienda libre dentro de unos valores estimativos y a falta de realizar ordenación pormenorizada y proyecto de urbanización.

ÁMBITO	SUPERFICIE(m2)	Coste de urbanización (€/m2)	Repercusión por vivienda (€/viv)
SECTOR 1	16.862,53	25	28,104,21

Observamos que la repercusión de los costes de urbanización por vivienda no supera en ningún caso los 30.000 € que se utilizan para el cálculo para la vivienda libre (VL) y en consecuencia se puede afirmar que son viables todas las áreas de nuevo desarrollo definido.

### 3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Por su parte, la legislación foral en su art. 58.5 establece que:

*“Las determinaciones de los Planes Urbanísticos Municipales se desarrollarán en los siguientes documentos: [...]*

*f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.”*

Para aquellos municipios de población inferior a 3.000 habitantes, como es el caso de Larraona, el art. 59.3.f señala que el Plan Urbanístico Municipal también deberá contener esta memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

Así pues, el objetivo de esta memoria consiste en conocer qué impacto económico va a causar en la hacienda local del municipio la ejecución de todas las actuaciones previstas en el presente

Plan, evaluando las necesidades previstas y los ingresos y gastos que los desarrollos que permite el Plan puedan suponer para el Ayuntamiento.

### **3.1.- Programa de actuaciones**

El Plan fija como plazo máximo para el desarrollo de las actuaciones previstas el mismo que contempla el TFLFOTU como máximo genérico, es decir 8 años.

Se establece la delimitación de 4 Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado de uso residencial sin ordenación pormenorizada que cuentan con una superficie total de 16.862,53m<sup>2</sup>.

El plan ha previsto la construcción de un máximo de 15 viviendas en Larraona, que por la características del municipio serán unifamiliares y se construirán de manera individual una por parcela. El hecho de haber delimitado unidades de ejecución para el desarrollo del planeamiento ha surgido de la necesidad de aplicar el TFLFOTU a varias parcelas que han pasado a incluirse al suelo urbano pero por sus características se consideran como suelo urbano no consolidado.

### **3.2.- Previsión de costes asumidos por la entidad local**

Los costes asumidos por la entidad local de Larraona derivados por la ejecución material de las actuaciones previstas por Plan General Municipal suponen asumir los gastos de mantenimiento derivado del desarrollo de alguna de las unidades de ejecución planteadas, como consecuencia del desarrollo urbanístico, y de los viales y espacios libres que puedan generarse como consecuencia de las cesiones derivadas de la ejecución del planeamiento.

Por tanto, el desarrollo de la nueva zona urbana implica unos gastos anuales de mantenimiento por varios conceptos, como es el caso del mantenimiento de la vía pública, mobiliario urbano, alumbrado público o limpieza viaria. Para la estimación de estos costes se ha tenido en cuenta el gasto medio de mantenimiento por metro cuadrado de nuevos desarrollos urbanos llevados a cabo en otras localidades, fijando la misma en 0,45 €/m<sup>2</sup>/año.

Se calcula que por mantenimiento de viales se prevé un gasto de 1.120€/año.

### **3.3.- Previsión de ingresos derivada de la actuación**

Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento de Larraona que se derivan del desarrollo Plan Urbanístico Municipal están formados por impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras) y tasas y otros ingresos (licencias urbanísticas, licencias de apertura, licencias de actividad, licencias de 1ª utilización tanto de viviendas como de actividades productivas y tasas por utilización de instalaciones municipales).

Todos estos integran conceptos por los que paulatinamente y en función de la velocidad con la que se vaya ejecutando las previsiones del PUM supondrán aumento de la recaudación y por tanto son siempre generadores de ingresos pero dado la imposibilidad de cuantificar a priori, a largo plazo y de forma real y no basándose en numerosas premisas e hipótesis; alguno de ellos no se concretan en este estudio a pesar de que como

señalamos generan flujo de capital positivo para el Ayuntamiento y como tales han de tomarse, es el caso de los ingresos derivados de la contribución urbana, del impuesto sobre actividades económicas (IAE), las plusvalías o la tasa por licencia de primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones, licencia de actividades y licencia de primera utilización de actividades productivas. Igualmente debe tenerse en cuenta que, debido al incremento poblacional previsto asociado a la construcción de nuevas viviendas, a lo largo de la vigencia del Plan y en función de su grado de ejecutividad se generará previsiblemente un aumento del ingreso procedente de la transferencia del Fondo Local.

El Ayuntamiento de Larraona tiene aprobados los siguientes tipos de gravamen y tasas a aplicar en el ejercicio 2026:

–Impuesto de instalaciones, construcciones y obras: el 3,5 por ciento del presupuesto de ejecución material.

Sí se concreta el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) por cuanto el PUM es muy claro en ese aspecto y no es necesario generar hipótesis de cálculo, el ICIO que se graba a razón de 3,5% del Presupuesto de ejecución material, por lo que estableciendo un presupuesto medio de 150.000 euros/vivienda queda definido en 5.250 €. Así asignado el impuesto a la totalidad de viviendas de los diferentes ámbitos del Plan (15 viviendas) obtenemos un resultado de **78.750€**.

También se contabiliza el ingreso de capital que supone la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico a la entidad local, estimado en base al valor teórico del suelo urbanizado obtenido de la última ponencia de valoración. Como en los nuevos desarrollos urbanísticos la tipología predominante es la vivienda unifamiliar aislada.

Utilizando los valores de la ponencia de valoración de Larraona:

- Valor de repercusión del suelo para uso residencial: 30€/m<sup>2</sup>
- 10% de cesión del aprovechamiento: 1.686,25m<sup>2</sup>
- Cuantificación de la cesión de aprovechamiento: 50.587,50€

### **3.4.- Conclusiones**

Teniendo en consideración los apartados anteriores la ejecución material de las actuaciones previstas en el Plan se muestra viable económicamente para la hacienda local de Larraona.

El Ayuntamiento va a poder sufragar el coste adicional derivado del mantenimiento de los nuevos espacios urbanos (limpieza, luz, mobiliario, etc.), ya que se compensa con los ingresos que tuviera de las posibles actuaciones residenciales e industriales, además va a poder optar a disponer de subvenciones, y del devengo de los impuestos municipales asociados al nuevo desarrollo urbano para hacer frente al gasto de mantenimiento posterior de las mismas.

Larraona a 10 noviembre de 2025



Myriam Lander Andueza, arquitecta