



SELLO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



Ergoienako Udala Udal Plan Orokorra



Ayuntamiento de Ergoiena Plan General Municipal

HIRIGINTZAKO UDAL PLANA
Behin-behineko onespeneren 3 proiektua

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
Proyecto 3 para aprobación provisional

UDAL PLAN OROKORRAREN INDIZE OSOA
HIRIGINTZAKO UDAL PLANA
MEMORIA
TXOSTENA-IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN
HIRIGINTZAKO ARAUDIA
U.P.O. GARATU ETA GAUZATZEKO PROGRAMA
AZTERKETA EKONOMIKO-FINANZARIOA
KATALOGOA
ERAIKUNTZARI ETA URBANIZAZIOARI
BURUZKO ORDENANTZAK

ÍNDICE COMPLETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
MEMORIA
INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
NORMATIVA URBANÍSTICA
PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGM
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
CATÁLOGO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

ERREDAKZIO TALDEA:

ANTONIO ALEGRÍA - JOSÉ J. EQUIZA – ARKITEKTOAK
EZEQUIEL URDANGARÍN – LEGELARI URBANISTA
EKOLAN – BIOLOGOAK (IEE)

2024KO MAIATZA

EQUIPO REDACTOR:

ANTONIO ALEGRÍA - JOSÉ J. EQUIZA – ARQUITECTOS
EZEQUIEL URDANGARÍN – LETRADO URBANISTA
ECOLAN – BIÓLOGOS (EAE)

MAYO DE 2026



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 1 de 247



ÍNDICE COMPLETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
2. PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
 - 2.1. MEMORIA
 - 2.2. INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 2.4. PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
 - 2.5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
 - 2.6. ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
 - 2.7. PLANOS
 - 0- INFORMACIÓN. Elementos estructurantes expresivos de estructura suscrita en Concierto Previo
 - 1- INFORMACIÓN. Información término municipal. Estructura general
 - 2- INFORMACIÓN. Información núcleo urbano. Usos actuales
 - 2.1 Lizarraga 2.2 Unanu 2.3 Torrano/Dorrao 2.4 Ronki
 - 3- INFORMACIÓN. Planeamiento vigente
 - 2.1 Lizarraga 2.2 Unanu 2.3 Torrano/Dorrao 2.4 Ronki-Inoxnavarra
 - 4- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Categorías del suelo no urbanizable de Protección
 - 4N Zona Norte 4S Zona Sur
 - 5- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Clasificación del suelo del término municipal. Categorías del suelo no urbanizable de Preservación
 - 5N Zona Norte 5S Zona Sur
 - 6- ORDENACIÓN. Zonificación acústica término municipal
 - 7- ORDENACIÓN. Zonificación lumínica
 - 8- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (E) Y PORMENORIZADA (P). Clases y categorías del suelo urbano y urbanizable (E), Sectores (E) y Unidades de Ejecución (P)
 - 9- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Sistemas Generales
 - 10- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO. Usos pormenorizados
 - 2.1 Lizarraga 2.2 Unanu 2.3 Torrano/Dorrao 2.4 Ronki-Inoxnavarra
 - 11- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO. Alineaciones, Rasantes, Cotas, Alturas, Parking, Catálogo
 - 2.1 Lizarraga 2.2 Unanu 2.3 Torrano/Dorrao 2.4 Ronki-Inoxnavarra
 - 12- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO: Infraestructuras. Redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica
 - 2.1 Lizarraga 2.2 Unanu 2.3 Torrano/Dorrao 2.4 Ronki-Inoxnavarra
3. CATÁLOGO
4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
5. ORDENANZA DE URBANIZACIÓN

NOTA: Se informa que en la redacción de los textos que conforman el presente Plan General Municipal se ha utilizado, salvo error u omisión, lenguaje inclusivo, no sexista y con respeto a la diversidad de género. Las denominaciones recogidas en los citados textos procuran hacerse con términos genéricos; cuando esto no ha sido posible, se utiliza el masculino o el femenino con una intención neutra.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

P.G.M. ERGOIENA
ERGOIENAKO U.P.O.

MEMORIA
MEMORIA



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 3 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

| | |
|--|--------|
| 1.1. Antecedentes de la adjudicación _____ | Pág. 2 |
| 1.2. Planeamiento vigente _____ | Pág. 2 |
| 1.3. Proceso de tramitación del Plan Municipal _____ | Pág. 2 |

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|--|---------|
| 2.1. Elección del instrumento de planeamiento _____ | Pág. 4 |
| 2.2. Ámbito de aplicación _____ | Pág. 4 |
| 2.3. Análisis y conclusiones de la información urbanística _____ | Pág. 4 |
| 2.4. Objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal _____ | Pág. 5 |
| 2.5. Estudio de necesidades _____ | Pág. 6 |
| 2.6. Propuesta de ordenación. Justificación modelo de desarrollo urbano propuesto _____ | Pág. 7 |
| 2.7. Clasificación del suelo _____ | Pág. 10 |
| 2.8. Calificación del suelo urbano _____ | Pág. 12 |
| 2.9. Gestión _____ | Pág. 16 |
| 2.10. Catálogo _____ | Pág. 17 |
| 2.11. Justificación normativa vigente _____ | Pág. 18 |

ANEXO 1 - Unidades de Ejecución: Aprovechamientos, Dotaciones, Espacios libres

ANEXO 2 - Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana en la fase del PUM

ANEXO 3 - Plan de Atracción y Ordenación Comercial





CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES DE LA ADJUDICACIÓN

Previo proceso de selección por procedimiento abierto, por Resolución de Alcaldía nº 82/2017 se adjudica el contrato de asistencia para la redacción del Plan General Municipal de Ergoiena al equipo formado por los arquitectos D. Antonio Alegría Ezquerro y D. José Joaquín Equiza Itoiz y el letrado urbanista Ezequiel Urdangarín Ayestarán, según la propuesta presentada y sometiéndose al Pliego de Prescripciones técnicas y de Cláusulas administrativas propuesto.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Ergoiena dispone como figura de planeamiento urbanístico de un Plan Municipal, aprobado definitivamente por Orden Foral de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, de 30 de enero de 1997, y publicadas su normativa y ordenanzas en el BON nº 89 de 27-7-1998.

1.3. PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

El planeamiento municipal, denominado Plan General Municipal, se redacta y tramita conforme al 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 LFOTU).

- A tal fin se ha suscrito un Convenio de Colaboración y se ha constituido entre el Ayuntamiento y el Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra una Comisión de Seguimiento del Plan a elaborar por iniciativa municipal, tal como regula el artículo 66 de la LFOTU.
- En diciembre de 2018 se redactó la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT preliminar) del Plan General Municipal (PGM) de Ergoiena, como primer paso para la redacción del PGM y con carácter previo a la formulación del Plan Urbanístico Municipal (PUM).
- La citada EMOT se sometió al proceso de participación social y al trámite de informes de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra y organismos con competencia en la materia. El acuerdo municipal de puesta en trámite de la EMOT tuvo lugar en el pleno del Ayuntamiento de Ergoiena de 28-2-2019, sometiéndolo a un periodo de información pública tras su publicación en el BON nº 47 de fecha 8-3-2019 a fin de que la ciudadanía pueda formular las sugerencias que estimen oportunas. Se presentaron 7 solicitudes o sugerencias, que fueron puntualmente informadas por el equipo redactor en marzo de 2020.
- En marzo de 2020 se redactó el documento de síntesis de la EMOT o texto refundido para la finalización de su trámite y la firma del Concierto Previo. El Ayuntamiento de Ergoiena, en sesión plenaria celebrada el 27-5-2020, acordó aprobar la EMOT y la propuesta de concierto previo.
- La EMOT fue informada favorablemente en la Comisión de Ordenación del Territorio y fue firmado el concierto previo en octubre de 2020.
- Con anterioridad a la elaboración de este PUM, se han llevado a cabo las actuaciones señaladas para esta fase en el Plan de Participación Ciudadana, las cuales se detallan en el anexo correspondiente de "Conclusiones del proceso de participación social en la fase del PUM".
- El PUM fue aprobado inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de Ergoiena en sesión celebrada el 21-6-2022.





CAPÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1. ELECCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La LFOTU, en sus artículos 48 y 58, especifica que el instrumento de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra, sobre la extensión completa de cada término municipal, es el Plan General Municipal, compuesto por la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial (EMOT) y el Plan Urbanístico Municipal (PUM).

2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Plan Municipal será de aplicación en todo el término municipal de Ergoiena.

2.3. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El análisis y diagnóstico territorial del municipio están suficientemente detallados en el documento de la EMOT, al cual nos remitimos. Como resumen del análisis y problemática urbanística, se transcriben a continuación las conclusiones citadas en la EMOT referidas a diagnóstico territorial y evaluación del planeamiento vigente:

CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN - DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

Siendo el término municipal de Ergoiena extenso, de 41'80 km² de superficie, el 75'70% se trata de suelo protegido, ya que pertenece a la ZEC de Aralar al norte (1.116 Ha) y a la ZEC de Urbasa-Andía al sur (2.048 Ha). Únicamente una pequeña porción situada en la hondonada que configura la ladera noroeste de la sierra de Urbasa-Andía está humanizada, donde se realiza la actividad económica principal agropecuaria y en la que se localizan los tres núcleos de población rurales (Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao) comunicados a través de infraestructuras viarias comarcales. Otras áreas de especial protección, además de las áreas naturales de interés (ZEC), son el sistema fluvial configurado por las regatas afluentes del Arakil que actúan como elementos de conexión de las sierras con el corredor del Arakil, destacando las regatas Leziza y Zaldúa, y el mosaico de pastizales y prados, en contacto con los hayedos y robledales de las laderas de San Donato y en transición hacia el fondo del valle. En el modelo territorial de Ergoiena se sintetiza el modelo de cresta-ladera-valle, en el que se suceden diferentes usos en función de la altitud, orientación y cubierta vegetal: farallones calizos en los acantilados de Urbasa que dan paso a la corona de hayedos que envuelven el valle y, en la medida en que disminuyen las pendientes, los pastos y usos ganaderos y robledales de roble pubescente.

Los paisajes representativos que se dan en Ergoiena son los paisajes singulares " San Donato-Beriáin" y los paisajes naturales "Cortados de Urbasa-Andía" y "Roquedos de Aralar".

Estando algo apartado de la red principal del corredor de la Sakana (en el que se localizan las infraestructuras viarias importantes como autovía, red ferroviaria, redes generales de electricidad, gas, etc.), la implantación de actividades industriales es escasa, únicamente existe un enclave industrial en Ronki de tamaño reducido (2'15 Ha).

Los núcleos adolecen del problema de despoblamiento y envejecimiento de la población, generándose edificaciones en mal estado sin rehabilitar que derivan en algunos casos a estado de ruina. Se precisa potenciar los medios de vida (industria, ganadería, turismo) para fijar la población.

El mercado de venta de solares para edificar viviendas es prácticamente inexistente. Se demandan parcelas de actuación directa al considerar que la gestión es muy complicada para unidades de ejecución en suelos urbanos no consolidados o urbanizables. Las actuaciones realizadas en desarrollo del Plan Municipal vigente son mayoritariamente asistemáticas.

En cuanto a la movilidad, las comunicaciones son limitadas, no existiendo transporte público en el municipio. No hay recorridos peatonales y ciclistas específicos, debiendo compartir espacio con la circulación rodada. Hay problemas de aparcamiento dada la estrechez de las calles, por estar atravesada por la carretera NA-120 en el caso de Lizarraga y por ser foco de turismo (principalmente Unanu por visitantes a San Donato, estimados en unas 8.000 personas al año).





Con respecto a los equipamientos, cada uno de los pueblos mantiene un mínimo dotacional (iglesia, sala de concejo, consultorio médico, sociedad, cementerio, frontón cubierto, además del edificio del Ayuntamiento del valle situado en Lizarraga). Para el resto de equipamientos (escolar, cultural, deportivo...) es preciso el traslado a otros municipios. Se echa en falta servicios para atender al turismo que visita el municipio, principalmente vinculado a la subida a San Donato y Urbasa-Andía, como parking de vehículos, bar, alojamientos, etc.

En cuanto a los aspectos medioambientales y de protección de los elementos de valor, el nuevo plan que se redacte deberá dotar de la adecuada protección a los elementos de valor en su término, como los paisajísticos, los cursos fluviales con sus márgenes y sus áreas inundables, los espacios para la conectividad, los suelos de entorno de valores culturales o paisajísticos, los destinados a infraestructuras generales y el patrimonio natural e histórico-artístico.

EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Ergoiena dispone como figura de planeamiento urbanístico de un Plan Municipal, aprobado definitivamente por Orden Foral de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, de 30 de enero de 1997, y publicadas su normativa y ordenanzas en el BON nº 89 de 27-7-1998.

El Plan preveía un crecimiento contenido, meramente orgánico en los tres núcleos de Lizarraga, Unanu y Dorrao/Torrano, para las necesidades locales de los núcleos, completando los espacios intersticiales existentes y planteando zonas de ampliación relacionadas de manera coherente con los núcleos tradicionales. En cuanto al suelo industrial se consolida el polígono de Ronki, permitiendo una pequeña ampliación.

Durante el período de vigencia del PM han habido diversas modificaciones surgidas para resolver algunas cuestiones puntuales de desarrollo, consistentes en pequeñas modificaciones y recalificaciones de algunos terrenos para nuevas viviendas unifamiliares.

Para evaluar un diagnóstico de la situación actual del planeamiento vigente, se elaboraron en la fase de Avance unos planos de DIAGNOSIS - PREVISIONES PLAN VIGENTE donde se indica el grado de ejecución del Plan Municipal vigente. Se grafían las Unidades de Actuación en suelo urbano o urbanizable residencial, distinguiendo de manera gráfica los solares que se han desarrollado de los que aún no se han promovido.

A la vista de esta información, se observa que el grado de desarrollo de las unidades de actuación delimitadas es bajo, quedando aún solares vacantes del suelo ordenado, principalmente en suelo Urbanizable. Se observa que las viviendas realizadas lo han sido por ejecución directa como actuación asistemática, y las unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable están sin desarrollar. La conclusión es que el modelo urbanístico puede ser válido en su mayor parte, precisando de reajustes en la ordenación para facilitar la gestión y urbanización y la rehabilitación de edificaciones existentes. La principal causa de que algunas unidades no se hayan desarrollado es la dificultad de gestión, con unidades de propiedad múltiple que no han alcanzado acuerdos.

Aunque se han tramitado varias modificaciones, en general el modelo se ha respetado. La situación actual de parón en las promociones inmobiliarias no se ve reflejada en este municipio, debido a que las nuevas viviendas en general son de autopromoción.

No hay necesidad por tanto de grandes expansiones sino de ir colmatando la trama urbana configurada; únicamente precisaría de pequeños retoques para completar los bordes del asentamiento urbano o para permitir las aperturas necesarias que no coarten el desarrollo futuro. Se reservarán los espacios necesarios para los equipamientos o dotaciones que se precisen.

En el ámbito del suelo urbano industrial, estando ocupado el enclave existente, se estudiará la posible reserva de suelo para actividades de empleo.

A lo largo de la vigencia del Plan Municipal, han podido surgir aspectos puntuales en cuanto a normativa y ordenanzas que necesiten de mayor definición para evitar actuaciones indeseables o desproporcionadas (alturas, cierres de parcela, etc.)

En la actualidad, los equipamientos públicos dan servicio suficiente a la población, siendo un núcleo de pequeño tamaño, aunque sería conveniente que el Ayuntamiento disponga de terrenos céntricos en reserva para futuras necesidades que pudieran surgir, existiendo déficit de algunos servicios y equipamientos enfocados para los usos turísticos crecientes.





2.4. OBJETIVOS CONCRETOS DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

Los fines y objetivos que se persiguen con el presente PGM están suficientemente detallados en el apartado correspondiente de la EMOT, tanto los objetivos ambientales y de sostenibilidad, objetivos de interés municipal y foral, como los criterios y objetivos ambientales y estratégicos aplicables al Plan.

El objetivo principal del PUM es definir los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio, en coherencia con las propuestas recogidas en la fase de EMOT.

En relación con el ámbito territorial, se pretende definir el suelo de protección y de preservación y subcategorías en suelo no urbanizable según la LFOTU conforme a los criterios y principios establecidos en el POT 2 y a los informes de los organismos públicos con incidencia en su territorio, en el marco de sus competencias legales sectoriales (Obras Públicas del Gobierno de Navarra, Departamento de Medio Ambiente, Montes, Confederación, etc.) y previsiones referidas a la mejora de las comunicaciones, a la estructura general viaria comarcal, así como a otras infraestructuras generales, proteger los caminos históricos, vías verdes y otros itinerarios de interés al servicio de la vertebración y conectividad territorial y una movilidad más sostenible. Definir una normativa acorde con el objetivo de protección, con el fin de limitar la implantación de actividades en suelo no urbanizable incompatibles con el grado de protección deseado, y posibilitando dentro de este objetivo general la instalación de las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas, determinando las zonas apropiadas o desaconsejadas, los usos adecuados para su localización y regulando los usos y las actividades constructivas.

En relación con los núcleos de población, se propone el desarrollo del núcleo armónico y congruente, manteniendo y mejorando los tejidos urbanos existentes, asegurando su correcto engarce con los nuevos crecimientos, sin renunciar al mantenimiento del paisaje actual de núcleo rural. Los principios generales para la intervención en la ordenación urbanística municipal serán:

- Compacidad.
- Eficiencia energética.
- Complejidad funcional promoviendo mezcla de usos e integración razonable de residencia y empleo.
- Cohesión social a partir de una oferta diversificada de tipologías, en función de las peticiones realizadas.

El desarrollo urbano, y en particular el desarrollo residencial, habrá de producirse en el interior y/o en la periferia inmediata de los núcleos, de acuerdo con un criterio de compacidad. Se exceptuará la aplicación de este principio en aquellos supuestos en los que los valores morfológicos y/o ambientales y paisajísticos de un enclave puedan justificar cierta discontinuidad.

Otros objetivos específicos del PUM referidos al núcleo de población son los siguientes:

- Resolver de manera equilibrada la demanda de suelo residencial, actividades económicas y dotacionales derivada del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo adoptado, valorando especialmente la necesidad de vivienda de régimen de protección pública.
- Mejora de la urbanización de viales y de las infraestructuras necesarias, adaptándolas a las nuevas previsiones de crecimiento.
- Creación de zonas verdes y tratamiento del borde del asentamiento.
- Propuestas de gestión para ejecutar la urbanización necesaria y consecución de espacios públicos, delimitando unidades de ejecución viables.
- Conservación del patrimonio cultural inmueble, fomentando su rehabilitación.
- Aplicación del principio de sostenibilidad. Las políticas públicas de vivienda, sin perjuicio de otras actuaciones externas, deberán implicarse primordialmente en acciones de rehabilitación urbana y arquitectónica, propiciando la reutilización del patrimonio, las reformas interiores dirigidas a la cualificación de los centros urbanos y el acabado de tejidos y tramas existentes. Se fomentará el bioclimatismo, la utilización racional del suelo, así como la integración y el mantenimiento de la diversidad social en los nuevos desarrollos residenciales. Para ello adoptará soluciones tipológicas diversas y la asignación de cierta densidad.





2.5. ESTUDIO DE NECESIDADES

Para la cuantificación de las necesidades reales en cuanto a vivienda o actividades de empleo, encaminado al desarrollo o no dentro del PUM de los ámbitos aptos para su calificación urbanística de los previstos en la EMOT, se ha realizado un estudio de ámbito municipal concretado en una encuesta dentro del contexto del Plan de participación pública, cuyo resultado se detalló en el apartado específico de conclusiones del proceso de participación ciudadana de la EMOT.

En lo que respecta a las necesidades de vivienda, no se ha manifestado apenas demanda en dicha encuesta, aunque de manera particular las personas interesadas se han personado en la fase de participación del PUM y han indicado las parcelas concretas que pretenden desarrollar y urbanizar, lo cual se ha intentado satisfacer en la medida en que eran compatibles con los criterios de expansión indicados en la EMOT.

En la propuesta del PUM se mantienen en general las unidades y sectores que provienen del Plan Municipal anterior salvo las indicadas por las personas propietarias que expresamente hayan solicitado su desclasificación, y algunas incorporaciones puntuales, todo lo cual encaminado a resolver la demanda intrínseca del municipio.

Con respecto a la necesidad de vivienda protegida, se detecta que no hay demanda según el censo de solicitantes de vivienda protegida. Siendo escaso el incremento de viviendas propuesto con respecto al plan vigente, no se propone la obligación de que algunas viviendas sean de protección oficial, por lo que el Ayuntamiento deberá solicitar al Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra la eliminación de esta determinación.

En cuanto a las actividades de empleo, tampoco se detecta necesidad de demanda a corto plazo, por lo que la propuesta incluida en este PUM es la de mantener los sectores ya recalificados según el planeamiento anterior, sin tener que poner en desarrollo nuevos suelos en este momento, dejando las posibles ampliaciones previstas en la EMOT en reserva por no ser prioritario su desarrollo.





2.6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN MODELO DE DESARROLLO URBANO PROPUESTO

1. ESTRUCTURA TERRITORIAL

El presente plan urbanístico municipal recoge el modelo de ocupación del territorio planteado en el documento de la EMOT.

Se mantiene en general la estructura orgánica y fundamental del territorio, compuesto por tres núcleos rurales en los que se prevén crecimientos ordenados y equilibrados ajustados a las necesidades actuales y futuras, con un enclave para uso industrial en el emplazamiento actual con posible expansión y con la red de comunicaciones y servicios existentes en la actualidad, mejorados y ampliados, adaptados a las previsiones de crecimiento.

Red viaria

Se mantiene la red de comunicaciones actual (carretera NA-120 Estella-Beasáin que cruza el casco urbano de Lizarraga, NA-7100 Puerto de Lizarraga-Arbizu, NA-7101 de acceso a Torrano/Dorrao y NA-7102 Unanu, de acceso a Unanu), proponiendo la mejora de su trazado en algunos tramos o planteando la variante de Lizarraga y la interconexión transversal entre las dos carreteras del valle, NA-120 y NA-7100 y la creación de nuevos viales en suelo urbano y urbanizable, necesarios para dotar de accesos rodados a los nuevos ámbitos residenciales o de actividades industriales o comerciales.

Se pretende con esas propuestas que la actual travesía de Lizarraga tenga un carácter más urbano, rediseñándola con características de calle urbana que permita la accesibilidad y comunicación peatonal.

Teniendo en cuenta el atractivo turístico del municipio, se mantienen y potencian las vías peatonales y ciclables y senderos como itinerarios de interés.

Dotaciones municipales

Los núcleos están dotados de unos equipamientos mínimos exigibles que dan servicio suficiente a la población, pues dispone de casa consistorial que alberga las principales actividades administrativas municipales en Lizarraga, casas concejiles, consultorios médicos y equipamientos deportivos con frontón cubierto en cada concejo.

Las nuevas reservas dotacionales se conseguirán con el desarrollo de los futuros sectores de suelo residencial. La parcela deportiva de 200 m² requerida por el Instituto Navarro de Deporte y Juventud se ha planteado en Unanu, junto al consultorio médico.

Espacios libres

No es un problema especialmente grave en el municipio, tratándose de núcleo rural de baja densidad. No se ve necesaria la creación de una gran zona verde de ámbito municipal, siendo suficiente con los valores naturales que existen en el municipio.

En suelo urbano, a los espacios libres existentes en cada uno de los concejos (espacio entre iglesia-sociedad-escuelas en Lizarraga, parque junto a la iglesia en Unanu y espacio libre entre frontón y edificio de la sociedad-concejo-consultorio en Torrano/Dorrao), se añadirían las zonas verdes locales en cada sector de nueva creación.

Áreas de actividades económicas

En este PUM se mantiene el suelo no consolidado y urbanizable reclasificado en el polígono de Ronki y el enclave al Norte de Ino Navarra. Las posibles ampliaciones del polígono de Ronki a lo largo de la margen Norte del nuevo vial planteado de interconexión entre la NA-120 y NA-7100 no se concretan en coherencia con el estudio de necesidades indicado en el apartado anterior, donde se señala que no se prevé a corto plazo demanda importante de actividades industriales.





2. SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable, se definen las subcategorías aplicadas al territorio de Ergoiena según la LFOTU, a partir de los datos de información y en orden a preservar el medio físico, el paisaje y las actividades tradicionales que en él se han venido desarrollando. En base a estas subcategorías, se establecen unas normas de regulación de actividades y usos.

Se posibilitará, dentro de este objetivo general, la instalación de las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas, determinando las zonas apropiadas o desaconsejadas, los usos adecuados para su localización y regulando los usos y las actividades constructivas.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección, a efectos de su regulación específica, se identifican las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
 - Espacios naturales protegidos: ZEC "Sierra de Aralar" y ZEC "Sierra de Urbasa-Andía"
 - Conectividad territorial
 - Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas de ríos y regatas
- Suelo para su explotación natural
 - Montes de Utilidad Pública
- Suelo de valor cultural
 - Vías Pecuarias: Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa-Andía
 - Yacimientos arqueológicos
- Suelo de prevención de riesgos
 - Zonas inundables
- Suelo de valor paisajístico
 - Paisajes Singulares: Sierra de San Donato-Berriain
 - Paisajes Naturales: Cortados de Urbasa-Andía y Roquedos de Aralar
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Carreteras existentes
 - LAT 400 kV Itxaso-Castejón-Muruarte

Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
 - Suelo forestal
- Suelo para su explotación natural
 - Mediano valor para cultivo o pasto
- Suelo de valor cultural
 - Caminos tradicionales
- Suelo de valor cultural y paisajístico
 - Entorno ermitas, Mirador Lizarraga
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Red viaria propuesta
 - Redes, depósitos, estación depuradora
- Suelo de actividades especiales
 - Cementerio
 - Ámbito Plan Especial campamento de turismo en Arbizu
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo

En esta subcategoría de Suelo de Salvaguarda del modelo de desarrollo, se incluyen terrenos colindantes con el núcleo urbano y urbanizable, los cuales se preservan de actuaciones constructivas e instalaciones inadecuadas en orden a no comprometer el crecimiento futuro. Estas son zonas que si bien en el presente plan no parece oportuno su aptitud para la urbanización en el momento actual, podrá ser





objeto de ampliaciones del suelo urbanizable vía modificación de planeamiento.

3. NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Principalmente, lo que se propone es la consolidación de la trama urbana actual de los tres núcleos, definida por el suelo urbano consolidado, y con un crecimiento residencial limitado, desarrollado junto al mismo, creándose una continuidad funcional, de acuerdo con las necesidades planteadas.

Los ámbitos de crecimiento que se han planteado son muy contenidos y son conformes con los ámbitos preferentes indicados en el modelo de la EMOT.

Se consolidan los sectores y unidades en fase de ejecución provenientes del anterior Plan Municipal o de modificaciones tramitadas.





2.7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del término municipal de Ergoiena se divide en tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, para cada una de las cuales se establece un régimen de actuación urbanístico específico.

La inclusión dentro del Suelo Urbano de las parcelas se realiza siguiendo los criterios planteados en el artículo 90 de la LFOTU. Se diferencian en dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, éste formado por los terrenos en los que se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución para la creación de parcelas aptas para la edificación.

El suelo urbanizable, es el que no tiene la condición de suelo urbano por no estar urbanizado, pero el plan prevé su paso a dicha situación de suelo urbano mediante los instrumentos de actuación urbanística previstos en la LFOTU. Podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo del Plan Parcial a redactar. Se localizan en zonas de expansión contiguas a los núcleos actuales, a la ampliación prevista del polígono industrial de Ronki y la ampliación prevista en Ixnavarra.

El Suelo No Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, cultural, ecológico o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico y, en general, por su vocación rústica, deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en sus características actuales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías: Suelo No Urbanizable de Protección, sometidos a algún régimen de protección de acuerdo con la legislación sectorial, y que en el caso del presente municipio son los suelos de valor ambiental (espacios naturales protegidos, conectividad territorial, zonas fluviales), los suelos para su explotación natural (Montes de Utilidad Pública), los suelos de valor cultural (vías pecuarias y yacimientos arqueológicos), el suelo de prevención de riesgos (áreas inundables), el suelo de valor paisajístico (paisajes singulares de San Donato-Beriáin y paisajes naturales de los cortados de Urbasa-Andía y roquedos de Aralar) y el suelo destinado a infraestructuras (carreteras y línea eléctrica de alta tensión a 400 kV Ixaso-Castejón-Muruarte).

Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación, se definen las subcategorías de Suelo de valor ambiental (forestal), de valor para su explotación natural (de mediano valor para cultivo o pasto), suelo de valor cultural (camino tradicionales), suelo de valor cultural y paisajístico (entornos de ermitas), suelo destinado a Infraestructuras, Suelo de actividades especiales y Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.

Los datos de superficies aproximadas de cada clase y categoría de suelo son los siguientes:

| | |
|--|-----------------------|
| ▪ Sector 1 LIZARRAGA | 96.191 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 83.537 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | 4.491 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 8.163 m ² |
| ◦ SR-L1 | 3.305 m ² |
| ◦ SR-L2 | 1.925 m ² |
| ◦ SR-L3 | 2.500 m ² |
| ◦ SR-L4 | 433 m ² |
| ▪ Sector 2 UNANU | 83.618 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 60.809 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | 7.838 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 14.971 m ² |
| ◦ SR-U1 | 11.600 m ² |
| ◦ SR-U2 | 727 m ² |
| ◦ SR-U3 | 1.510 m ² |
| ◦ SR-U4 | 1.134 m ² |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

| | |
|--|---------------------------|
| ▪ Sector 3 TORRANO/DORRAO | 77.538 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 73.266 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | --- m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 4.272 m ² |
| ◦ SR-T1 | 2.008 m ² |
| ◦ SR-T2 | 528 m ² |
| ◦ SR-T3 | 1.736 m ² |
| ▪ Sector 4A RONKI | 21.489 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado industrial | 10.560 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-1 | 10.929 m ² |
| ▪ Sector 4B INOXNAVARRA | 6.302 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 1.298 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-2 | 5.004 m ² |
| ▪ TOTAL SUELO URBANO O URBANIZABLE | 285.138 m ² |
| ▪ SUELO NO URBANIZABLE | 41.517.400 m ² |
| ▪ TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | 41.802.538 m ² |

El presente plan mantiene las unidades heredadas del anterior Plan Municipal, con la clasificación correspondiente según corresponda (urbano no consolidado o urbanizable). El polígono actual de Ronki se ha clasificado como suelo urbano no consolidado porque no está reparcelado, ni se han realizado las cesiones para viales y espacios libres públicos no se ha urbanizado.





2.8. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

- Introducción

El artículo 49 de la LFOTU precisa que las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:

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

b) Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se definen tanto en planos como en la normativa urbanística las determinaciones de ordenación urbanística, distinguiendo las estructurantes de las pormenorizadas.

- Calificación global

De un modo esquemático, cabe decir que lo que se plantea en suelo urbano son dos usos globales diferentes: residencial e industrial.

- Calificación pormenorizada en suelo urbano

En el plano correspondiente se reflejan las zonas con asignación de usos pormenorizados en suelo urbano, definiéndose los siguientes:

- Para la edificación:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Almacenaje
- d) Equipamiento dotacional

- Para el suelo en términos de uso en relación con la propiedad:

- a) Libre privado
- b) Libre público (viales, espacios libres y zonas verdes)

RESIDENCIAL

Lo constituyen las edificaciones consolidadas y las edificaciones propuestas de nueva planta de uso principal residencial o compatibles.

Las zonas de desarrollo residencial se sitúan en zonas colindantes con los núcleos actuales, en el arco Nordeste (Lizarraga) y en el arco Noroeste (Unanu). En Torrano/Dorrao, se localiza principalmente en las unidades en desarrollo del anterior Plan Municipal.

En la propuesta de ordenación en suelo urbano (consolidado y no consolidado) y urbanizable se plantean un total de 180 viviendas. La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar, adosadas o aisladas, por ser la tipología más demandada en el núcleo rural. Las alturas, cubiertas, materiales, volumen, etc. se adecuarán e integrarán al ambiente cultural en que están situadas. La densidad o número de viviendas por hectárea no es preocupante por tratarse de núcleos de baja densidad, siendo similar en las zonas de ampliación.

Aunque los solares vacantes o previstos puedan parecer desproporcionados en un municipio con una población actual de unos 366 habitantes, la justificación de la creación de tantas viviendas no viene





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

exclusivamente de la demanda previsible generada por las necesidades intrínsecas del municipio, sino que confluyen otra serie de factores:

- Gran parte de esas viviendas lo estaban ya previstas en el vigente Plan Municipal. En realidad supone un incremento de 20 viviendas con respecto a lo previsto en el Plan Municipal vigente, según se observa en el cuadro comparativo adjunto:

| | Nº VIVIENDAS PREVISTAS | PM VIGENTE | PUM PROPUESTO |
|-----------|------------------------|------------|---------------|
| LIZARRAGA | SUC | 45 | 47 |
| | SUNC | | 7 |
| | SUZ | 27 | 11 |
| UNANU | SUC | 21 | 28 |
| | SUNC | | 13 |
| | SUZ | 23 | 22 |
| TORRANO | SUC | 22 | 41 |
| | SUNC | | 0 |
| | SUZ | 22 | 6 |
| | TOTAL | 160 | 175 |

- La necesidad de completar la trama urbana preexistente, de resolver las carencias de ordenación y de dotaciones del plan actual. La mayoría de los solares para viviendas en suelo urbano consolidado son espacios intersticiales o solares vacantes a los que por su condición de suelo urbano consolidado les corresponde un aprovechamiento similar al resto de parcelas del entorno en que se sitúan.
- Para evitar el grave problema de despoblación que sufren estos núcleos, es necesario facilitar el acceso a la propiedad del suelo, por lo que la oferta no debe ser muy limitada. Las ampliaciones previstas se han realizado en general con la aprobación o petición de las personas propietarias, tal como manifestaron en las diversas fases de participación ciudadana.
- El período de vigencia del plan, que no se limita a 8 años sino que al tener vigencia indefinida y tratarse de un municipio pequeño, se pretende que el plan perdure en el tiempo. Por ello no debe fijarse en la coyuntura económica actual que ha frenado el mercado inmobiliario, puesto que esta tendencia puede invertirse en el futuro como ha ocurrido en épocas pasadas.

Teniendo en cuenta todos los condicionantes apuntados anteriormente, se estima que el número de viviendas previstas en el presente plan urbanístico es coherente con las previsiones indicadas en la EMOT aprobada por el Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra.

INDUSTRIAL

La previsión específica en este PUM de suelo para actividades económicas se limita a los sectores ya reclasificados por el Plan Municipal vigente, no considerando oportuno su ampliación por estar aún sin desarrollar.

El área estratégica industrial a lo largo de la margen Norte del nuevo vial planteado de interconexión entre la NA-120 y NA-7100 se queda en reserva, clasificándolo como suelo no urbanizable de salvaguarda del modelo de desarrollo.

ALMACENAJE

Se delimitan las construcciones anexas a las edificaciones principales, destinadas a garajes, almacenes y locales vinculados a las viviendas, para las que se limitan en la normativa urbanísticas las condiciones de uso y alturas.





DOTACIONAL

Lo constituye la edificación existente y propuesta y el suelo destinado a esta actividad principal. En suelo urbano, se consolidan los equipamientos existentes, que cubren las necesidades básicas mínimas actuales.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las reservas para equipamientos y dotaciones comunitarias cumplen los módulos mínimos establecidos en el artículo 55 de la LFOTU.

La reserva de 200 m² para equipamiento deportivo señalada por el Instituto de Deporte y Juventud se localiza en Unanu, junto al consultorio médico.

ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN

Lo constituye el suelo de propiedad privada que queda fuera de las alineaciones de fachada que definen la edificación principal. Las posibles actuaciones en estas Áreas se definen en la Ordenanza de Edificación del Plan General Municipal.

ZONAS VERDES - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Están constituidos por las áreas de dominio y uso público existentes y previstas, conformada por parques, jardines, zonas verdes y zonas de expansión.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las reservas para zonas verdes públicas cumplen los módulos mínimos establecidos en el artículo 55 de la LFOTU. Las características y diseño de los espacios de borde, taludes, etc. podrán mantener la "seminaturalidad" de estas áreas, es decir, con una urbanización mínima que permita su utilización pero que respete su integración en el ambiente rural del núcleo.

RED VIARIA

El plan propone mantener la estructura viaria integrante en la estructura general y orgánica del territorio por considerarla suficiente para las necesidades actuales y previstas en el plazo de vigencia del plan, con las propuestas de mejora de su trazado en algunos tramos y la creación de nuevos viales, como se ha detallado anteriormente.

En cuanto a la red viaria urbana del propio núcleo, se mantiene la estructura actual aun siendo conscientes de que en muchos tramos las calles son muy estrechas, pero que son símbolo del modelo de asentamiento tradicional. No obstante, se prevén actuaciones de mejora de la red viaria actual y pequeñas intervenciones en algunos cruces de calles o en calles muy estrechas para facilitar la accesibilidad.

Los nuevos viales surgen para dar servicio a las nuevas edificaciones, conexas con la trama existente y de dimensión suficiente para las necesidades actuales de accesibilidad y aparcamiento.

INFRAESTRUCTURAS

Para el desarrollo propuesto, se detecta como suficiente tanto la red de abastecimiento en alta como la de saneamiento, y cuenta con una estación depuradora de aguas residuales en funcionamiento en los núcleos de Lizarraga y Torrano/Dorrao, estando en estudio la de Unanu.

Las actuaciones municipales irán encaminadas a la mejora o sustitución de las instalaciones actuales en mal estado, puesto que las redes necesarias para las zonas de ampliación corresponden su costeamiento a las personas propietarias de los terrenos.

- Suficiencia de los servicios urbanísticos

Los núcleos de Ergoiena dispone actualmente de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua,





saneamiento y energía eléctrica en condiciones adecuadas para garantizar el suministro a las necesidades actuales.

Red de abastecimiento: El suministro de agua potable a las localidades de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao está gestionado y cedidas las competencias a la Mancomunidad de Sakana en el suministro de agua "en alta". El suministro se realiza desde dos manantiales de la Sierra Beriain y desde el embalse Urdalur, en el cual se localiza la E.T.A.P. y un depósito regulador de 8.000 m³ para suministro general del valle de Sakana, disponiendo en cada núcleo su propio depósito regulador.

El origen, por tanto, del agua con el que va a abastecerse el incremento del consumo previsto proviene de la Mancomunidad y no se precisan de nuevas captaciones.

A partir de los depósitos, cada uno de los concejos gestiona los servicios de abastecimiento de agua. Desde ellos se abastece por gravedad a los puntos de consumo, con conducciones de salida de FD ø100 mm.

La distribución de abastecimiento en los núcleos urbanos se proyecta con red subterránea mallada, conectada con los ramales existentes en el núcleo, y discurre principalmente por viales públicos. Las características de la red, acometidas, válvulas, hidrantes, bocas de riego, etc. se adecuarán a la normativa vigente en la Mancomunidad. Se garantizarán los caudales y presiones necesarios, tanto para el abastecimiento de las edificaciones como para la red de incendios.

Los caudales estimados para el abastecimiento de agua son los siguientes:

Lizarraga

| | |
|---------------------|---|
| Dotación: | 160 l/hab.día |
| Población estimada: | 300 hab. |
| Caudal medio: | $Q = 300 \times 160 / 24 \times 3600 = 0'56$ l/seg. |
| Coefficiente punta: | $C_p = 1'15 + 5'7 / Q^{0'25} = 7'74$ |
| Caudal instantáneo: | 4'33 l/seg. |

Para el cálculo de la red, se adopta como criterio general en instalaciones interiores velocidades entre 0'5 y 1'5 m/seg.

Lizarraga cuenta con dos depósitos de agua (uno para la microred de electricidad) desde los cuales parten tuberías de Fnø100. Según estos cálculos, se concluye que la dimensión del ramal principal de abastecimiento es suficiente para el caudal instantáneo requerido (una tubería de ø100, a la velocidad de 1'5 m/seg, soporta un caudal de 12 l/seg. aplicando la fórmula $Q = \pi D^2 v / 4$).

Unanu

| | |
|---------------------|---|
| Dotación: | 160 l/hab.día |
| Población estimada: | 200 hab. |
| Caudal medio: | $Q = 200 \times 160 / 24 \times 3600 = 0'37$ l/seg. |
| Coefficiente punta: | $C_p = 1'15 + 5'7 / Q^{0'25} = 8'46$ |
| Caudal instantáneo: | 3'12 l/seg. |

Unanu cuenta con un depósito de agua, del que parte un ramal con tubería de Fnø100. Según estos cálculos, se concluye que la dimensión del ramal principal de abastecimiento es suficiente para el caudal instantáneo requerido (una tubería de ø100, a la velocidad de 1'5 m/seg, soporta un caudal de 12 l/seg. aplicando la fórmula $Q = \pi D^2 v / 4$).

Torrano/Dorrao

| | |
|---------------------|---|
| Dotación: | 160 l/hab.día |
| Población estimada: | 200 hab. |
| Caudal medio: | $Q = 200 \times 160 / 24 \times 3600 = 0'37$ l/seg. |
| Coefficiente punta: | $C_p = 1'15 + 5'7 / Q^{0'25} = 8'46$ |
| Caudal instantáneo: | 3'12 l/seg. |

Torrano/Dorrao cuenta con un depósito de agua, del que parten dos ramales con tubería de Fnø100.





Según estos cálculos, se concluye que la dimensión de estos ramales principales de abastecimiento es suficiente para el caudal instantáneo requerido (una tubería de $\varnothing 100$, a la velocidad de 1'5 m/seg, soporta un caudal de 12 l/seg. aplicando la fórmula $Q = \pi D^2 v / 4$).

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, junto con la capacidad de los depósitos y que estos se nutren de la red en alta de la Mancomunidad de Sakana, la cual ha informado favorablemente a las ampliaciones urbanísticas propuestas para Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao, se concluye que la disponibilidad del recurso, así como su calidad, estaría garantizada.

Red de saneamiento: Cada uno de los concejos gestiona las redes de saneamiento de su núcleo urbano. La red de recogida de aguas residuales se canaliza por gravedad en tuberías de diferentes diámetros hacia emisarios que conducen a estación depuradora.

Lizarraga cuenta con estación depuradora junto al cementerio, a la que se acomete con un emisario de aguas residuales de PVC $\varnothing 315$ mm.

Unanu tiene como sistema de depuración una fosa séptica, de escasa cota y cercana al núcleo urbano, que condiciona su desarrollo, a la que se acomete con tuberías de H $\varnothing 300$. Tiene previsto en fechas próximas realizar una nueva estación depuradora

Torrano cuenta recientemente con estación depuradora al Oeste del núcleo urbano, a la que vierten dos emisarios de aguas residuales de PVC $\varnothing 250$ mm.

El dimensionamiento de las redes actuales de saneamiento permite la recogida de aguas residuales de los suelos urbanos y urbanizables planteados. En los nuevos sectores se realizarán nuevos colectores que empalmen a la red existente.

Red de distribución de energía eléctrica: Se proyectan canalizaciones subterráneas que parten de las redes existentes en la zona, hasta su acometida a todas las parcelas. Las características de la red, materiales, zanjas, acometidas, arquetas de registro, contadores, etc. se adaptarán a la normativa vigente de la compañía suministradora. En principio, se estima que las necesidades previstas en suelo urbano pueden cubrirse con los transformadores existentes, a reserva de que la compañía suministradora estime que en unidades grandes sea necesario un nuevo centro de transformación, lo cual se tendrá en cuenta en los correspondientes proyectos de urbanización. En suelo urbanizable, se estará a lo que estime necesario la compañía suministradora.

Por parte de Mancomunidad de Sakana se ha emitido informe favorable el 10-3-2020 sobre SISTEMA ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO EN PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ERGOIENA. Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Ebro emitió informe favorable para la EMOT en fecha 25-1-2021. En el presente PUM se han tenido en cuenta las determinaciones indicadas en dicho informe.

2.9. GESTIÓN

En el Suelo Urbano Consolidado, la actuación será directa por cada parcela existente, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

En el Suelo Urbano No Consolidado, la gestión se realizará mediante actuaciones sistemáticas. Se establecen Unidades de Ejecución, constituyendo las unidades mínimas e indivisibles de la división territorial del suelo, definiendo las unidades de ejecución del planeamiento. Las Unidades de Ejecución del planeamiento garantizan una distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del mismo. Se han delimitado de forma que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado, tal como establece la LFOTU.

En las Unidades de Ejecución se opta preferentemente el sistema de compensación con el fin de priorizar un acuerdo directo entre las personas propietarias y la realización de la urbanización por parte de las mismas. En la Normativa Urbanística particular para cada unidad se define el sistema de actuación previsto en cada caso.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

En Suelo Urbanizable, el Plan se remite a la tramitación de un Plan Parcial para cada Subsector que establezca la ordenación pormenorizada.

2.10. CATÁLOGO

El Plan tiene como finalidad asimismo la protección del patrimonio arquitectónico de interés, para lo cual se ha elaborado un catálogo con dichos edificios en los cuales se señalan diferentes grados de protección. Este catálogo tiene como base el inventario de la Institución Príncipe de Viana, adaptado a la realidad actual de los edificios.





2.11. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA VIGENTE

- Documentación

El Plan Urbanístico Municipal se desarrolla en los documentos indicados en el artículo 58.5 de la LFOTU. Tratándose de un PGM para un municipio de población inferior a 3.000 habitantes, la memoria contiene la documentación indicada en el apartado 5.a) del citado artículo, expuesta de forma resumida, tal como señala el artículo 59 de la LFOTU. Por este motivo, no se incluyen en el PUM ni el sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado ni el resumen ejecutivo del documento.

Asimismo, contiene el preceptivo Estudio-Memoria de Sostenibilidad Económica requerido por la legislación estatal vigente (artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

- Determinaciones sobre vivienda

Con la aprobación inicial del PGM era vigente la redacción del artículo 54 de la LFOTU que determinaba la obligación de reservar, como mínimo, el 50% de la nueva capacidad residencial prevista a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

No obstante, teniendo en cuenta que el ayuntamiento ha realiza un sondeo sin que haya habido ningún solicitante que manifestase interés en vivienda protegida, que la tipología prevista es en su totalidad para viviendas aisladas o pareadas, y ante la nueva reglamentación dada por 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 (BON nº 140 de fecha 14-7-2022), que en su artículo 2º modifica el artículo 54 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, se plantea acogerse al nuevo marco normativo.

Como se expresa en el cuadro comparativo de viviendas entre el PM vigente y el PUM previsto, recogido en el apartado anterior 2.8, el incremento de la capacidad residencial se establece en 20 viviendas.

Por ello, se propone que el Ayuntamiento elimine la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida conforme a lo previsto en el artículo 54.1.c de la LFOTU.

- Áreas de reparto y delimitación de Sectores

Tal como se define en la LFOTU, los Sectores son unidades espaciales de dimensión significativa a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante. Tienen dos funciones:

- 1) Ámbito sobre el que se establecen condiciones básicas de ordenación estructurante y criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada
- 2) Ámbito para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial o Plan Especial

Los Sectores podrán abarcar suelos con diferentes clasificaciones urbanísticas y/o usos globales. En este caso, deberán establecer subsectores a efectos de la verificación de las determinaciones sobre vivienda protegida y dotaciones.

Dadas las peculiaridades del municipio de Ergoiena, se establece que cada núcleo urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) constituye un Sector. La verificación del cumplimiento de las determinaciones sobre sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones se realiza independientemente sobre cada clase de suelo con diferentes usos globales.

El suelo urbano consolidado de cada núcleo, de uso global residencial, configura un Subsector, que constituye un área unitaria de carácter normativo.

En suelo urbano no consolidado no se definen Áreas de Reparto. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios/as de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Se configuran uno o dos





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

subsectores en cada núcleo, en su caso:

- Suelo urbano no consolidado de uso global residencial
- Suelo urbano no consolidado de uso global industrial

Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Se definen Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución.

Los datos de superficies de los sectores definidos son los siguientes:

| | |
|--|-----------------------|
| ▪ Sector 1 LIZARRAGA | 96.191 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 83.537 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | 4.491 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 8.163 m ² |
| ◦ SR-L1 | 3.305 m ² |
| ◦ SR-L2 | 1.925 m ² |
| ◦ SR-L3 | 2.500 m ² |
| ◦ SR-L4 | 433 m ² |
| ▪ Sector 2 UNANU | 83.618 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 60.809 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | 7.838 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 14.971 m ² |
| ◦ SR-U1 | 11.600 m ² |
| ◦ SR-U2 | 727 m ² |
| ◦ SR-U3 | 1.510 m ² |
| ◦ SR-U4 | 1.134 m ² |
| ▪ Sector 3 TORRANO/DORRAO | 77.538 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 73.266 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | --- m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 4.272 m ² |
| ◦ SR-T1 | 2.008 m ² |
| ◦ SR-T2 | 528 m ² |
| ◦ SR-T3 | 1.736 m ² |
| ▪ Sector 4A RONKI | 21.489 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado industrial | 10.560 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-1 | 10.929 m ² |
| ▪ Sector 4B INOXNAVARRA | 6.302 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 1.298 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-2 | 5.004 m ² |

- Reserva de terrenos para espacios dotacionales y de servicios

En cuanto a zonas verdes y espacios públicos se mantienen las actuales y las de nueva creación surgen en las zonas de borde, en espacios céntricos de relación y a modo de áreas peatonales o zonas verdes en los sectores de nueva creación.

El sistema general de espacios libres mínimo requerido es de 5 m² de superficie conjunta útil por habitante ó 15 m² / 100 m² construido de uso residencial referido a la capacidad total máxima de suelos urbanos y urbanizables. Para su justificación, se estiman los siguientes datos:





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

| | VIVIENDAS | HABITANTES | Hab./Viv. | m2 constr./viv. | m2 constr. total |
|----------|-----------|------------|-----------|-----------------|------------------|
| ACTUAL | 284 | 366 | 1,29 | 100 | 28.400 |
| PREVISTO | 175 | 226 | 1,29 | 100 | 17.500 |
| TOTAL | 459 | 592 | 1,29 | 100 | 45.900 |

La dotación mínima requerida para sistemas general de espacios libres públicos sería por tanto la mayor de las dos: $5 \times 592 = 2.960 \text{ m}^2$ ó $15 \times 45.900 / 100 = 6.885 \text{ m}^2$.

Esto se cumple con los espacios libres y zonas verdes públicas existentes en suelo urbano consolidado residencial y que son los siguientes:

| | | |
|-----------------|---|----------------------|
| LIZARRAGA: | Espacio libre iglesia-sociedad-escuelas-frontón | 3.000 m ² |
| | Plaza Nagusia | 500 m ² |
| | Espacios libres Ayuntamiento | 680 m ² |
| UNANU: | Herriko plaza | 400 m ² |
| | Espacio libre iglesia | 520 m ² |
| | Zonas verdes | 625 m ² |
| TORRANO/DORRAO: | Espacio libre frontón-concejo-consultorio | 530 m ² |
| | Zonas verdes iglesia | 305 m ² |
| | Plazas | 640 m ² |
| | Zonas verdes | 815 m ² |
| TOTAL | | 8.015 m ² |

En el cuadro que se adjunta al final de la presente Memoria, se señala por cada unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable residencial la superficie mínima que deberá reservar, tanto para dotaciones locales públicas (50 m² / 115 m² constr. uso residencial) como la superficie específica de esta reserva para zonas verdes y espacios libres ($\geq 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ constr. y $\geq 10\%$ sup. total del sector), justificando que en la totalidad del sector, con el mismo uso global, se cumple con las reservas previstas lo dispuesto en el artículo 55 de la LFOTU. Se excluyen, como se apunta en el citado cuadro, las unidades provenientes de las NN.SS. que están en fase de ejecución.

Para el resto de equipamientos específicos (educativo, de salud o centro de servicios sociales), no se han indicado por parte de la Administración de la Comunidad Foral otras necesidades diferentes a las ya existentes, salvo por parte del Instituto de Deporte y Juventud, que señala la necesidad de prever una reserva específica para equipamiento deportivo en el municipio con una superficie de 200 m². Esta reserva dotacional deportiva se ha previsto junto al consultorio médico de Unanu.

En los sectores para uso industrial o de servicios, se remite al Plan Parcial correspondiente la justificación de la superficie para equipamiento polivalente.

- Previsión de aparcamientos

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable de uso residencial unifamiliar, como es el caso de Ergoiena, será como mínimo de 3 plazas por cada vivienda. En espacio público, como mínimo deberá contenerse 0'5 plazas por cada vivienda y 0'5 plazas por cada 100 m² de usos comerciales o terciarios.

En la Normativa Urbanística y planos de ordenación se indican las determinaciones necesarias para que por cada vivienda de nueva creación se construya una plaza de aparcamiento como mínimo en el interior de la parcela o edificación. El resto de plazas se prevén en los viales proyectados en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable de uso industrial o de servicios, el módulo depende de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos, por lo que se remite su cumplimiento al Plan Parcial donde se concretan las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Todo ello queda reflejado en el cuadro que se adjunta a continuación, recogido también en los planos de





ordenación donde se localiza gráficamente la ubicación orientativa de las plazas de aparcamiento en espacios públicos:

LIZARRAGA

| UNIDAD UNITATEA | EDIFICABILIDAD ERAIKIGARRITASUNA | VIVIENDAS ETXEAK | Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS GUTXIENEO PLAZA KOPURUA | | Nº PLAZAS PREVISTAS AURREIKUSITAKO PLAZA KOPURUA | | |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--|-----------------------|---|-----------------------|------------------|
| | | | TOTALES GUZTIRA | EN VIALES BIDEETAN | EN PARCELAS LURZATIETAN | EN VIALES BIDEETAN | TOTAL GUZTIRA |
| U.E.- L1 | 484 m² | 2 | 6 | 1 | 2 | 4 | 6 |
| U.E.- L2 | 501 m² | 2 | 6 | 1 | 2 | 4 | 6 |
| U.E.- L3 | 181 m² | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| U.E.- L4 | 267 m² | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| U.E.- L5 | 297 m² | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| S.R.-L1 | 1.758 m² | 2 | 6 | 2 | 0 | 12 | 12 |
| S.R.-L2 | 722 m² | 3 | 9 | 2 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |
| S.R.-L3 | 835 m² | 5 | 15 | 3 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |
| S.R.-L4 | 196 m² | 1 | 3 | 1 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |

UNANU

| UNIDAD UNITATEA | EDIFICABILIDAD ERAIKIGARRITASUNA | VIVIENDAS ETXEAK | Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS GUTXIENEO PLAZA KOPURUA | | Nº PLAZAS PREVISTAS AURREIKUSITAKO PLAZA KOPURUA | | |
|--------------------|--|---------------------|--|-----------------------|---|-----------------------|------------------|
| | | | TOTALES GUZTIRA | EN VIALES BIDEETAN | EN PARCELAS LURZATIETAN | EN VIALES BIDEETAN | TOTAL GUZTIRA |
| U.E.- U1 | 1.028 m² | 4 | 12 | 2 | 4 | 8 | 12 |
| U.E.- U2 | 696 m² | 4 | 12 | 2 | 4 | 8 | 12 |
| U.E.- U3 | 638 m² | 3 | 9 | 2 | 3 | 6 | 9 |
| U.E.- U4 | 281 m² | 2 | 6 | 1 | 2 | 4 | 6 |
| S.R.-U1 | 4.575 m² | 15 | 45 | 8 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |
| S.R.-U2 | 234 m² | 1 | 3 | 1 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |
| S.R.-U3 | UNIDAD EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL VIGENTE GARATZEN ARI DEN UNITATEA, INDIRREAN DAGOEN UDAL PLANEKO ALDAKETAREN ARABERA | | | | | | |
| S.R.-U4 | 375 m² | 2 | 6 | 1 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |

TORRANO/DORRAO

| UNIDAD UNITATEA | EDIFICABILIDAD ERAIKIGARRITASUNA | VIVIENDAS ETXEAK | Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS GUTXIENEO PLAZA KOPURUA | | Nº PLAZAS PREVISTAS AURREIKUSITAKO PLAZA KOPURUA | | |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--|-----------------------|---|-----------------------|------------------|
| | | | TOTALES GUZTIRA | EN VIALES BIDEETAN | EN PARCELAS LURZATIETAN | EN VIALES BIDEETAN | TOTAL GUZTIRA |
| S.R.-T1 | 622 m² | 3 | 9 | 2 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |
| S.R.-T2 | 182 m² | 1 | 3 | 1 | A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL JUSTIFIKATU PLAN PARTZIALEAN | | |
| S.R.-T3 | 760 m² | 2 | 6 | 1 | 5 | 1 | 6 |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

POLÍGONO INDUSTRIAL

| UNIDAD UNITATEA | EDIFICABILIDAD ERAIKIGARRITASUNA | VIVIENDAS ETXEAK | Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS GUTXIENEO PLAZA KOPURUA | | Nº PLAZAS PREVISTAS AURREIKUSITAKO PLAZA KOPURUA | | |
|--------------------|--|---------------------|--|-----------------------|---|-----------------------|------------------|
| | | | TOTALES GUZTIRA | EN VIALES BIDEETAN | EN PARCELAS LURZATIETAN | EN VIALES BIDEETAN | TOTAL GUZTIRA |
| U.E.- R1 | UNIDAD EN DESARROLLO SEGÚN PLAN MUNICIPAL VIGENTE GARATZEN ARI DEN UNITATEA, INDARREAN DAGOEN UDAL PLANAREN ARABERA | | | | | | |
| S.I.- 1 | UNIDAD EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL VIGENTE GARATZEN ARI DEN UNITATEA, INDARREAN DAGOEN UDAL PLANEKO ALDAKETAREN ARABERA | | | | | | |
| S.I.- 2 | UNIDAD EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL VIGENTE GARATZEN ARI DEN UNITATEA, INDARREAN DAGOEN UDAL PLANEKO ALDAKETAREN ARABERA | | | | | | |

En el Suelo Urbano Consolidado, al establecer como objetivo el mantenimiento del tejido urbano existente, se admite la situación ya consolidada y consentida de viales en algunos casos estrechos, pero que a juicio del Ayuntamiento no supone problema en cuanto al aparcamiento de vehículos, puesto que si bien no están señalizadas las plazas, hay sitios suficientes en dichos viales sin entorpecer el tráfico, al conocer la población las costumbres de circulación vial en el núcleo. Por tanto, no se ha considerado necesario la previsión de zonas específicas para aparcamiento público en Suelo Urbano Consolidado, a excepción del caso singular de Unanu que, debido a que es el punto de inicio de los caminos tradicionales de subida a San Donato, soporta gran afluencia de visitantes. Se propone que el nuevo sector a la entrada del pueblo genere gran número de aparcamientos públicos. Además, el aparcamiento a la entrada del pueblo podrá realizarse tal como se indicó en la EMOT.

En Suelo Urbano No consolidado, los viales de escaso tráfico podrán diseñarse sin bordillo de separación entre aceras y calzadas, que tienen la dimensión suficiente para albergar dos sentidos de circulación rodada y aparcamiento en fila en un lateral. En los planos de ordenación (Alineaciones - parking) se incluye la justificación de las plazas necesarias en cada unidad de ejecución según se indica en el cuadro anterior y se grafían las plazas previstas en los espacios públicos, de dimensión mínima 2'20 x 4'50 m según determina el Reglamento de la LFOTU.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial de cada Sector justificará el cumplimiento del módulo mínimo de aparcamientos requerido por la LFOTU.

- Delimitación de Áreas de Reparto, Cálculo del aprovechamiento tipo y aprovechamiento medio

Según la LFOTU, las Áreas de Reparto se delimitan a los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución.

En Suelo Urbano No Consolidado, es potestativo del PGM delimitar una o varias AR para la totalidad del SUNC. El aprovechamiento tipo entre AR diferentes del mismo uso no podrá variar en más del 15% de diferencia respecto del más alto. En Suelo Urbanizable, es obligatorio delimitar una o varias AR para la totalidad del SUZ sectorizado + SG adscritos. El aprovechamiento tipo entre AR diferentes no podrá variar en más del 15% de diferencia respecto del más alto.

El aprovechamiento tipo de las Unidades de ejecución será el del Área de Reparto al que pertenece. Si es mayor, se adscribirán Sistemas Generales, y si es menor, se reducirán costes de urbanización o se compensará con otras unidades excedentarias.

Si no se delimitan Áreas de Reparto, las unidades de ejecución tendrán un Aprovechamiento Medio, no pudiendo haber más del 15% de diferencia entre ellas.

Dada la singularidad del municipio de Ergoiena, se ha optado por no definir Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se define así el Aprovechamiento Medio, que será idéntico para todas las nuevas unidades de ejecución delimitadas en SUNC, y que tiene un valor de 0'50 UAs/m².

El Aprovechamiento Medio de cada unidad de ejecución se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

locales ya existentes.

El Suelo Urbanizable constituye una única Área de Reparto, cuyo Aprovechamiento Tipo tiene un valor de 0'50 UAs/m². Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

Para que los aprovechamientos tipo y medio se expresen por referencia al uso y tipología característicos, se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se asigna el valor de la unidad, y los restantes.

Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

| | |
|---|-----|
| M ² constr. Residencial libre (uso característico) | 1'0 |
| M ² constr. Residencial VPO | 0'9 |
| M ² constr. Industrial | 0'7 |
| M ² constr. Comercial-Terciario | 0'7 |
| M ² suelo Suelo privado | 0'2 |

Los artículos 100 y 101 de la LFOTU determina que el PGM establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece que para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, con base en valores de mercado al tiempo de redacción del Plan.

JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ESTABLECIDOS PARA LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

FÓRMULA GENERAL UTILIZADA

Los coeficientes de homogeneización aplicables se calculan de forma proporcional a las plusvalías obtenidas por cada uno de los usos lucrativos. El valor residual del suelo referido a cada uno de los usos puede calcularse según la siguiente fórmula genérica:

$$VRS = Vv - Cc - Bc - Cp - Bp - U$$

Siendo cada valor técnico:

- VRS Valor residual del suelo
- Vv Valor de venta
- Cc Coste de construcción
- Bc Beneficio de la contrata
- Cp Costes de promoción
- Bp Beneficio de la promoción
- U Costes de urbanización

Estableciendo unos valores vinculados se puede simplificar la formulación genérica. Así el beneficio del constructor se cuantifica en un 15% del coste de la construcción, los costes de promoción que incluyen honorarios, licencias, gestión, etc. se estiman en un 15% del valor de venta y el beneficio de la promoción en un 10% del valor de venta, así la formulación general queda simplificada de la siguiente manera:

$$VRS = 0,75 Vv - 1,15 Cc - U$$

ANÁLISIS DE MERCADO - VALOR DE VENTA DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

Los concejos de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao son núcleos de población en regresión y cuya actividad inmobiliaria es baja, apenas se construyen viviendas nuevas y en su totalidad de autopromoción y las rehabilitaciones son escasas, por lo que no hay un mercado representativo para poder comparar las viviendas libres con las viviendas VPO.





El único dado de que se dispone es el de una venta de parcela urbana en Lizarraga para 4 viviendas unifamiliares aisladas.

Analizando estos datos, y en comparación con la vivienda VPO, que tienen su precio de venta regulado oficialmente, resultan los siguientes valores de repercusión del suelo por vivienda:

Vivienda libre: $50.000 / 4 = 12.500 \text{ €/viv.}$

Vivienda VPO:

| | |
|---|-----------------|
| Precio máximo venta vivienda (1.645'88 x 90) = _____ | 148.130 € |
| Precio máximo venta anejos (658'35 x 46) = _____ | 30.285 € |
| Total precio máximo venta _____ | 178.415 € |
| Repercusión coste suelo + urbanización (17'5% s/ precio máximo venta) _____ | 31.225 € |
| Coste estimado de urbanización _____ | 20.000 € |
| Valor de repercusión de suelo por vivienda _____ | 11.225 € / viv. |

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Del resultado anterior de los valores de repercusión para cada tipología de viviendas, adoptando la unidad para la tipología predominante (vivienda libre = 1), por relación de proporcionalidad el de vivienda VPO sería de $11.225 / 12.500 = 0'90$.

Para calcular el coeficiente referido a la parcela libre privada, al no estar referido a la misma superficie (m² construido para el coeficiente de vivienda y m² de parcela para el coeficiente de suelo libre), se convierte a la misma unidad el valor de repercusión de suelo residencial. Considerando 100 m² de vivienda, el valor de repercusión para la vivienda libre sería de 125 € por m² de suelo. Para la parcela libre privada se establece un valor de 25 euros/m². Siendo el coeficiente 1 para la vivienda residencial, el coeficiente de homogeneización correspondiente a M2 suelo de Parcela libre privada es por tanto 0'2.

No obstante lo anterior, mediante los cambios introducidos en el artículo 150 de la LFOTU por la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, se faculta a la Reparcelación de cada unidad con la posibilidad de reajustar los coeficientes de homogeneización motivadamente, en función de un estudio que analice la adecuación o inadecuación de dichos coeficientes, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

En algunas unidades concretas se han establecido coeficientes de zona, que valoren la posición zonal relativa de los suelos incluidos en el área de reparto o su aptitud para ser urbanizados.

En el cuadro que se adjunta al final de la presente Memoria, se justifica por cada unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable la edificabilidad máxima resultante de aplicar el aprovechamiento medio o el aprovechamiento tipo a la superficie total de cada unidad, descontando los sistemas generales y locales ya existentes, aplicando a cada uso los coeficientes de homogeneización y de zona en su caso.

- Transporte y movilidad sostenible

El presente PUM recoge las consideraciones indicadas en la EMOT en relación con la mejora de las condiciones actuales referidas al transporte y movilidad sostenible en los núcleos de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao:

- Variante de Lizarraga para evitar el tráfico comarcal por la arteria principal del núcleo de Lizarraga, que permita su conversión en calle urbana.
- Mejora de los caminos tradicionales de comunicación entre los 3 núcleos para habilitarlos también como recorridos peatonales y ciclistas y además habilitar un carril peatonal y ciclista en el tramo de carretera que podría continuar hasta el camping de Arbizu situado en el límite del término municipal.





- Existencia de espacio asignado en cada pueblo para una parada de autobús. En Unanu se plantea además una rotonda para facilitar el cambio de sentido.

- Urbanismo sostenible. Eficiencia energética

Uno de los desarrollos de la llamada Agenda Local 21 (Río de Janeiro 1992), que establecía las bases para promover desde los municipios un desarrollo compatible con el medio ambiente, fue la Carta de Aalborg o Carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad (Dinamarca, 1998), instando a los gobiernos locales a concretar las pautas y políticas necesarias para avanzar hacia el desarrollo sostenible. En esta dirección, el Informe Ciudades Sostenibles (1996) de la Unión Europea, y más recientemente el Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea (1998), dictaminaron como un objetivo general de la política medioambiental la reducción de las repercusiones ecológicas de las actividades urbanas.

Cabe mencionar que la fuente principal de emisiones de gases de efecto invernadero en los sectores residencial, comercial e institucional es el consumo de energía. Es ya conocido que más de un 40% del consumo de energía en la Unión Europea tiene lugar en los edificios, en su mayoría en calefacción, refrigeración, agua caliente y alumbrado. Se demuestra que el gasto de acondicionar inicialmente un edificio es menor que el de la energía extra que consumiría en su vida útil de no disponer de esa previsión. Además, el consumo energético de los edificios constituye el segundo foco más contaminante en Europa después del transporte. Por ello, en octubre de 2002 la Unión Europea aprobó una directiva para reducción del consumo energético, con referencia a normas sobre aislamiento, orientación y control de consumo energético y de agua, y a la obligación de contar con un certificado de rendimiento energético en todos los edificios de nueva construcción y en los existentes que realicen renovación de más de 1.000 m².

Con el fin de minimizar la huella ecológica de la urbanización y de mejorar la calidad de vida de Ergoiena, se han establecido una serie de objetivos en torno a las siguientes líneas temáticas:

- La reducción del consumo de recursos limitados como la energía y el agua.
- Promoción del consumo de energías renovables, (energía solar, tanto térmica como fotovoltaica, biomasa, geotermia).
- Reducción de la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y de residuos de la construcción.
- Mantenimiento de los espacios naturalizados existentes y de la capacidad de recarga de los acuíferos.

En la ordenación urbanística pormenorizada se ha tenido en lo posible especial cuidado en los factores que inciden en la construcción eficiente sostenible.

La propuesta plantea, con los condicionantes heredados de la ordenación urbanística consolidada, una utilización racional y limitada del consumo de suelo, adoptando el modelo de ciudad compacta, dotándolo de unos parámetros de edificabilidad mínimos. Los núcleos compactos presentan grandes ventajas ecológicas frente a los crecimientos dispersos o de baja densidad, por consumir menos cantidad de territorio, que se trata de un recurso siempre escaso y de carácter no renovable, y porque generan modelos urbanos más funcionales (desplazamientos, servicios necesarios...) y por lo tanto más sostenibles.

La orientación de las viviendas es otro de los aspectos que se han valorado en la medida de lo posible, conociendo que las fachadas orientadas al sur recibirán el máximo de radiación.

Las zonas verdes adquieren también una gran importancia dentro del planeamiento urbanístico sostenible por sus beneficios ambientales.

Se fomenta, en lo que no suponga contradicción con la imagen que se pretende preservar, la construcción bioclimática que por una parte utilice materiales renovables y emplee aislamientos adecuados que requieran una demanda energética menor o generen menor cantidad de residuos, y por otra parte realicen un uso eficiente de la energía con la instalación de energías renovables.

El PUM incluye en su normativa y ordenanzas de edificación y urbanización medidas para favorecer la





eficiencia energética de los edificios, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el urbanismo sostenible y el fomento del uso de materiales y energías renovables y el drenaje sostenible. Se indican una serie de criterios de diseño y actuación en el ámbito urbano de la edificación y urbanización, aplicables al planeamiento urbanístico y su desarrollo.

La Ordenanza de Edificación y de Urbanización recoge los aspectos que más inciden en el medio ambiente del núcleo urbano, así como en la utilización de recursos naturales, promulgando normas para la urbanización y la edificación, y articulando una normativa que permita prever un desarrollo más sostenible del municipio. Busca, en general, la sostenibilidad del desarrollo urbano de Ergoiena a largo plazo, condicionando la actividad de los diferentes agentes (administración, ciudadanía, propietarios/as, entidades promotoras...) involucrados en este proceso.

- Accesibilidad para personas con discapacidad

Los principales itinerarios peatonales son:

Lizarraga: Ayuntamiento - Concejo - Plaza de Iglesia-Sociedad-Frontón

Unanu: Concejo - Parque-Iglesia - Consultorio médico - Frontón

Torrano/Dorrao: Parada autobús - Iglesia - Plaza - Consultorio médico - Parque frontón

Los elementos discordantes que aparecen en dichos recorridos son algunos bordillos en travesías y peldaños de escaleras en aceras, aunque todo el ancho de las calles interiores puede considerarse de coexistencia vehículo-peatón, sirviendo la calzada para paso sin barreras. Las barreras arquitectónicas pueden solucionarse con obras de reforma de urbanización. Las prescripciones que son imposibles cumplir son las referidas a pendientes máximas, ya que la situación física y topográfica de los núcleos consolidados no es posible alterarla, existiendo en algunos casos pendientes del 14%, como es el tramo de subida de la iglesia de Torrano al centro. Por ello, no se proponen recorridos alternativos.

Las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización establecen que los proyectos técnicos deberán cumplir las disposiciones legales vigentes referidas a accesibilidad, que en la actualidad son las siguientes:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU).
- Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.
- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
- - Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las nuevas urbanizaciones y reforma de las existentes, se ejecutarán evitando las barreras arquitectónicas, en cumplimiento de la legalidad vigente sobre barreras físicas y sensoriales. Se preverán las plazas de aparcamiento previstas en la ley, tanto las totales como las específicas para discapacitados.

- Zonas inundables

Se han tenido en cuenta las áreas inundables del río Arakil en lo que afecta a la zona Norte del término municipal de Ergoiena, así como las llanuras aluviales y de inundación de los cursos de agua, considerándolas como Suelo No Urbanizable de Protección con la subcategoría de Prevención de Riesgos, todo ello en cumplimiento de la legislación vigente en materia de Aguas. Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Para las zonas consolidadas, las medidas de planificación urbanística deberán dejar paso a medidas de autoprotección y de protección civil para disminución de la vulnerabilidad.





- Ley de Protección Ambiental

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente sobre protección ambiental, se ha redactado como anexo al presente plan urbanístico un Estudio de Incidencia Ambiental que recoge todos los aspectos requeridos ambientales, paisajísticos, etc.

Este documento se presenta de forma separada y se tramita de forma conjunta con el presente Plan. Por este motivo los contenidos de dicho documento no se repiten en la presente Memoria aunque la redacción de ambos se ha coordinado durante todo el proceso.

- Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno

Se cumple lo dispuesto en dicha Ley Foral y en su Reglamento de desarrollo (Decreto Foral 199/2007, de 17 de septiembre), incorporando en el Estudio de Incidencia Ambiental de un plano con la zonificación de su territorio a efectos de vulnerabilidad a la contaminación lumínica con los niveles de protección que se establecen, y que para el caso particular de Ergoiena son los siguientes:

Zona E3 (brillo mediano): Todo el suelo urbano o urbanizable residencial o industrial

Zona E1 (brillo mínimo): Ámbito de los suelos protegidos declarados ZEC (Aralar y Urbasa-Andía)

Zona E2 (brillo reducido): El resto del término municipal

- Informes sectoriales

A continuación se justifica el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales emitidos para el PGM de Ergoiena en la fase de EMOT, en lo que se refiere al contenido del PUM.

Asimismo, las justificaciones del cumplimiento de las determinaciones indicadas en el Informe Global e informes sectoriales emitidos para el PUM inicial se desarrollan en informes anexos.

DEPARTAMENTO DE DERECHOS SOCIALES - SERVICIO DE VIVIENDA - SECCIÓN DE EDIFICACIÓN

En su informe de 21-3-2019 emplaza a la fase de PUM, en el que se justificará la propuesta de reserva para vivienda protegida de acuerdo con el art. 54 del DFL 1/2017, y si no se alcanzasen los porcentajes señalados en la LFOTU, se solicitará la reducción del porcentaje establecido al Servicio de Vivienda justificando adecuadamente la petición acerca de la inexistencia de demandantes de vivienda protegida en el municipio, publicando bando o encuesta municipal al respecto en la que puedan participar todos los habitantes del municipio.

Se ha justificado anteriormente la falta de demanda de vivienda protegida, por lo que se solicitará la exención del cumplimiento de reserva de vivienda protegida.

DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA, FUNCIÓN PÚBLICA, INTERIOR Y JUSTICIA - SERVICIO DE PROTECCIÓN CIVIL

El informe de 1-4-2019 señala que en la fase de PUM se aplicarán los criterios oportunos para prevenir la implantación de construcciones en terrenos próximos a zonas arboladas.

En el presente caso, las nuevas urbanizaciones para uso residencial tienen continuidad inmediata con la trama urbana y no son colindantes con zonas forestales. No obstante, y tratándose el Ayuntamiento de un organismo competente en la materia junto con la Dirección de Protección Civil del Gobierno de Navarra, se elaborará un Plan de actuación coordinado sobre riesgo de incendios forestales, en el que se planifiquen las medidas preventivas apropiadas para limitar el riesgo de inicio de incendios forestales, limitando las actividades que se puedan autorizar cerca de zonas arboladas, así como los medios de protección activa y pasiva que se deben colocar y las medidas de vigilancia en especial en ciertas épocas del año, que limiten la posibilidad de generación de incendios y sus consecuencias, priorizando la seguridad para las personas.





En la normativa urbanística referida al suelo no urbanizable se recogen las disposiciones de rango superior como son el Anexo II Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y la Orden Foral 195/2014, de 24 de junio, del Consejero de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local por la que se regula el uso del fuego en suelo no urbanizable para la prevención de incendios forestales.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO - DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA E INNOVACIÓN - SERVICIO DE ENERGÍA, MINAS Y SEGURIDAD INDUSTRIAL - SECCIÓN DE MINAS

En su informe de 3-4-2019, recuerda que cualquier prohibición de actividades extractivas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.

En el PUM, las limitaciones realizadas no son genéricas sino limitadas a los LICs y motivadas por necesidad de protección de entornos de gran valor ambiental y paisajístico.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL - SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS - SECCIÓN DE COMUNALES

En su informe de 8-4-2019 señala, para la salvaguarda y defensa de los bienes comunales, sería conveniente que en el PGM se indicase que en tanto no se ejecuten las actuaciones urbanísticas previstas, las parcelas de origen comunal mantendrían ese carácter a todos los efectos, y que si estos terrenos no se destinan a su nuevo fin en un periodo determinado (10 años), pasarían de nuevo a ser terrenos comunales.

Este criterio se ha incluido en la normativa urbanística.

DEPARTAMENTO DE CULTURA, DEPORTE Y JUVENTUD - SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO - SECCIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Señala en su informe de 16-4-2019 que para la redacción del PUM está disponible el Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Navarra.

Se ha elaborado el Catálogo en base al citado Inventario de la Institución Príncipe de Viana.

INSTITUTO DE SALUD PÚBLICA Y LABORAL DE NAVARRA - SECCIÓN DE SANIDAD AMBIENTAL

En su informe de 16-4-2019 se indican una serie de determinaciones genéricas a tener en cuenta respecto a garantía sanitaria de la dotación de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento y capacidad del sistema de depuración y referido al cumplimiento del Decreto Foral 297/2001 - Reglamento de Sanidad Mortuoria, en especial en lo referente a la franja de protección en torno al cementerio, y explotaciones pecuarias.

Dichos criterios en materia de sanidad se han tenido en cuenta en el presente PUM.

DEPARTAMENTO DE CULTURA, DEPORTE Y JUVENTUD - INSTITUTO NAVARRO DE DEPORTE Y JUVENTUD - SUBDIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS - SECCIÓN DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

En su informe de 24-5-2019 concluye que el municipio tiene carencia de instalaciones deportivas y precisa de un espacio exterior de unos 200 m² y que debería reservarse suelo dotacional para dicho uso.

En el presente PUM se ha previsto la reserva de suelo dotacional para equipamiento deportivo en Unanu, junto al consultorio médico.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO - DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS - 24-5-2019

En su informe de 24-5-2019, el Servicio de Estudios y Proyectos establece que se reserve una franja





de terreno a cada lado de las carreteras (4 m del eje), a fin de prever posibles ensanchamientos. El Servicio de Conservación establece una serie de determinaciones en cumplimiento de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra.

Dichas determinaciones se han incluido en la normativa urbanística del PUM.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO - SERVICIO DE FOMENTO EMPRESARIAL - SECCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL - 17-6-2019

Considera en su informe de 17-6-2019 que para que sea viable el área industrial del enclave de Ronki deben cumplirse unas premisas: Sistema de actuación por expropiación; Sistema general para la nueva carretera, no imputando los costes al polígono; Reducir costes para que el precio sea atractivo; Normativa que facilite la implantación de empresas en suelo no urbanizable; Permitir pequeñas actividades en los inmuebles del casco residencial.

Las recomendaciones referidas al polígono de Ronki no se han tenido en cuenta por tratarse de ámbitos ya delimitados y en fase de desarrollo que se mantienen en el presente PUM. Sí se contempla en la normativa la flexibilidad necesaria para permitir actividades autorizables en suelo no urbanizable y las pequeñas actividades compatibles en edificaciones del casco urbano residencial.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL - SERVICIO DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO - SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En su informe de 14-8-2019 indica una serie de consideraciones a tener en cuenta en el PUM:

- Áreas de Conectividad Territorial. Se ajustará el ámbito de los pastizales, grafiados en el POT2 a escala 1/100.000, a la escala propia del planeamiento.
- En la normativa del plan se adoptarán las medidas oportunas para que las construcciones vinculadas al sector agroganadero no generen afecciones ambientales en la red fluvial e integrarlas paisajísticamente.
- Riesgos. Se adoptarán criterios de distancia y topográficos como medida preventiva frente a los riesgos de inundabilidad en la red fluvial.
- Paisaje. La campiña de Ergoiena, identificada como un mosaico agroganadero de parcelas irregulares que conservan en sus lindes setos arbolados, es uno de los ámbitos más representativos y mejor conservados de este tipo de campiña en el contexto del corredor de la Barranca. Se regulará tanto en la protección del paisaje como en la regulación de las nuevas actividades que pudieran implantarse en el suelo rústico.
- Modelo urbano. Las propuestas de crecimiento residencial e industrial, así como los viales propuestos y las propuestas relacionadas con la movilidad peatonal, recorridos ciclistas y aparcamiento en Unanu, se valorarán ambientalmente en la fase de Plan. Se indica que en el diseño de dichas propuestas se adoptarán medidas preventivas y de integración paisajística oportunas: implantación de suelos permeables, vegetación arbórea de sombra en los núcleos rurales, fomento de sistemas de ahorro de agua y energía, uso prioritario de energías renovables, reutilización de las aguas pluviales o reducción de la contaminación lumínica.
- Zonificación acústica. El plan urbanístico incorporará la zonificación acústica del municipio.
- Tramitación. El Plan Municipal incluirá un Estudio Ambiental Estratégico (Estudio de Incidencia Ambiental).

Las cuestiones e instrucciones apuntadas en el informe se han tenido en cuenta en la redacción del PUM. Se ha elaborado un Estudio de Incidencia Ambiental que recoge las consideraciones de los informes ambientales y sectoriales, en el cual se incluye un anejo específico referido al paisaje. Asimismo, se incluyen planos de zonificación acústica del municipio.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPRESA - DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

En su informe de 10-4-2019 señalan una serie de consideraciones de tipo general en materia de comunicaciones electrónicas para que se tenga en cuenta en el instrumento urbanístico en





redacción.

Se han tenido en cuenta las consideraciones en el informe para la redacción del PUM, con algunas restricciones por motivos de seguridad y salud pública.

INFORME TÉCNICO PARA CONCIERTO PREVIO DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL - SERVICIO DE TERRITORIO Y PAISAJE

Analiza en su informe de 5-6-2019 el documento de EMOT y expone algunas consideraciones para su inclusión en el PUM, además de los indicados en los informes sectoriales:

- El PUM deberá delimitar "la bolsa o reserva de terreno para unas 30 viviendas en cada núcleo" y clasificar como suelo Urbano y/o Urbanizable la superficie correspondiente a las viviendas que se estime en el periodo de vigencia del PGM, quedando el resto de la superficie de la "bolsa" como reserva de futuro residencial, con la clasificación de suelo No urbanizable de "Salvaguarda del modelo de desarrollo".
- El PUM deberá delimitar el "área estratégica industrial" y clasificarla como suelo No urbanizable de "Salvaguarda del modelo de desarrollo", como reserva de futuro industrial, que justificadamente y mediante la modificación del planeamiento, se podrá poner en carga.

Las cuestiones e instrucciones apuntadas en el informe se han tenido en cuenta en la redacción del PUM.

- Valoración del impacto social del plan

En el Estudio de Incidencia Ambiental se tratan las afecciones del plan al medio socio-económico, en sus aspectos de población, empleo y bienestar, al cual nos remitimos. Se concluye por tanto que la afección a la población es compatible y positiva por el rejuvenecimiento de la población, la afección sobre el empleo es compatible y beneficiosa al crear lugares de empleo en áreas de actividades económicas dentro del propio municipio y la afección sobre el bienestar es compatible, siendo las molestias de escasa magnitud.

La cuestión socioeconómica ya se valoró en la fase de EMOT a la hora de la elección del modelo entre las alternativa planteadas, y considerando que la alternativa escogida (2) es, desde el punto de vista socioeconómico, la más favorable.

Otros aspectos sociales que se han tenido en cuenta:

- Con el proceso de participación, en el que toda la ciudadanía ha tenido acceso a la toma de decisiones, sin distinción en razón del origen, raza, edad o sexo, se refuerza la cohesión social y participación ciudadana.
- Cohesión social también a partir de una oferta diversificada de tipologías, aceptando en su mayoría las peticiones de la propiedad.
- Mejora de los espacios urbanos y creación de otros espacios aptos para la convivencia y que mejoren la calidad de vida.
- Posibilidad de disfrute de una vivienda digna en condiciones adecuadas de localización, cantidad, accesibilidad y calidad, en un entorno sostenible, potenciando el carácter básico de la ciudad como hábitat.
- Ciudad segura, con la implantación de modelos urbanos que preserven de los riesgos naturales y tecnológicos, evitando posibles riesgos derivados de la ocupación del suelo (zonas inundables...) y de la implantación de actividades de riesgo (incendio, fugas...)
- Sostenibilidad económica, de acuerdo con el Estudio-Informe que forma parte de este PGM. Además, las únicas actuaciones impulsadas por el PUM serán las relativas a la adquisición y urbanización de los sistemas generales, que se han reducido al máximo. Los criterios de urbanización se basan en sistemas de bajo mantenimiento, para que el costo del Ayuntamiento sea menor.





- Ley del Comercio en Navarra - Plan de atracción y ordenación comercial

La Ley Foral 17/2001, de 12 de Julio, reguladora del comercio en Navarra, establece en su artículo 18 "Planes Generales Municipales" lo siguiente:

"1. Los Planes Generales Municipales deberán ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral así como por los Planes de Ordenación Territorial.

2. El Planeamiento General Municipal habrá de incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de los suelos urbanos y urbanizables que mejor se adapten a los siguientes usos:

- o Comercial genérico y*
- o Comercial específico para grandes establecimientos comerciales (establecimientos que tienen una superficie útil para la exposición y venta de productos superior a 2.500 m²).*

Dicha delimitación se realizará de conformidad a los principios y criterios recogidos en los artículos 16, 17 y 19.6 de la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, reguladora del comercio en Navarra.

b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de 3 m² por vivienda, sin que pueda autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un PSIS.

c) Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad."

A este respecto, cabe señalar que en la fase de la EMOT, aprobada y concertada con el Gobierno de Navarra, ya se cumplimentó el análisis y diagnóstico territorial en todos sus componentes, si bien de forma simplificada tal como permite el artículo 59 de la LFOTU para municipios de menos de 3.000 habitantes. La dotación comercial de Ergoiena es mínima, tratándose de núcleos de escasa población, que dependen de núcleos próximos.

El nuevo PUM no prevé nuevos sectores residenciales que contengan vivienda colectiva, por lo cual no procede la dotación comercial de 3 m² por vivienda.

No obstante, la regulación recogida en la normativa urbanística y ordenanzas es flexible, de tal forma que no hay impedimento urbanístico para que la mayor parte de las edificaciones residenciales existentes o previstas se puedan destinar a usos comerciales, con las limitaciones que se han considerado razonables.

Como se ha comentado anteriormente, Ergoiena depende de otros municipios próximos en cuanto a la oferta comercial, y así está reconocido en el planeamiento territorial de rango superior al municipal como es el POT2: núcleos de población de escala local, que oscilan entre dos puntos-puerta: Altsasu/Alsasua e Iruztzun, con un punto central estratégico en Etxarri-Aranatz. Por ello, el plan de atracción y ordenación comercial apenas tiene contenido. Las actividades comerciales están preferentemente en el casco urbano tradicional, para el cual el Ayuntamiento destina recursos para su mejora, tanto de la urbanización como de la edificación. Las medidas de embellecimiento del casco urbano están recogidas en las Ordenanzas de Edificación, de Urbanización y en el Catálogo de edificios que deben ser objeto de conservación.

Se ha elaborado por el Ayuntamiento un Plan de Atracción y Ordenación Comercial (PAOC) en fecha 14-5-2024, que se adjunta como apéndice a esta Memoria.

- Ley de Minas

Según el artículo 122 de la Ley 22/1973 de Minas, cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

carácter genérico.

En la normativa urbanística se indican algunas limitaciones a las actividades extractivas (artículos 81, 85 y 89). No obstante, dichas limitaciones no son arbitrarias sino que provienen de normativa de rango superior, como son determinaciones de Patrimonio Histórico y Cultural en el caso de yacimientos arqueológicos y del POT2, según criterios generales del Anexo PN8, siendo una normativa ya vigente, firme y consentida. En todo caso, serían instalaciones autorizables, sometidas a autorización previa del Gobierno de Navarra.

- Ley de la Memoria Histórica

Conforme a la Ley 52/2007 de la Memoria Histórica, se está confeccionando un mapa en el que consten los terrenos en que se han localizado restos de personas desaparecidas violentamente durante la Guerra Civil o la represión política posterior.

La Ley Foral 29/2018 de 26 de diciembre, de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra, tiene por objeto regular la declaración, protección, conservación y difusión de los lugares de la memoria histórica de Navarra, con la finalidad de que sirvan como espacios de transmisión de la memoria y contribuyan a promover una cultura de paz y convivencia desde valores de tolerancia y respeto a los Derechos Humanos.

En lo que respecta al municipio de Ergoiena, se ha consultado el visor de FOSAS, LUGARES DE LA MEMORIA Y OTROS LUGARES del Gobierno de Navarra, definidos éstos como los lugares donde existe constancia, física o testimonial, de que se produjeron enterramientos, al objeto de no establecer desarrollos urbanísticos en zonas próximas a los emplazamientos en las fosas. A la vista de dicho plano, se concluye que no consta la existencia de fosas en el término municipal.

En otro orden de cosas, y con respecto a la simbología franquista, no constan tampoco otro tipo de emblemas, esculturas o nombre de calles en el Municipio de Ergoiena que deban retirarse o sustituirse en cumplimiento de la legislación sobre memoria histórica.

- Inclusión de perspectiva de género en la planificación urbana en fase de PUM

En la EMOT se incluye un apartado específico referido a la inclusión de la perspectiva de género en la planificación urbana, analizando la cuestión desde el marco social y legal, objetivos, participación ciudadana en la tramitación y propuestas en relación con la igualdad de oportunidades entre ambos sexos.

Durante la tramitación del PUM se han seguido teniendo en cuenta los objetivos señalados en la EMOT en la fase de participación ciudadana, especialmente atendiendo a las necesidades de las mujeres.

En todos los documentos integrantes del PUM, salvo error u omisión, no se ha utilizado lenguaje sexista.

Se ha optado por el modelo de "ciudad compacta", evitando viviendas alejadas de los núcleos existentes. En la ordenación urbanística pormenorizada de los núcleos urbanos se han minimizado los espacios inseguros, eliminando viales sin salida y zonas de sombra o con falta de visibilidad. Los viales previstos son de dimensión suficiente y con visibilidad e iluminación adecuada. Los espacios públicos se han diseñado teniendo en cuenta la seguridad y accesibilidad universal, evitando grandes árboles cerca de accesos a las casas que reduzcan la visibilidad, y con elementos urbanos pensados también en la seguridad para utilización de los menores.

- Coherencia entre el Plan General Municipal y los instrumentos de ordenación del territorio vigentes

Los planeamientos supramunicipales que afectan a Ergoiena son los siguientes:

| | | | |
|----------|-----|-----------------------------------|------------|
| ERGOIENA | ETN | ESTRATEGIA TERRITORIAL DE NAVARRA | 4/07/2005 |
| ERGOIENA | POT | POT 2 NAVARRA ATLÁNTICA | 21/07/2011 |





Sobre el POT-2, vinculante para el este planeamiento municipal, se considera que el modelo territorial adoptado es coherente con las directrices establecidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Navarra Atlántica (POT-2) al que pertenece el municipio de Ergoiena, en particular para la subárea a la que se inscribe (09.4 - "Sakana Central y Oriental", que aglutina a los municipios de Arakil, Arbizu, Arruazu, Bakaiku, Ergoiena, Etxarri-Aranaz, Irañeta, Iruzun, Iturmendi, Lakuntza y Uharte-Arakil), en los ejes estratégicos considerados: Patrimonio natural y cultural, Sistema urbano e infraestructuras y los objetivos generales y específicos señalados en el ámbito del POT 2.

Las determinaciones incluídas en el PUM lo son en desarrollo de las determinaciones estructurantes de la EMOT, que fue aprobada y concertada con el Gobierno de Navarra, y no se aprecia contradicción con las previsiones de dicho plan supramunicipal:

- Se protegen los valores paisajísticos característicos identitarios, con la presencia de San Donato y Aralar como referencias.
- Los núcleos de población tienen ámbitos de crecimiento acordes a su escala local, tratándose de núcleos dependientes de otros considerados puntos-puerta: Altsasu/Alsasua e Iruzun, con un punto central estratégico en Etxarri-Aranatz, y con los equipamientos adecuados.
- En cuanto al área industrial, el PUM pone en desarrollo la zona que se ha considerado necesario a corto plazo, en coherencia con las previsiones de la EMOT, aunque si la demanda tanto interna como a nivel comarcal fuese importante, se podría desarrollar alguna otra zona de las indicadas en la EMOT mediante los mecanismos urbanísticos previstos en la legislación actual.
- Las disposiciones normativas no coartan los objetivos estratégicos de mantener la ganadería y el sector productivo primario en condiciones de sostenibilidad y rentabilidad, mantener el lento ritmo de aumento de la población y el empleo en el sector industrial, reducir la movilidad rodada reforzando los servicios y equipamientos de la subárea que disminuyan la dependencia de Alsasua-Iruzun y Pamplona y reforzar el sistema de infraestructuras energéticas, telecomunicaciones y red.
- Las infraestructuras generales se mantienen, desarrollando en el PUM las de ámbito local.
- En el caso de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao, se constituyen en un punto de inicio de senderos para la subida a las sierras de Urbasa y San Donato.
- La variable paisajística se ha tenido en cuenta en la ordenación urbanística, adoptando criterios estéticos para la protección del paisaje urbano en sus hitos urbanos más significativos y para mantener las invariantes tipológicas, materiales y texturas que caracterizan la escena urbana, teniendo especial cuidado en la homogeneidad material y continuidad volumétrica, relacionados con la percepción lejana y visión panorámica del perfil urbano del asentamiento así como con su percepción próxima. Se identifican las perspectivas del entorno próximo, garantizando escapes visuales que, además de integrar en el paisaje urbano interior fondos e hitos visuales naturales, ilustran la magnitud limitada del asentamiento y su inserción en el territorio.
- El Catálogo pone en valor el patrimonio cultural inmueble con el objetivo de su conservación. Se grafían las áreas de interés arqueológico como suelo protegido y se delimitan los entornos de elementos singulares del medio natural, destacando las ermitas del municipio.
- La normativa urbanística y ordenanzas de edificación y urbanización contienen medidas para fomentar la sostenibilidad, el bioclimatismo, la utilización racional del suelo, la rehabilitación urbana y arquitectónica, la reutilización del patrimonio, las reformas interiores dirigidas a la cualificación de los centros urbanos y el acabado de tejidos y tramas existentes.
- Intervención en la ordenación urbanística atendiendo a los principios generales de compacidad, eficiencia energética, complejidad funcional y cohesión social. El desarrollo urbano residencial se produce en el interior, acabando el tejido preexistente del asentamiento, y en la periferia inmediata del núcleo, de acuerdo con un criterio de compacidad, y considerando los elementos y preexistencias naturales que condicionan su desarrollo, con valoración de las condiciones locales de naturaleza geoclimática (topografía, soleamiento, inundabilidad, etc.). Crecimiento siguiendo una secuencia razonable, desde el centro hacia la periferia, prescindiendo de previsiones que induzcan al desarrollo expansivo del tejido urbano.
- Reserva de áreas libres que completen el sistema general de espacios libres y contribuyan a estructurar el tejido o articularlo con nuevos desarrollos, estudiándolos en relación con la red viaria y peatonal, con el fin de garantizar su accesibilidad, integrándolos en la estructura urbanística del PGM





de manera que no se localicen en zonas marginales o residuales. De igual manera, las reservas para equipamientos se situarán en áreas centrales del tejido, al objeto de procurar una más fácil accesibilidad; se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial.

- Intervención en el sistema viario del núcleo que contribuya a diversificar, estructurar y jerarquizar la trama y mejorar la seguridad viaria.
- Respeto a los valores preexistentes relativos a las tramas urbanas de interés, tipologías edificatorias tradicionales y ámbitos singulares del tejido urbano, planteando sus contenidos en armonía con las invariantes formales y materiales que caracterizan al núcleo de población. Preservación de panorámicas y fondos visuales que por su interés deben ser objeto de protección. Revitalización de espacios degradados.
- No se aprecia discordancia con los planeamientos de los municipios colindantes. Se ha coordinado con los planes de municipios adyacentes, entre ellos el de Etxarri-Aranaz en la zona Norte colindante con el barrio de Lizarragabengoa (InoxNavarra) y el de Arbizu, principalmente en lo que afecta al entorno del campamento de turismo de Arbizu según Plan Especial tramitado.
- La clasificación del suelo no urbanizable se ha realizado en cumplimiento de los objetivos de interés Foral incluidos en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra y conforme al POT-2. Los suelos con categoría de Protección incluyen los de valor ambiental (LICs, zona fluvial y conectividad territorial, a escala adecuada), los de interés para la explotación natural (montes de utilidad pública), los de valor paisajística, los de riesgos (zonas inundables), los protegidos por la legislación sectorial (zonas arqueológicas, cañadas) y las infraestructuras. Los suelos de Preservación se han delimitado conforme a los anexos PN2 y PN7 del POT2, con la salvedad de que, por claridad a nivel normativo, en caso de superposición de varias subcategorías se ha adoptado la más representativa.

Ergoiena, mayo de 2026

POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ANEXO 1 - UNIDADES DE EJECUCIÓN:
ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO
*1. ERANSKINA - EXEKUZIO UNITATEAK: ESPAZIO LIBREAK,
EKIPAMENDUAK, APROBETXAMENDUAREN KALKULUA*



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 38 de 247



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – P.U.M. ERGOIENA

| | UNIDAD | SUPERFICIE (M²) TOTAL | SUPERFICIE (M²) CON APROVECH. | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD (M² CONSTR.) | SUELO NETO (M²) | APROVECH. (UAs.) | DOTACIÓN | | ESPACIOS LIBRES | |
|--|---|--------------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|----------|----------|-----------------|----------|
| | | | | | | | | MÍNIMA | PREVISTA | MÍNIMO | PREVISTO |
| LIZARRAGA | U.E.- L1 | 1.340 | 1.340 | 2 | 484 | 932 | 670 | 210 | 200 | 97/134 | 200 |
| | U.E.- L2 | 1.432 | 1.322 | 2 | 501 | 802 | 661 | 218 | 218 | 100/143 | 218 |
| | U.E.- L3 | 305 | 305 | 1 | 181 | 238 | 229 (*1) | 79 | (*1) | 36/31 | |
| | U.E.- L4 | 518 | 478 | 1 | 267 | 458 | 359 (*1) | 116 | (*1) | 53/52 | |
| | U.E.- L5 | 896 | 896 | 1 | 297 | 756 | 448 | 129 | 140 | 59/90 | 140 |
| TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL LIZARRAGA = | | | | | | | | 557 | 558 | 345/450 | 558 |
| UNANU | U.E.- U1 | 2.956 | 2.738 | 4 | 1.028 | 1.705 | 1.369 | 447 | 736 | 206/297 | 350 |
| | U.E.- U2 | 2.070 | 1.993 | 4 | 696 | 1.505 | 997 | 303 | 292 | 139/207 | 292 |
| | U.E.- U3 | 1.966 | 1.920 | 3 | 638 | 1.610 | 960 | 277 | 162 | 128/197 | 162 |
| | U.E.- U4 | 846 | 846 | 2 | 281 | 710 | 423 | 122 | --- | 56/85 | --- |
| TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL UNANU = | | | | | | | | 1.149 | 1.190 | 529/786 | 804 |
| DORRAO | | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL TORRANO/DORRAO = | | | | | | | | | | | |
| U.E.- R1 | ANTIGUA UNIDAD U.E.- 4.1 (RONKI - LIZARRAGA) DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE EN DESARROLLO | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL = | | | | | | | | | | | |

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m²
APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m²

Coefficientes de homogeneización:
M² CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE 1
M² CONSTR. RESIDENCIAL VPO 0'9
M² CONSTR. INDUSTRIAL 0'7
M² CONSTR. TERCIARIO-COMERCIAL 0'7
M² SUELO PRIVADO 0'2

(*1) Unidad de renovación urbana, que precisa equidistribución. No se considera necesaria la reserva de dotaciones. Coeficiente de zona 1'50 por su situación y circunstancias de urbanización y edificaciones existentes.





SUBSECTORES EN SUELO URBANIZABLE – P.U.M. ERGOIENA

| UNIDAD | SUPERFICIE (M²) TOTAL | SUPERFICIE (M²) CON APROVECH. | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD (M² CONSTR.) | SUELO NETO (M²) | APROVECH. (UAs.) | DOTACIÓN | | ESPACIOS LIBRES | | |
|--|--|---|--------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------|--------------|-----------------|-----------|-------|
| | | | | | | | MÍNIMA | PREVISTA | MÍNIMO | PREVISTO | |
| LIZARRAGA | SR- L1 | 3.305 | 2.930 | 2 | 1.758 | 2.200 | 1.758 | (*1) | (*1) | (*1) | (*1) |
| | SR- L2 | 1.925 | 1.925 | 3 | 722 | 1.205 | 963 | 314 (*2) | 380 | 144/193 | 380 |
| | SR- L3 | 2.500 | 2.412 | 5 | 835 | 1.855 | 1.206 | 363 (*3) | 400 | 167/250 | 400 |
| | SR- L4 | 433 | 433 | 1 | 196 | 320 | 260 (*5) | 85 (*4) | 48 | 39/43 | 48 |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL LIZARRAGA = | | | | | | | | 762 (+53) | 828 | 350/486 | 828 |
| UNANU | SR- U1 | 11.600 | 11.450 | 15 | 4.575 | 5.750 | 5.725 | 1.989 (*6) | 2.290 | 915/1.145 | 1.200 |
| | SR- U2 | 727 | 624 | 1 | 234 | 392 | 312 | 102 (*7) | 120 | 47/62 | 120 |
| | SR- U3 | ANTIGUO SECTOR 2.1 (UNANU) EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL - BON Nº 104 DE 30-08-2004 | | | | | | | | | |
| | SR- U4 | 1.134 | 1.134 | 2 | 375 | 960 | 567 | 163 (*8) | | 75/113 | |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL UNANU = | | | | | | | | 2.254 (+155) | 2.410 | 1037/1320 | 1.320 |
| DORRAO | SR- T1 | 2.008 | 1.960 | 3 | 622 | 1.790 | 980 | 270 (*9) | 125 | 124/201 | 125 |
| | SR- T2 | 528 | 500 | 1 | 182 | 340 | 250 | 79 (*10) | 160 | 36/53 | 160 |
| | SR- T3 | 1.736 | 1.736 | 2 | 760 | 1.480 | 760 | (*11) | (*11) | (*11) | (*11) |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL TORRANO/DORRAO = | | | | | | | | 349 (+24) | 285 | 160/254 | 285 |
| SI- 1 | ANTIGUO SECTOR IV (RONKI - LIZARRAGA) EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL - BON Nº 78 DE 1-07-2005 | | | | | | | | | | |
| SI- 2 | ANTIGUO SECTOR S.I.- 1 (INOXNAPARRA - TORRANO) EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL - BON Nº 97 DE 20-05-2011 | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL = | | | | | | | | | | | |

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m²
APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m²

| | |
|----------------------------------|-----|
| Coeficientes de homogeneización: | |
| M² CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE | 1 |
| M² CONSTR. RESIDENCIAL VPO | 0'9 |
| M² CONSTR. INDUSTRIAL | 0'7 |
| M² CONSTR. TERCIARIO-COMERCIAL | 0'7 |
| M² SUELO PRIVADO | 0'2 |

(*1) Según Modificación Plan Municipal de Ergoiena en parcela 36 polígono 1 aprobada definitivamente BON nº 104 de 27-5-2025

(*2) Dotación supramunicipal SR- L2 = 22 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*3) Dotación supramunicipal SR- L3 = 25 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*4) Dotación supramunicipal SR- L4 = 6 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*5) Coeficiente de zona 1'20 por su situación y circunstancias de urbanización y edificaciones existentes.

(*6) Dotación supramunicipal SR- U1 = 137 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*7) Dotación supramunicipal SR- U2 = 7 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*8) Dotación supramunicipal SR- U4 = 11 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*9) Dotación supramunicipal SR- T1 = 19 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*10) Dotación supramunicipal SR- T2 = 5 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*11) Según Modificación Plan Municipal de Ergoiena en parcelas 108-109 pol. 7 aprobada definitivamente BON nº 19 de 8-1-2026, con motivación reducción de cesiones





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ANEXO 2 – CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE
PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FASE DEL PUM
2. *ERANSKINA – HUP FASEAN HERRITARREK PARTE HARTZEKO
PROZESUAREN ONDORIO BALORATUAK*



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 41 de 247



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ERGOIENA CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DESARROLLADO EN LA FASE DE REDACCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

El Plan de Participación Ciudadana (PPC), cuyo texto está recogido en la EMOT, fue aprobado por el Ayuntamiento de Ergoiena para definir el proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del Plan General Municipal de Ergoiena y con el fin de dar cumplimiento a la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, a la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno y Al 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 (LFOTU).

Dicho PPC programaba una serie de acciones para la fase de PUM, las cuales se han ido cumplimentando conforme a lo expuesto a continuación. Cabe reseñar que ha coincidido con los confinamientos y restricciones ordenados con motivo de la pandemia por Covid. Por ello, las citas presenciales con los solicitantes en cada Concejo se han sustituido por atención personalizada vía teléfono o e-mail, que en ningún caso ha supuesto merma en la información facilitada a la ciudadanía interesada.

Antes de la redacción completa del presente PUM, se elaboró una documentación preliminar resumida con la información más relevante del suelo urbano y urbanizable, compuesta por planos de ordenación pormenorizada, clasificación y categorías de suelo y unidades de ejecución, con sus fichas en las que se justifica el cálculo del aprovechamiento y las cesiones requeridas por la legislación urbanística vigente.

Esta versión preliminar del PUM se envió el 6-11-2020, no obstante se introdujeron modificaciones como consecuencia de información facilitada al equipo redactor (documentos urbanísticos aprobados, construcción de depuradora en Torrano...), peticiones realizadas por varias personas propietarias (12/1/21: Parcela 354/1 Lizarraga, 12/1/21- 26/2/21: Parcela 199/10 de Unanu y 6-5-21: Parcelas 257-258/9 de Unanu), que tras reunión mantenida el 21/5/21 se acordó corregir algunas cuestiones. El documento final de PUM previo fue entregado el 31/5/21, para su difusión por los canales habituales municipales (web, bando, panel informativo, oficinas municipales...) y someterlo a trámite de participación ciudadana por el plazo mínimo de 20 días. Se adjunta extracto del Bando municipal:



BANDOA / BANDO

**ERGOIENAKO ALKATEAK
JAKINARAZTEN DU:**

Ergoienako Udalak **herritarren parte-hartze prozesuari** ekitea onartu du, Udal Planaren aldaketa aztertzeko.

Dokumentazioa herritarren eskura jarriko da udaletxean eta www.ergoiena.com web-orrian 20 egunez, herritarrek egoki irizitako alegazioak edo iradokizunak aurkez ditzaten. Horretarako, udaletxera jo beharko dute, edota info@ergoiena.com helbide elektronikora bidali beharko dituzte.

EL ALCALDE DE ERGOIENA HACE SABER:

Que el Ayuntamiento de Ergoiena ha aprobado el inicio de **un proceso de participación ciudadana**, en relación con el Plan General Municipal de Ergoiena.

La documentación correspondiente a la versión previa del Plan Urbanístico Municipal está a disposición de la ciudadanía, en las oficinas municipales y en www.ergoiena.com por un periodo de 20 días para que presenten las aportaciones o sugerencias que estimen oportunas. Se podrán presentar en el Ayuntamiento o en info@ergoiena.com

Ergoienan, 2021eko maiatzaren 31n





Durante el plazo establecido, se han realizado diversas consultas y peticiones para incorporar al PUM definitivo. El listado de escritos presentados es el siguiente:

| FECHA | ASUNTO |
|----------|------------------------------------|
| 07/06/21 | PARCELA 346 (199) UNANU |
| 08/06/21 | ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE |
| 08/06/21 | PARCELA 187/7 TORRANO/DORRAO |
| 14/06/21 | PARCELA 426/1 LIZARRAGA |
| 14/06/21 | PARCELA 1/6 TORRANO/DORRAO |
| 14/06/21 | PARCELA 372/7 TORRANO/DORRAO |
| 18/06/21 | UNIDAD 2.2 UNANU |
| 21/06/21 | PARCELAS 257-258/9 UNANU |
| 22/06/21 | PARCELAS 199-178/10 UNANU |
| 22/06/21 | PARCELAS 316-323 UNANU |
| 23/06/21 | PARCELAS 98-312/10 UNANU |
| 25/06/21 | PARCELA 428/7 TORRANO/DORRAO |
| 28/06/21 | CONCEJO UNANU |
| 29/06/21 | PARCELAS 200-201 LIZARRAGA |
| 30/06/21 | PARCELA 354/1 LIZARRAGA |
| 05/07/21 | PARCELA 314/10 UNANU |
| 14/07/21 | PARCELA 22/3 LIZARRAGA |
| 16/07/21 | VENTA ASKONDOA LIZARRAGA |
| 16/07/21 | PARCELAS 313-314/10 UNANU |
| 16/07/21 | RUTA CICLOTURISTA |
| 19/07/21 | PARCELA 199/10 UNANU |
| 27/07/21 | PARCELA 36/1 LIZARRAGA |
| 12/08/21 | PARCELAS 313-314 UNANU |

La mayoría de las sugerencias se han incorporado al presente PUM, en lo posible en todo o en parte, según peticiones de las personas propietarias o promotoras, habiendo expuesto los motivos en caso de no haber accedido a lo solicitado.

Se mantuvo reunión con el Ayuntamiento el 15-9-21 al objeto de analizar todas las cuestiones sugeridas en el periodo habilitado al efecto, en la cual se nos trasladaron las cuestiones pendientes de incluir en el documento definitivo.

El PUM desarrolla la ordenación final resultante de los cambios al proyecto previo motivados por el proceso de participación tramitado en cumplimiento de las acciones programadas en el Plan de Participación aprobado para el PGM de Ergoiena.

Tras la aprobación inicial el 21-6-2022 se sometió el PUM a la fase de información pública, en la que se presentaron 19 alegaciones. Se emitió informe técnico de respuesta a cada alegación en enero de 2023.

Se remitió el 12-6-2023 nuevo PUM modificado, con las correcciones derivadas de las alegaciones admitidas y del requerimiento del Informe Global del Gobierno de Navarra.

El 23-5-24 tuvo lugar en la sede del Ayuntamiento una reunión explicativa con la nueva corporación municipal, a la que también asistieron representantes e interesados de los 3 concejos.

El nuevo documento refundido de junio de 2024 para aprobación provisional recoge todas las cuestiones planteadas por los representantes del Ayuntamiento y de los Concejos.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ANEXO 3 – PLAN DE ATRACCIÓN Y ORDENACIÓN COMERCIAL 2. *ERANSKINA – MERKATARITZA ERAKARRI ETA ANTOLATZEKO PLANA*



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 44 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

**PLAN DE ATRACCIÓN Y ORDENACIÓN
COMERCIAL
(APÉNDICE A LA MEMORIA DEL PLAN)**



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 45 de 247



1. CARACTERIZACIÓN DE Ergoiena

1.1 El Valle de Ergoiena y su entorno

El valle de Ergoiena se encuentra situado en el Valle de Sakana. Municipio compuesto por los Concejos de Lizarraga, Dorrao/Torrano y Unanu, siendo Lizarraga su cabecera. Ergoiena tiene dos partes una en Aralar y la otra en las Sierras de Urbasa y Andía.

Siendo el término municipal de Ergoiena extenso, de 41'80 km² de superficie, el 75'70% se trata de suelo protegido, ya que pertenece a la ZEC de Aralar al norte (1.116 Ha) y a la ZEC de Urbasa-Andía al sur (2.048 Ha). Únicamente una pequeña porción situada en la hondonada que configura la ladera noroeste de la sierra de Urbasa-Andía está humanizada, donde se realiza la actividad económica principal agropecuaria y en la que se localizan los tres núcleos de población rurales (Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao) comunicados a través de infraestructuras viarias comarcales.

Otras áreas de especial protección, además de las áreas naturales de interés (ZEC), son el sistema fluvial configurado por las regatas afluentes del Arakil que actúan como elementos de conexión de las sierras con el corredor del Arakil, destacando las regatas Leziza y Zaldúa, y el mosaico de pastizales y prados, en contacto con los hayedos y robledales de las laderas de San Donato y en transición hacia el fondo del valle.

1.2 Ergoiena en su entorno

Ergoiena forma parte de la Mancomunidad de Sakana y de la Mancomunidad de Servicios Sociales de Base de Etxarri Aranz.

Estando algo apartado de la red principal del corredor de la Sakana (en el que se localizan las infraestructuras viarias importantes como autovía, red ferroviaria, redes generales de electricidad, gas, etc.), la implantación de actividades industriales es escasa, únicamente existe un enclave industrial en Ronki de tamaño reducido (2'15 Ha).

Los núcleos adolecen del problema de despoblamiento y envejecimiento de la población, generándose edificaciones en mal estado sin rehabilitar que derivan en algunos casos a estado de ruina. La población de Ergoiena va disminuyendo, con una población empadronada en este momento de 389 habitantes. Se precisa potenciar los medios de vida (industria, ganadería, turismo) para fijar la población.

En cuanto a la movilidad, las comunicaciones son limitadas, no existiendo transporte público en el municipio. No hay recorridos peatonales y ciclistas específicos, debiendo compartir espacio con la circulación rodada. Hay problemas de aparcamiento dada la estrechez de las calles, por estar atravesada por la carretera NA-120 en el caso de Lizarraga y por ser foco de turismo (principalmente Unanu por visitantes a Beriain, estimados en unas 8.000 personas al año).

Con respecto a los equipamientos, cada uno de los pueblos mantiene un mínimo dotacional (iglesia, sala de concejo, consultorio médico, sociedad, cementerio, frontón cubierto, además del edificio del Ayuntamiento del valle situado en Lizarraga). Para el resto de equipamientos (escolar, cultural, deportivo...) es preciso el traslado a otros municipios. Se echa en falta servicios para atender al turismo que visita el municipio, principalmente vinculado a la subida a San Donato y Urbasa-Andía, como parking de vehículos, bar, alojamientos, etc.

En cuanto a los aspectos medioambientales y de protección de los elementos de valor, el nuevo plan que se redacte deberá dotar de la adecuada protección a los elementos de valor en su término, como los paisajísticos, los cursos fluviales con sus márgenes y sus áreas inundables, los espacios para la conectividad, los suelos de entorno de valores culturales o paisajísticos, los destinados a infraestructuras generales y el patrimonio natural e histórico-artístico.

1.3 Conectividad

Ergoiena se encuentra comunicado por la NA-120 en Lizarraga y en Unanu y Dorrao por la NA-7100, a pocos kilómetros de la autovía de Sakana A-10.

1.4 Población

1. Ergoiena tiene una población actual de 389 habitantes. Una cifra que va disminuyendo a la vez que se ve un claro envejecimiento de la población.

| Entidad de Población | Hombres | Mujeres | Total |
|----------------------|---------|---------|-------|
| DORRAO / TORRANO | | 65 64 | 129 |





| | | | |
|----------------|------------|------------|------------|
| LIZARRAGA | 96 | 78 | 174 |
| UNANU | 44 | 42 | 86 |
| Totales | 205 | 184 | 389 |

2. El índice de juventud no es muy alto dado que ha habido muchos años sin nacimientos y con una tendencia al envejecimiento muy abultada.

| | Hombres | Mujeres | Total |
|-----------------|------------|------------|------------|
| DE 0-5 AÑOS: | 9 | 9 | 18 |
| DE 6-10 AÑOS: | 4 | 4 | 8 |
| DE 11-15 AÑOS: | 7 | 6 | 13 |
| DE 16-20 AÑOS: | 3 | 8 | 11 |
| DE 21-25 AÑOS: | 5 | 5 | 10 |
| DE 26-30 AÑOS: | 10 | 7 | 17 |
| DE 31-35 AÑOS: | 15 | 7 | 22 |
| DE 36-40 AÑOS: | 14 | 11 | 25 |
| DE 41-45 AÑOS: | 12 | 11 | 23 |
| DE 46-50 AÑOS: | 12 | 13 | 25 |
| DE 51-55 AÑOS: | 12 | 9 | 21 |
| DE 56-60 AÑOS: | 18 | 15 | 33 |
| DE 61-65 AÑOS: | 15 | 16 | 31 |
| DE 66-70 AÑOS: | 18 | 10 | 28 |
| DE 71-75 AÑOS: | 23 | 9 | 32 |
| DE 76-80 AÑOS: | 12 | 12 | 24 |
| DE 81-85 AÑOS: | 9 | 10 | 19 |
| DE 86-90 AÑOS: | 5 | 11 | 16 |
| DE 91-95 AÑOS: | 2 | 6 | 8 |
| DE 96-100 AÑOS: | 0 | 5 | 5 |
| TOTALES | 205 | 184 | 389 |

3. El índice de masculinidad es mayor pero de escasa relevancia y la población extranjera es muy escasa.

4. El grado de escolarización es el siguiente:





| Título | Hombres | Mujeres | Total |
|---|---------|---------|-------|
| Arquitecto, Ingeniero Técnico. | | | |
| | 2 | 1 | 3 |
| Bachiller Elemental. Graduado Escolar. EGB completa. Primaria completa. ESO. | 18 | 16 | 34 |
| Bachiller Superior. BUP. Bachiller LOGSE. | 6 | 6 | 12 |
| BACHILLER, FORMACIÓN PROFESIONAL DE SEGUNDO GRADO O TITULOS EQUIVALENTES O SUPERIORES | 7 | 5 | 12 |
| Diplomados en Escuelas Universitarias (Empresariales, Profesorado de EGB, ATS y similares) | 1 | 5 | 6 |
| Doctorado y Estudios de postgrado o especialización para Licenciados. Máster universitario. | 1 | 2 | 3 |
| Enseñanza Primaria incompleta. Cinco cursos de EGB o equivalente o Certificado de Escolaridad o equivalente | 15 | 11 | 26 |
| Formación Profesional de Primer Grado. Formación Profesional de Grado Medio. Oficialía industrial | 20 | 11 | 31 |
| Formación Profesional de Segundo Grado. Formación Profesional de Grado Superior. Maestría Industrial | 23 | 9 | 32 |
| GRADUADO ESCOLAR O EQUIVALENTE | 70 | 61 | 131 |
| Licenciado Universitario. Arquitecto, Ingeniero Superior. Grado universitario. | 5 | 23 | 28 |
| No aplicable por ser menor de 16 años | 21 | 22 | 43 |
| NO SABE LEER NI ESCRIBIR | 1 | 0 | 1 |
| Otras titulaciones medias (Auxiliar de Clínica, Secretariado, Programador de informática. Auxiliar de vuelo. Diplomados en Ar | 0 | 1 | 1 |
| Sin estudios | 9 | 4 | 13 |
| TITULACION INFERIOR A GRADUADO ESCOLAR | 6 | 7 | 13 |
| | 205 | 184 | 389 |

Se aprecia que el nivel de estudios va acorde con el envejecimiento de la población.

5. El tamaño medio familiar separado por pueblos, actualmente es de 46 familias en Dorrao, en Lizarraga las familias son 82 y en Unanu son 39 familias residentes. Un total de 167 familias en el valle.

6. Economía.

Actualmente la actividad económica de Ergoiena se realiza en los municipios limítrofes. Se excepciona la actividad relacionada con el sector primario ganadería y agricultura, principalmente, venta y producción de lácteos en los tres núcleos de población.

En este sentido Ergoiena ya ha perdido los servicios básicos como una oficina bancaria, farmacia, peluquería y tienda de alimentación.

Tan solo queda en este momento un bar en Lizarraga.

En Unanu hay un hostel que no funciona mucho.

Cerca del núcleo urbano de Lizarraga está emplazado el único polígono Industrial de Ergoiena "Zaldukozubi" con alguna empresa afincada y con ninguna repercusión para el valle.

La mayor parte de la población activa trabaja fuera de Ergoiena, en una buena proporción en Pamplona y su entorno, lo que hace que los traslados se realizan en vehículo motorizado privado.





2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y OFERTA COMERCIA

2.1. Demanda potencial

1. El volumen de la población de Ergoiena, incluyendo su área de influencia, así como lacercanía a Etxarri Aranatz, Arbizu, Lakuntza y Pamplona, y su accesibilidad al comercio y servicios situados allí, adelanta ya que es muy difícil poder competir y que la demanda y oferta comercial de Ergoiena, se reduce al comercio de primera necesidad, es decir los bienes que pueden ser objeto de compra cotidiano, pan y frutero pasa por los tres pueblos y a los servicios relacionados con el ocio en Lizarraga.

2.2. Oferta y dotación comercial.

Ergoiena cuenta con los siguientes medios de compra:

Venta ambulante, en la plaza de Unanu y Dorrao:

Viernes: frutero.

Miércoles y viernes:

pescado

Todos los días: panadera, Panificadora Amaya, SA

Venta ambulante, en la plaza de Lizarraga

Todos los días: panadera, Panificadora Amaya, SA

Otros servicios de Ergoiena:

Bargazpi taberna: San Miguel Karrika, Lizarraga

Casa Rural Edronekoa, Beriain bidea, 2 Unanu.

2.3. Hábitos de compra

Se ha realizado una encuesta sobre los hábitos de compra del vecindario. Como resultado de esta indagación se concluye:

1. Todos los vecinos suelen realizar compras con una periodicidad semanal en hiper o áreas comerciales en Altsasu o en el área metropolitana de Pamplona. En algunos casos, la periodicidad es un poco mayor, pues se complementa con compras en otros comercios del área metropolitana con ocasión de los viajes diarios al lugar de trabajo.

2. Aproximadamente un 50% de las familias adquieren algunos productos en la venta ambulante que visita Ergoiena dos días a la semana fruta y pescado. La periodicidad de la utilización de esa venta ambulante es muy variada, y depende de distintas circunstancias

3. En cuanto a la adquisición del pan, aproximadamente el 50% de los hogares compran el pan en la furgoneta.

3. DIAGNÓSTICO

1. El volumen de la población de Ergoiena, y su situación cercana a Etxarri Aranatz, Arbizu, Lakuntza, Altsasu y Pamplona, al área en que se sitúan algunos de los principales comercios del área metropolitana, hace que la demanda de consumo en el valle sea inexistente.

2. Sin embargo, Ergoiena tiene unas características, tanto por la sierra de Urbasa y Andía como por el monte Beriain, que le dotan de atractivo turístico. Sin dar respuesta a las posibilidades de servicios que debería de disponer.

4. OBJETIVOS DEL PLAN DE ATRACCIÓN Y ORDENACIÓN COMERCIAL

1. De acuerdo con lo establecido en el art. 18.2.c) de la Ley Foral 17/2991, de 12 de julio, reguladora del comercio de Navarra exige que los Planes Generales Municipales contengan un plan de atracción y ordenación comercial, que contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad.

2. Atendiendo a la realidad urbana y social de Ergoiena resulta evidente que el exigido plan de atracción y ordenación comercial debe reducirse a las posibilidades reales del propio medio urbano y centrar sus medidas a los cometidos propios del





planeamiento urbanístico que se centra en la ordenación de los usos que pueden implantarse en cada uno de los suelos del término municipal.

3. En cuanto al medio urbano hay que tener en cuenta que no dispone de áreas residenciales de alta densidad, dado que la tipología residencial presente es la vivienda unifamiliar.

4. Por lo demás el Plan, respondiendo a la demanda previsible, no plantea ninguna vivienda colectiva, por lo que no es aplicable la condición que establece el citado art. 18.2 en su apartado c): en que establece que el Plan General Municipal debe establecer

“Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda.(...)”

5. La demanda comercial potencial de Ergoiena y de su área de influencia no permite la delimitación en el suelo urbano y urbanizable del área que mejor se adapten al uso comercial genérico, y menos aún al uso específico de gran establecimiento comercial.

6. Por el contrario, teniendo en cuenta las características urbanas de Ergoiena, el Plan opta por considerar compatible con el uso residencial el comercial y el terciario.

5. Ejes de actuación y medidas

1. Permitir la implantación de comercio en cualquier parcela de la población siempre que cumplan unas condiciones mínimas, reguladas la Normativa del Plan que aseguren esa compatibilidad sin molestia para el uso residencial.

2. Mantener una regulación del comercio ambulante que facilitando la adquisición de determinados bienes de consumo sin necesidad de trasladarse fuera de Ergoiena, sea compatible con la venta de alimentos en un comercio estable.

3. Facilitar la visita turística y recreativa a Ergoiena.

4. Establecer unas condiciones de forma y estéticas específicas que favorezca la rehabilitación y ocupación de los edificios fuera de uso.

5. La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios que se regula en la Ley Foral 5/2023, de 9 de marzo, de canales Cortos de Comercialización Agroalimentaria, o normativa que la sustituya.

DILIGENCIA que realizo yo la secretaria para dejar constancia de que con fecha 14 de mayo de 2024 y en sesión plenaria se aprobó por la corporación este documento,





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

P.G.M. ERGOIENA MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ERGOIENAKO U.P.O. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 51 de 247



INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

| | |
|---|---------|
| 1. Introducción _____ | Pág. 2 |
| 2. Objetivos _____ | Pág. 2 |
| 3. Información sobre Ergoiena _____ | Pág. 3 |
| 4. Información sobre el Plan General Municipal _____ | Pág. 3 |
| 5. Determinación de nuevas infraestructuras / servicios a realizar _____ | Pág. 4 |
| 6. Presupuestos municipales: estructura de los gastos e ingresos corrientes _____ | Pág. 5 |
| 7. Análisis del impacto presupuestario del nuevo espacio urbano _____ | Pág. 7 |
| 8. Resultado del presupuesto de ingresos y gastos corrientes _____ | Pág. 8 |
| 9. Resumen y conclusiones finales del IMSE del PUM de Ergoiena _____ | Pág. 9 |
| 10. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos _____ | Pág. 10 |





INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley 8/2007 de Suelo es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se debe 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 de suelo destinado a usos productivos.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios.

En el caso que nos ocupa, el análisis se circunscribe al Plan General Municipal de Ergoiena.

2. OBJETIVOS

El Informe-Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante IMSE) se estructura en dos partes bien diferenciadas:

- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

En lo que concierne al impacto de la actuación en las Haciendas, el objetivo del IMSE es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

Debe señalarse que los programas de actuación para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. Por tanto, el coste de implantación de infraestructuras no supone impacto para la Hacienda Pública pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En lo que respecta a este apartado, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

El IMSE deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento general deberá estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial, Industrial y Terciario, derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

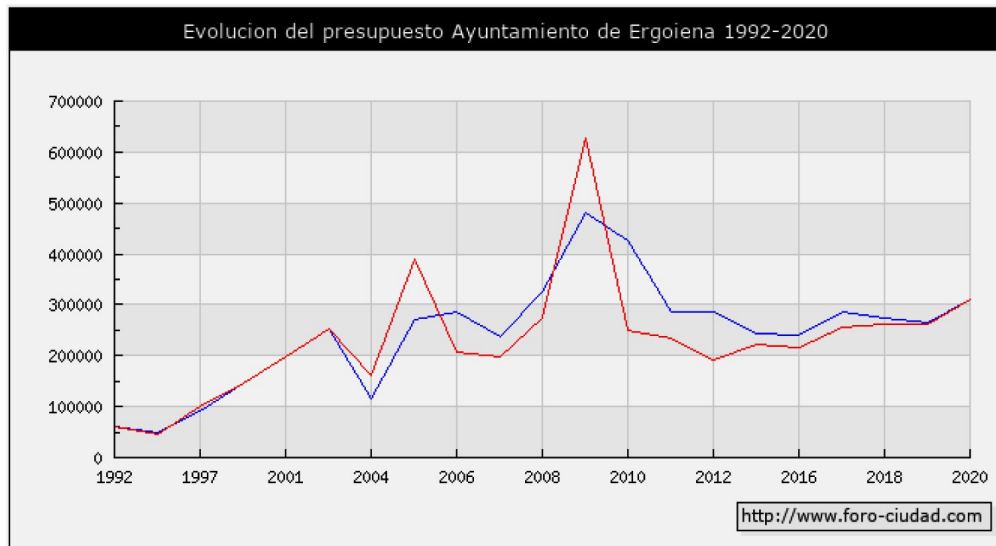
En conclusión, el estudio se centrará, pues, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.

3- INFORMACIÓN SOBRE ERGOIENA

El municipio de Ergoiena se sitúa en la comarca geográfica "Tierra de Aralar", entre los valles de Arakil y Burunda, al norte del corredor de Sakana, a 44'5 km de distancia de Pamplona. Compuesto por tres núcleos: Lizarraga (capital), Unanu y Torrano/Dorrao. El término está dividido en dos partes separadas. La parte meridional, donde se localizan los tres núcleos urbanos, es una hondonada encajonada entre la peña Beriain y los farallones de la sierra de Urbasa. La otra parte, aislada del territorio principal, denominada Monte Abajo, está rodeada por los términos de Etxarri Aranatz, Arbizu y la sierra de Aralar.

Tiene una población de 366 habitantes según el último censo con referencia al 1 de enero de 2021. El número total de viviendas actuales es de unas 284, siendo 158 de ellas principales y el resto secundarias.

La evolución del presupuesto Municipal durante los últimos años se expresa en el siguiente cuadro gráfico:



4. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El IMSE se realiza en el marco del Plan General Municipal de Ergoiena. Plantea la reclasificación de terrenos para el desarrollo urbano de los núcleos actuales de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao, consolidando en general el modelo actual heredado del anterior Plan Municipal. En la propuesta de ordenación en suelo urbano no consolidado y urbanizable se han planteado un total de 63 viviendas, a las que habría que añadir los solares de suelo urbano consolidado (cuantificados para unas 117 viviendas en el total de los tres núcleos), que se considera suficiente para las necesidades actuales y futuras de Ergoiena en el período de vigencia del plan y justificado en la finalidad de preparar suelo urbanizado, de completar la trama preexistente y de realizar un documento urbanístico con vocación de perdurar en el tiempo.

El crecimiento global que supone el PGM sería por tanto, además de las 284 viviendas existentes, de unas 180 viviendas en suelo urbano y urbanizable, es decir, 464 viviendas totales (incluyendo las existentes y las propuestas), que equivaldría a una población de unos 600 habitantes (contando una media de 1'29 hab./viv., según datos estadísticos (366 hab. / 284 viv. = 1'29).





5. DETERMINACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS A REALIZAR

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Ergoiena. No obstante, en esta planificación se ven afectadas también otras administraciones u organismos, como son los concejos, el Gobierno de Navarra, la Confederación Hidrográfica del Ebro, la Mancomunidad de servicios a la que pertenece o Nilsa.

La intervención de estos organismos puede situarse en tres diferentes fases dentro de la ejecución de cualquier actuación planificada:

- Obtención del suelo: el agente responsable de esta fase se encarga de financiar los costes generados para conseguir la propiedad del terreno en el que se realizará la actuación.
- Proyecto y Obra: se trata de la financiación destinada a realizar la planificación concreta de las acciones y la ejecución de las mismas.
- Mantenimiento: en esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc.

Tal y como se regula en la normativa urbanística del PUM, y en lo relacionado con la obtención del suelo, todos los suelos destinados a ampliación de viales, espacios libres y zonas verdes y equipamientos públicos, se obtendrán por cesión de los propietarios/as o promotoras privadas de manera gratuita con la ejecución de las diversas unidades de ejecución definidas en el Plan, salvo un sistema general viario previsto para una nueva rotonda en Unanu, que ocupa las parcelas particulares nº 280 y 328. Se trata de obras no urgentes que no se programan ni su plazo ni su coste por depender de aspectos coyunturales como subvenciones públicas, difíciles de determinarlas actualmente. En suelo no urbanizable, se proponen actuaciones de depuración de aguas residuales de los núcleos urbanos.

De igual manera, con respecto al proyecto y obra de las distintas acciones, la urbanización de los viales y espacios libres nuevos generados con la ampliación del casco urbano, así como la conexión de las zonas urbanizadas a los sistemas generales de servicios urbanos (red de abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica, red de saneamiento, y el resto de servicios en los que deba incluirse la canalización, distribución e instalación) no las realiza el Ayuntamiento sino que son los propietarios/as de las unidades de ejecución quienes se encargan de financiar tales acciones, que las ejecutan y ceden a la administración urbanística actuante previa o simultáneamente a las obras de edificación, salvo los sistemas generales indicados anteriormente.

El Ayuntamiento debe encargarse de la ejecución de los equipamientos previstos y de los sistemas generales indicados. A este respecto, cabe señalar que en esta fase de ejecución el Ayuntamiento no tiene una obligación temporal, estando a expensas en primer lugar de la obtención del suelo por cesión y en segundo lugar de las disponibilidades económicas remanentes y de las subvenciones periódicas o extraordinarias convocadas por el Gobierno de Navarra.

Los gastos derivados del mantenimiento de los servicios que se han puesto en marcha en las zonas urbanizadas son los que se enumeran a continuación:

- Servicios de abastecimiento de aguas
- Servicios de evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicios de recogida de basura y limpieza viaria
- Servicio de transportes
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local
- Servicio de mantenimiento de obras hidráulicas existentes para minimizar los riesgos y las consecuencias de las inundaciones

Varias de las actuaciones de mantenimiento no son financiadas por la Administración Local.





Concretamente, la Mancomunidad de Sakana, a la que pertenece Ergoiena, gestiona varios de los servicios. Y los Departamentos correspondientes del Gobierno de Navarra intervienen en varios de estos servicios, como por ejemplo el mantenimiento y mejora de las vías de titularidad de la Comunidad Foral.

El informe se centrará únicamente en la valoración económica de las actuaciones que dependen de la Administración Local.

6. PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

En este apartado se analizan los presupuestos municipales de Ergoiena, que es la Hacienda Pública afectada por el presente Plan General Municipal, tomando como referencia el último presupuesto del año 2016. La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido de los datos oficiales publicados.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición:

| | |
|--|---------------------|
| GASTOS | 309.000,00 € |
| OPERACIONES CORRIENTES | |
| CAP. 1.- Gastos de Personal | 155.850,00 € |
| CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios | 75.150,00 € |
| CAP. 3.- Gastos Financieros | 0,00 € |
| CAP. 4.- Transferencias Corrientes | 77.000,00 € |
| Total Operaciones Corrientes | 308.000,00 € |
| OPERACIONES DE CAPITAL | |
| CAP. 6.- Inversiones Reales | 1.000,00 € |
| CAP. 7.- Transferencias de Capital | 0,00 € |
| CAP. 8.- Activos Financieros | 0,00 € |
| CAP. 9.- Pasivos Financieros | 0,00 € |
| Total Operaciones de Capital | 1.000,00 € |
| INGRESOS | 309.000,00 € |
| OPERACIONES CORRIENTES | |
| CAP. 1.- Impuestos Directos | 123.000,00 € |
| CAP. 2.- Impuestos Indirectos | 17.000,00 € |
| CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos | 9.800,00 € |
| CAP. 4.- Transferencias Corrientes | 148.000,00 € |
| CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales | 1.200,00 € |
| Total Operaciones Corrientes | 299.000,00 € |
| OPERACIONES DE CAPITAL | |
| CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales | 0,00 € |
| CAP. 7.- Transferencias de Capital | 10.000,00 € |
| CAP. 8.- Activos Financieros | 0,00 € |
| CAP. 9.- Pasivos Financieros | 0,00 € |
| Total Operaciones de Capital | 10.000,00 € |

Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el





importe unitario por habitante, es:

| GASTOS | % | €/habitante |
|--|----------------|---------------------------|
| OPERACIONES CORRIENTES | | |
| CAP. 1.- Gastos de Personal | 50,60% | 425,82 €/habitante |
| CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios | 24,40% | 205,33 €/habitante |
| CAP. 3.- Gastos Financieros | 0,00% | 0,00 €/habitante |
| CAP. 4.- Transferencias Corrientes | 25,00% | 210,38 €/habitante |
| Total Operaciones Corrientes | 100,00% | 841,53 €/habitante |

| INGRESOS | % | €/habitante |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------|
| OPERACIONES CORRIENTES | | |
| CAP. 1.- Impuestos Directos | 41,14% | 336,07 €/habitante |
| CAP. 2.- Impuestos Indirectos | 5,69% | 46,45 €/habitante |
| CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos | 3,28% | 26,78 €/habitante |
| CAP. 4.- Transferencias Corrientes | 49,50% | 404,37 €/habitante |
| CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales | 0,40% | 3,28 €/habitante |
| Total Operaciones Corrientes | 100,00% | 816,94 €/habitante |

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del último censo de 2021 (366 habitantes).

El análisis de sostenibilidad económica del PGM se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (841'53 €/hab.) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el nuevo PGM. De esta manera, se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Ergoiena.

De un lado, debe señalarse que la expansión urbana prevista en el Plan Municipal supone la clasificación de nuevo suelo urbano o urbanizable para el uso residencial. También se prevé suelo urbanizable de uso industrial o de servicios, pero en términos proporcionales la relación ente la superficie edificable de uso industrial respecto del residencial es, actualmente, superior a la resultante de las previsiones del PUM. Se podría entender que esta diferencia puede distorsionar el resultado obtenido a partir de la aplicación de la ratio "gasto por vivienda". Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la variable "población" incide más en el gasto municipal que la actividad industrial, pues es más consumidora de recursos y servicios municipales.

Por otro lado, podría aducirse que las nuevas urbanizaciones cuentan con unas mayores superficies de zonas verdes y viarios que los núcleos urbanos consolidados y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento es superior. De esta manera, también se podría argüir que la ratio de gasto por unidad residencial podría distorsionar el análisis, pues estaría infra-ponderando los gastos reales en que incurriría el Ayuntamiento tras la recepción de la nueva urbanización.

No obstante, consideramos que la mayor superficie de suelo dotacional público (viario y zonas verdes) por habitante, con su correspondiente coste de mantenimiento se compensa con el menor coste unitario derivado de las mejores calidades de ejecución urbanizadora y la aplicación de las modernas tecnologías para el mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por tratarse de infraestructuras y servicios de nueva construcción.

Por tanto, a los efectos de este IMSE, se considera un buen indicador de coste municipal el *gasto corriente presupuestario, por habitante*.





7. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO

En este apartado se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de las nuevas Unidades de Ejecución, una vez hayan sido urbanizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Ergoiena.

Para ello se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la Sostenibilidad económica del Plan y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

Se señala que no se tienen en cuenta los ingresos puntuales tales como el ICIO, lo cual va a favor de la sostenibilidad. Estos ingresos (de unos 4.000 euros por vivienda de nueva planta) se compensarían con los gastos a realizar para la ejecución de los sistemas generales previstos.

Proyección de gastos corrientes en nuevo escenario

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el PGM se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolarlo al mayor número de habitantes previstos en el PUM, que asciende a 600 habitantes.

La ratio de gasto corriente por habitante es de 841'53 euros por habitante. Considerando los nuevos servicios que se precisarán, se estima en un incremento de un 1%, por lo cual los gastos corrientes del Ayuntamiento de Ergoiena suponen 850 €/habitante. Proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería a:

$$\text{Proyección Gasto Corriente: } 600 \text{ hab} \times 850 \text{ €/hab} = 510.000 \text{ €}$$

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales en el horizonte de ocupación máxima según el PUM se puede estimar razonablemente en un coste anual para el Ayuntamiento de Ergoiena de 510.000 euros, teniendo en consideración al mayor número de habitantes.

Estimación de ingresos corrientes

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Ergoiena, derivados de los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, construcciones, etc.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
- c) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica
- e) Impuesto de Actividades Económicas
- f) Transferencias corrientes
- g) Tasas y Otros Ingresos

De los ingresos citados anteriormente, y como se ha indicado anteriormente, no se tienen en cuenta los ingresos que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos, sino los ingresos periódicos que se producirán anualmente, como son el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles), el IVTM (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica), las Transferencias Corrientes y las Tasas y otros ingresos.

- Impuestos directos e indirectos: Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio, actualizados por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción.





La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral de los bienes inmuebles, calculado en función de los Módulos Básicos de Repercusión de las Áreas Homogéneas para los diferentes usos, al que se aplica el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En el polígono fiscal referido a unidades de actuación para viviendas unifamiliares, se aplican actualmente los siguientes valores, según datos municipales:

- . Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso vivienda:
= 55 euros/m²
- . Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso no residencial:
= 20 euros/m²

Por los conceptos de IBI e IVTM, tratándose de 180 nuevas viviendas, se hace una estimación del incremento de ingresos que supone comparándolo con una parcela residencial de similar edificabilidad que las existentes más un vehículo por vivienda, lo que da una estimación de 500 € por cada vivienda. Por otra parte, por otros usos no residenciales que se habrían implantado en el horizonte de la expansión completa del plan, además de un mínimo de ingresos por ICIO, se estima un incremento de ingresos por este concepto valorado en 25.000 euros.

Con este criterio, los capítulos 1 y 2 del Presupuesto de Ergoiena se verían incrementados respecto de la prevista en 2021 en la cuantía aproximada de 115.000 euros.

Impuestos directos e indirectos: 255.000 €

- Transferencias corrientes: la estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

El presupuesto de Ergoiena indica que el capítulo 4 de "Ingresos por Transferencias Corrientes" representa unos ingresos por cada habitante de 404'37 euros.

El horizonte poblacional previsto en el PUM es de 600 habitantes aproximadamente. De esta manera, los ingresos previsibles por este concepto supondrán:

$$\text{Transferencias corrientes: } 404'37 \text{ €/hab} \times 600 \text{ habitantes} = 242.622 \text{ €}$$

- Tasas y otros ingresos: al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional.

El presupuesto de Ergoiena indica que el capítulo 3 de "Tasas y otros ingresos" representa unos ingresos por cada habitante de 26'78 euros, lo cual aplicado al total de 600 habitantes previstos, supone unos ingresos previsibles por este capítulo presupuestario de:

$$\text{Tasas y Otros Ingresos: } 26'78 \text{ €/hab} \times 600 \text{ habitantes} = 16.068 \text{ €}$$

- Ingresos patrimoniales: en este concepto se mantiene la cuantía actual al considerar que no es variable en función de la población.

$$\text{Ingresos Patrimoniales: } 1.200 \text{ €}$$

8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal tras la recepción de la urbanización y edificación de los productos inmobiliarios previstos por el PUM de Ergoiena, expresado en el cuadro que se señala a continuación. Cabe recordar que sólo se han contabilizado los ingresos





periódicos anuales, no los que se generan una única vez, lo cual va más a favor de la sostenibilidad económica del municipio.

| | |
|--|------------------|
| Total Gastos corrientes municipales | 510.000 € |
| Total Ingresos corrientes municipales | 514.890 € |
| Impuestos directos e indirectos (IBI e IVTM) | 255.000 € |
| Transferencias corrientes | 242.622 € |
| Tasas y otros ingresos | 16.068 € |
| Ingresos patrimoniales | 1.200 € |

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el PUM resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Ergoiena, con una diferencia positiva de **4.890 euros anuales**.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos permite contribuir a abordar inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

9. RESUMEN Y CONCLUSIONES FINALES DEL IMSE DEL PUM DE ERGOIENA

En resumen, el "Informe - Memoria de Sostenibilidad Económica" (IMSE) tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto tiene que ser positivo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Por lo tanto, no debemos confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

El dictamen sobre la sostenibilidad económica del presente PUM de Ergoiena es favorable y constata, en definitiva, que el crecimiento del núcleo previsto es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano. El Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan los gastos corrientes cada año con la misma presión fiscal y el mismo estándar de servicios actuales, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo (además de los ingresos puntuales no periódicos, que no se han contabilizado) a gastos de inversión real para el conjunto del municipio.

Por lo tanto el presente Plan Municipal, consecuentemente, es "económicamente viable, competitivo y





sostenible” en la hipótesis considerada en esta memoria, cumpliendo así los objetivos del RDL 7/2015 (TRL5).

Esta conclusión teórica se ha realizado para las previsiones urbanísticas del plan analizado en el momento actual. Debería de ser “comprobada y ratificada” cada vez que se inicie y realice la programación de un nuevo o nuevos sectores, para confirmar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se apruebe, conjuntamente con los sectores que estén en ejecución.

10. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el TRL5 se incluye el estudio de la “suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Debemos entender que, a falta de mayor desarrollo expositivo, el legislador pretende que las propuestas de ordenación urbanística incorporen una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, evitando la proliferación de ciudades-dormitorio, persiguiendo un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan Urbanístico Municipal prevé un crecimiento residencial controlado, enfocado a dar respuesta a las necesidades propias del municipio y a completar la trama urbana. Complementariamente, se prevén desarrollos para implantación de actividades económicas que se localizan junto al polígono actual.

Además, las actividades tradicionales de carácter agropecuario están permitidas en los emplazamientos aptos para ello. Y las pequeñas actividades que puedan surgir vinculadas al sector terciario o talleres artesanales, son perfectamente compatibles por normativa en las edificaciones de uso genérico residencial previstas.

En relación con la otra acepción del concepto “uso productivo del terreno” como el empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior, cabe indicar que de la superficie total del municipio (41’80 km²), solamente 284.994 m² (un 0’68%) se ha clasificado en el PUM como suelo urbano o urbanizable; el resto se clasifica como no urbanizable con la finalidad de protegerlo o preservarlo para los usos productivos tradicionales. Los suelos de usos medioambientales, bien porque poseen masa arbolada o porque ostentan algún otro valor paisajístico, se conservan. Los suelos agrícolas que se encuentran actualmente cultivados se conservan en un porcentaje muy elevado.

En resumen, entendemos por tanto que la propuesta de clasificación y calificación de suelo para los usos productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Ergoiena.

Ergoiena, mayo de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

P.G.M. ERGOIENA
ERGOIENAKO U.P.O.

NORMATIVA URBANÍSTICA
HIRIGINTZAKO ARAUDIA



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 62 de 247



NORMATIVA PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

ÍNDICE

CAPÍTULO I. PRELIMINARES

| | | |
|----------|---|--------|
| Art. 1. | Naturaleza del Plan General Municipal _____ | Pág. 4 |
| Art. 2. | Objeto de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal _____ | Pág. 4 |
| Art. 3. | Ámbito territorial de aplicación del Plan General Municipal _____ | Pág. 4 |
| Art. 4. | Vigencia del Plan General Municipal _____ | Pág. 4 |
| Art. 5. | Revisión y/o sustitución del Plan General Municipal _____ | Pág. 4 |
| Art. 6. | Modificación de los elementos del Plan General Municipal _____ | Pág. 4 |
| Art. 7. | Efectos de la aprobación del Plan General Municipal _____ | Pág. 4 |
| Art. 8. | Documentación del Plan General Municipal _____ | Pág. 5 |
| Art. 9. | Determinaciones de carácter gráfico _____ | Pág. 5 |
| Art. 10. | Interpretación _____ | Pág. 5 |
| Art. 11. | Régimen jurídico de las determinaciones del Plan _____ | Pág. 5 |
| Art. 12. | Desarrollo del Plan General Municipal _____ | Pág. 6 |

CAPÍTULO II. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

| | | |
|----------|---|---------|
| Art. 13. | Definiciones _____ | Pág. 8 |
| Art. 14. | Régimen urbanístico del suelo y de la edificación _____ | Pág. 10 |
| Art. 15. | Clasificación del suelo _____ | Pág. 11 |
| Art. 16. | Calificación del suelo _____ | Pág. 11 |
| Art. 17. | Construcciones existentes previas a la entrada en vigor de esta Normativa _____ | Pág. 11 |
| Art. 18. | Áreas de Rehabilitación Preferente _____ | Pág. 12 |

CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

| | | |
|----------|--|---------|
| Art. 19. | Clasificación del suelo urbano y urbanizable _____ | Pág. 13 |
| Art. 20. | Subclasificación _____ | Pág. 13 |
| Art. 21. | Calificación del suelo urbano y urbanizable _____ | Pág. 13 |
| Art. 22. | Planeamiento subordinado _____ | Pág. 15 |
| Art. 23. | Obras de urbanización y servicios urbanos _____ | Pág. 15 |
| Art. 24. | Gestión _____ | Pág. 16 |
| Art. 25. | Cesión de terrenos _____ | Pág. 17 |
| Art. 26. | Sistemas generales _____ | Pág. 17 |
| Art. 27. | Responsabilidades económicas y garantías de urbanización _____ | Pág. 18 |
| Art. 28. | Aprovechamiento _____ | Pág. 18 |
| Art. 29. | Conservación del patrimonio arquitectónico _____ | Pág. 19 |
| Art. 30. | Aparcamientos _____ | Pág. 19 |
| Art. 31. | Construcciones bajo rasante _____ | Pág. 19 |

CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

| | | |
|----------|---|---------|
| Art. 32. | Definición _____ | Pág. 20 |
| Art. 33. | Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____ | Pág. 20 |
| Art. 34. | Usos de la edificación _____ | Pág. 20 |
| Art. 35. | Alturas de la edificación _____ | Pág. 21 |
| Art. 36. | Condiciones de la edificación _____ | Pág. 21 |
| Art. 37. | Parcela mínima _____ | Pág. 22 |
| Art. 38. | Trabajos de planeamiento a realizar _____ | Pág. 22 |
| Art. 39. | Actuaciones edificatorias y de dotación _____ | Pág. 22 |

CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

| | | |
|----------|------------------|---------|
| Art. 40. | Definición _____ | Pág. 23 |
|----------|------------------|---------|





| | | |
|----------|---|---------|
| Art. 41. | Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____ | Pág. 23 |
| Art. 42. | Usos de la edificación _____ | Pág. 23 |
| Art. 43. | Alturas de la edificación _____ | Pág. 24 |
| Art. 44. | Condiciones de la edificación _____ | Pág. 24 |
| Art. 45. | Parcela mínima _____ | Pág. 25 |
| Art. 46. | Condiciones de gestión _____ | Pág. 25 |
| Art. 47. | Trabajos de planeamiento a realizar _____ | Pág. 25 |

CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

| | | |
|----------|---|---------|
| Art. 48. | Definición _____ | Pág. 26 |
| Art. 49. | Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____ | Pág. 26 |
| Art. 50. | Usos de la edificación _____ | Pág. 26 |
| Art. 51. | Alturas de la edificación _____ | Pág. 27 |
| Art. 52. | Condiciones de la edificación _____ | Pág. 27 |
| Art. 53. | Parcela mínima _____ | Pág. 27 |
| Art. 54. | Condiciones de gestión _____ | Pág. 27 |
| Art. 55. | Trabajos de planeamiento a realizar _____ | Pág. 27 |

CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

| | | |
|----------|---|---------|
| Art. 56. | Definición _____ | Pág. 28 |
| Art. 57. | Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____ | Pág. 28 |
| Art. 58. | Normas de ordenación _____ | Pág. 28 |
| Art. 59. | Normas de aprovechamiento _____ | Pág. 29 |
| Art. 60. | Normas de gestión _____ | Pág. 29 |

CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

| | | |
|----------|---|---------|
| Art. 61. | Definición _____ | Pág. 30 |
| Art. 62. | Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____ | Pág. 30 |
| Art. 63. | Normas de ordenación _____ | Pág. 30 |
| Art. 64. | Normas de aprovechamiento _____ | Pág. 31 |
| Art. 65. | Normas de gestión _____ | Pág. 31 |

CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

| | | |
|----------|--|---------|
| Art. 66. | Clasificación del suelo no urbanizable _____ | Pág. 32 |
| Art. 67. | Calificación del suelo no urbanizable _____ | Pág. 32 |
| Art. 68. | Suelo no urbanizable de protección _____ | Pág. 32 |
| Art. 69. | Suelo no urbanizable de preservación _____ | Pág. 32 |
| Art. 70. | Régimen de autorizaciones _____ | Pág. 33 |
| Art. 71. | Desarrollo del planeamiento _____ | Pág. 33 |
| Art. 72. | Concepto de núcleo de población _____ | Pág. 34 |
| Art. 73. | Segregación de fincas rústicas _____ | Pág. 34 |
| Art. 74. | Parcelación urbanística _____ | Pág. 34 |
| Art. 75. | Normas generales de regulación de actividades y usos _____ | Pág. 34 |

CAPÍTULO X. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

| | | |
|----------|---|---------|
| Art. 76. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos - Zonas de Especial Conservación _____ | Pág. 37 |
| Art. 77. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Conectividad Territorial _____ | Pág. 37 |
| Art. 78. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Zona fluvial: Sistema de cauces y riberas _____ | Pág. 38 |
| Art. 79. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo para su explotación natural - Montes de Utilidad Pública _____ | Pág. 38 |
| Art. 80. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

| | | |
|-----------|---|---------|
| | Vías pecuarias _____ | Pág. 39 |
| Art. 81. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Yacimientos arqueológicos _____ | Pág. 39 |
| Art. 82. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo de prevención de riesgos - Zonas inundables _____ | Pág. 41 |
| Art. 83. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor paisajístico _____ | Pág. 42 |
| Art. 84. | Suelo no urbanizable de protección: Suelo destinado a infraestructuras _____ | Pág. 43 |
| Art. 85. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Suelo Forestal _____ | Pág. 44 |
| Art. 86. | (eliminado) | |
| Art. 87. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo para su explotación natural - Mediano valor para cultivo o pasto _____ | Pág. 45 |
| Art. 88. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor cultural - Caminos tradicionales y previstos _____ | Pág. 45 |
| Art. 89. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor cultural y paisajístico _____ | Pág. 46 |
| Art. 90. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo destinado a infraestructuras _____ | Pág. 46 |
| Art. 91. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de actividades especiales - Cementerio _____ | Pág. 47 |
| Art. 92. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de actividades especiales - Ámbito Plan Especial Campamento de Turismo de Arbizu _____ | Pág. 47 |
| Art. 93. | Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo _____ | Pág. 47 |
| Art. 94. | Características de construcciones de apoyo a la horticultura _____ | Pág. 47 |
| Art. 95. | Características de los almacenes agrícolas _____ | Pág. 48 |
| Art. 96. | Características de las construcciones destinadas a ganadería intensiva y extensiva _____ | Pág. 48 |
| Art. 97. | Características de las actividades apícolas _____ | Pág. 49 |
| Art. 98. | Características de las construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal y de las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras _____ | Pág. 49 |
| Art. 99. | Características de las construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones y servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable _____ | Pág. 49 |
| Art. 100. | Características de construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en suelo no urbanizable _____ | Pág. 51 |

ANEXO NORMATIVA PARTICULAR - Fichas Unidades de Ejecución





CAPÍTULO I.- PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Este Plan General Municipal tiene el contenido y alcance previstos en el Título II, Capítulo II, 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 (en adelante, LFOTU).

ARTÍCULO 2. OBJETO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La presente Normativa Urbanística tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de todo el término municipal de Ergoiena. Los preceptos que se incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El presente Plan General Municipal será de aplicación en la totalidad del término municipal de Ergoiena.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Bolefín Oficial de Navarra y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello previstas.

ARTÍCULO 5. REVISIÓN Y/O SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. El Plan General Municipal podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes de la LFOTU.
2. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:
 - a) La aprobación de un planeamiento comarcal que implique alteraciones sustanciales en las previsiones de este Plan General Municipal.
 - b) La aprobación definitiva de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal con notable incidencia para las determinaciones establecidas en el territorio del término municipal.
 - c) En el supuesto de que se modifique algún objetivo, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, la elección de un modelo territorial distinto o se presenten circunstancias de suficiente importancia, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, como para que el Ayuntamiento acuerde su revisión.

ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Cualquier modificación del Plan General Municipal guardará relación con el motivo que la produce, no aceptándose otras alteraciones no relacionadas con el objeto de la modificación. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan General Municipal deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados con el mismo grafismo que el Plan General. Todas las modificaciones que se produzcan irán numeradas.

ARTÍCULO 7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

A partir de la entrada en vigor del Plan General Municipal, éste tendrá carácter público, ejecutivo y





obligatorio.

1. La publicidad supone el derecho de cualquier persona a consultar la totalidad de su documentación que deberá estar a su disposición en las oficinas municipales.
2. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras públicas previstas en el Plan General Municipal y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.
3. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a la Administración como a los particulares del estricto cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas.

ARTÍCULO 8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal está compuesto por la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio y por el Plan Urbanístico Municipal, el Catálogo y las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización. El Plan Urbanístico Municipal está constituido por la memoria, los planos de información, de ordenación y de gestión, la normativa urbanística, el programa de desarrollo y ejecución, el estudio económico y financiero, la memoria sobre sostenibilidad económica, el estudio de incidencia ambiental y los anexos temáticos.

ARTÍCULO 9. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRÁFICO

Las determinaciones de ordenación que se recogen en los planos de ordenación constituyen preceptos jurídicos gráficamente expresados con el mismo valor que los contenidos en la normativa urbanística.

ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN

La interpretación de los documentos que integran el Plan General Municipal se hará en el contexto general de la Memoria y Normativa Urbanística General, atendiendo a los objetivos de aquélla y con subordinación a ésta. La normativa urbanística y los planos de ordenación que la complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del Plan General Municipal.

La contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita referidas a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverán a favor de la interpretación más extensiva para dotaciones de equipamiento y servicios comunitarios, incluyendo en este concepto la vivienda de alquiler social.

Si las contradicciones alcanzaran a otro tipo de determinaciones, se resolverán en razón de criterios de valor estético, condiciones higiénicas Y mejora de infraestructuras y edificaciones.

No es misión de las Ordenanzas de este Plan constituirse en un paradigma de la actividad constructiva en los aspectos que regula, sino garantizar unos "mínimos" aceptables. En consecuencia se prevé la posibilidad, en determinados aspectos recogidos en las ordenanzas y no regulados por legislación de rango superior, de adoptarse una solución técnica o estética alternativa adecuadamente contrastada.

En estos casos, el proyecto técnico razonará expresamente la solución adoptada en función de criterios de índole técnica o estética con mención expresa de los preceptos cuyo cumplimiento trata de omitirse.

El informe técnico valorará la validez de la propuesta alternativa y, en su caso, la posibilidad de aprobación del proyecto en cuestión.

ARTÍCULO 11. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan General Municipal regula los requisitos básicos y las condiciones específicas que deben cumplirse en el proceso de transformación del régimen de propiedad y uso del suelo, dentro del marco jurídico que establece la legislación vigente, y sin perjuicio de las determinaciones propias de los instrumentos de





desarrollo del planeamiento.

Dicho proceso de transformación se llevará a cabo siguiendo las previsiones del planeamiento, respetando las condiciones específicas incluidas en el Plan, tanto en sus aspectos de ordenación como de gestión y los relativos a las condiciones de diseño.

ARTÍCULO 12. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada el régimen urbanístico de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución. En cada subsector de suelo urbanizable, deberá redactarse un Plan Parcial. Los documentos, actuaciones y trámites necesarios para la ejecución de las distintas edificaciones y su posterior ocupación, serán los siguientes:

1.- Elementos de nueva ordenación contenidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

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

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

- Cesión al Ayto. de los terrenos y aprovechamiento previstos en el planeamiento, en su caso
- Solicitud y otorgamiento de la licencia de la edificación y la urbanización
- Ejecución de las obras de edificación y de las obras de urbanización, y cesión de ésta
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

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

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

4.- Sustitución de la edificación existente:

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

5.- Construcciones en suelo no urbanizable:

- Presentación de la documentación técnica y estudio de afecciones ambientales en su caso
- Tramitación ante el Gobierno de Navarra al objeto de obtener autorización previa en su caso
- Resolución de desafectación para su cesión de uso por parte de la Sección de Comunales del Gobierno de Navarra de acuerdo con la LF 6/1990, en caso de afectar a terrenos comunales
- Solicitud y otorgamiento de licencia de edificación y de actividad
- Ejecución de la edificación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

En las Unidades de Ejecución que no tienen definidas las alineaciones con respecto a las carreteras afectadas de titularidad de la Comunidad Foral de Navarra, deberá tramitarse un Plan Parcial o Estudio de Detalle que se presentará en el Departamento de Desarrollo Económico para su informe correspondiente, el cual será preceptivo.

En su afeción a la Red de Carreteras de Navarra, para cada promoción, previa a la ejecución de los trabajos, se solicitará la preceptiva autorización de los mismos presentando documentación técnica que defina suficientemente las obras a realizar.

En la zona de policía de los cauces públicos, definida como una franja de 100 m a cada lado de los mismos, la persona promotora deberá solicitar la preceptiva autorización al organismo de cuenca (CHE).





CAPÍTULO II.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 13. DEFINICIONES

- Alineación actual

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía a la línea que limita las propiedades particulares situadas a ambos lados de las mismas. Cuando no hay modificación en los trazados de la vía, plaza o calle, esta alineación coincide con la alineación oficial definida a continuación.

- Alineación oficial

En las calles, plazas o vías existentes que se modifican, se define como alineación oficial la que figura en planos, es decir, la que delimita la red viaria, espacios libres, y zonas verdes públicas del resto de usos.

- Alineación de edificación

Es la línea en la que se deben situar las fachadas exteriores de los edificios que se construyen. La alineación de fachada es obligatoria en unos casos, máxima en otros, o de sustitución.

- Alineación obligatoria

Es la línea en la que tiene que situarse necesariamente la fachada, en todas sus alturas, no admitiéndose retranqueos de fachadas.

- Alineación máxima

La línea que no puede sobrepasar la fachada en el interior de una parcela, aunque puede retranquearse de la misma. Aunque los planos grafían unas alineaciones, a efectos de edificabilidad, los edificios podrán situarse libremente en la parcela, siempre que se respete un mínimo de 5 m a parcelas privadas colindantes.

- Retranqueo

Se denomina así a la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida en dirección perpendicular a ambas.

- Alineación de sustitución

Es aquella definida como tal en los planos. Los edificios afectados deberán retranquearse hasta dicha alineación únicamente en el caso de obras de renovación, ampliación de volumen, cambio de uso o aumento del número de viviendas. En ellos se podrán realizar obras de reforma y rehabilitación que no aumenten el volumen edificado. Dichas obras de reforma o rehabilitación no implicarán la demolición de las fachadas del edificio o su vaciado total. En estos edificios afectados por alineación de sustitución no podrán concederse licencias de segregación.

- Edificios situados fuera de ordenación

Son aquellos edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que resultan disconformes con éste. 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, ornato y conservación del inmueble.

- Parcela neta

Es la superficie de parcela delimitada por alineaciones oficiales y linderos.

- Parcela bruta

Es la superficie que se obtiene añadiendo a la superficie de "parcela neta" las superficies de la parcela original destinadas a viales y espacios públicos determinados por la ordenación.





Ocupación

Es la superficie construida comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluidos los pilares y pórticos externos que sustenten cualquier tipo de superficie cubierta, sin contar los aleros. La superficie máxima de ocupación, fijada en %, es la relación entre la superficie ocupada y la superficie total de la parcela neta.

- Edificabilidad

La edificabilidad se mide en metros cuadrados construidos. Es la suma de las superficies comprendidas entre las líneas exteriores de la construcción en cada planta. No computa a efectos de edificabilidad la superficie construida de sótanos ni la de entrecubiertas con altura libre interior <1'50 m. Sí computan los áticos o la parte de entrecubiertas con altura $\geq 1'50$ m y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Los vuelos abiertos fuera de la alineación de fachada, las terrazas y en general los espacios cubiertos abiertos, no computan a efectos de edificabilidad, ni como alineaciones (siempre que se sitúen a más de 3 m de colindantes).

En edificios existentes, no computará el volumen de edificación estrictamente necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor necesario para la eliminación de barreras arquitectónicas.

- Altura máxima de la edificación

Es la altura que pueden alcanzar las edificaciones; se medirá a partir de la cota del pavimento de la acera a la que da frente la parcela en su punto medio, hasta la cara inferior del último forjado o elemento estructural de la cubierta. Por encima de la altura reguladora máxima solamente se permitirán los elementos de formación de pendientes de la cubierta y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

- Número máximo de plantas

Número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben cumplirse conjuntamente ambos requisitos: alturas máximas y número de plantas.

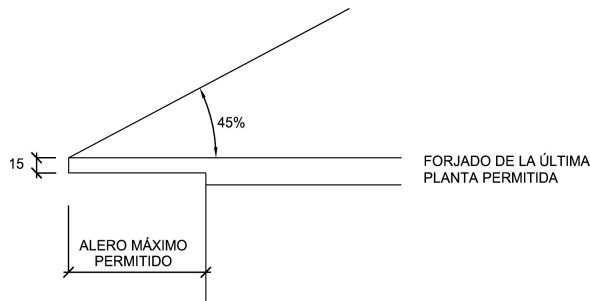
A efectos del cómputo del número de plantas, se considerarán las definidas en las Normas Urbanísticas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos (ocupación bajo cubierta que exceda de los límites señalados para la entrecubierta) y los semisótanos que sobresalgan más de 1 m de la rasante del terreno.

- Sótanos

Aquellas plantas enterradas o semienterradas, o superficie de las mismas, en las que la cara inferior del forjado de techo se encuentra, medida de cualquier punto del terreno, a una distancia, en proyección vertical, igual o inferior a 1 m con respecto a la cota del terreno en contacto con la edificación.

- Entrecubierta

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que quede incluida en un plano de pendiente del 45% medido a partir del borde exterior del alero máximo permitido, según el esquema adjunto:





- Vivienda unifamiliar

Es aquélla que ocupando la totalidad de un edificio en todas sus plantas, alberga a una sola familia y tiene acceso directo del exterior independiente de otras viviendas. Puede ser aislada, pareada o adosada.

- Vivienda colectiva

Se entiende por edificio de viviendas colectivas el constituido por dos o más viviendas con acceso común desde el exterior y/o con una serie de servicios comunes centralizados.

- Definición de tipos de obras

1. OBRAS DE NUEVA PLANTA

Se entiende por obras de nueva planta a la construcción de un edificio nuevo.

2. REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Se entiende por rehabilitación al conjunto de obras precisas para habilitar o restituir el patrimonio insolvente a un estado equilibrado, estable y funcionalmente útil, aunque ello suponga realizar obras de demolición en el edificio, (incluyendo las que por diversos motivos ya se hayan realizado), u ocupar suelo libre privado que en su día ya estuvo ocupado por la edificación, siempre y cuando esto sea necesario para recuperar el volumen original del edificio.

Asimismo se consideran obras de rehabilitación:

- Obras de mantenimiento: aquéllas 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.
- Obras de consolidación: aquéllas que tienen por objeto dar firmeza y solidez a los edificios mediante intervenciones urgentes e imprescindibles, que convierten a los elementos reparados en fijos y permanentes.

3. REFORMA

Se entiende por obras de reforma las de mejora no necesarias, entendiéndose por tales las que partiendo de una situación adecuada tienen por objeto incrementar el valor final del edificio o vivienda, así como las que partiendo de una situación inadecuada llegan a una situación final adecuada mediante el uso de materiales que supongan un gasto excesivo en relación a otras que tengan la misma finalidad.

4. RENOVACIÓN

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

5. 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.

ARTÍCULO 14. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

En este Plan General Municipal, el régimen urbanístico del suelo y de la edificación queda definido por las determinaciones de carácter formal, funcional y de gestión; la pertenencia a distintas clases de suelo y categorías; la normativa de conservación del patrimonio y las ordenanzas del Plan General Municipal y legislación vigente.

Los factores que determinan el régimen del uso del suelo y la edificación son todos o algunos de los que a continuación se citan:

- Ocupación del suelo y edificabilidad
- Número de plantas, alturas máximas y mínimas
- Número máximo de viviendas





- Delimitación de áreas públicas y privadas
- Establecimiento de alineaciones máximas y obligatorias
- Establecimiento de usos y actividades
- Tipologías constructivas
- Elementos de especial protección
- Ordenanzas generales y particulares

ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del territorio afectado por el Plan General Municipal queda clasificado en:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

El ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo viene establecido en la documentación gráfica del Plan General Municipal.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que así figuran grafiados en los planos de ordenación, en razón de la aplicación del artículo 90 de la LFOTU.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio o se ha considerado necesario preservar del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el artículo 92 de la LFOTU.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no urbanizados que así figuran grafiados en los planos de ordenación que no tengan la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de su transformación o paso a la situación de suelo urbano mediante su urbanización, tal como se regula en el artículo 93 de la LFOTU.

ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General Municipal califica los distintos tipos de suelo mediante la asignación global, pormenorizada y de detalle de los distintos usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

ARTÍCULO 17. CONSTRUCCIONES EXISTENTES PREVIAS A LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA NORMATIVA

- Suelo urbano y urbanizable

Los edificios o instalaciones existentes erigidos con anterioridad que son disconformes con el planeamiento según los planos de ordenación, quedan declarados en régimen de fuera de ordenación.

El resto de edificaciones quedan consolidados siempre que se hayan construido con sometimiento a la legislación vigente en su momento, así como los usos, excepto las granjas que se regulan según el Decreto Foral 148/2003 sobre condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

- Suelo no urbanizable

Existen tres supuestos, con el siguiente régimen urbanístico:

1- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO EN BASE AL SOMETIMIENTO A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO Y CUYAS CARACTERÍSTICAS SON ACORDES CON LA PRESENTE NORMATIVA





La edificación y uso quedan consolidados. Las posibles ampliaciones o reformas estarán reguladas por la presente normativa.

2- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO EN BASE AL SOMETIMIENTO A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO Y CUYAS CARACTERÍSTICAS NO SE CIÑEN A LAS DETERMINACIONES DE ESTA NORMATIVA

La edificación y uso quedan consolidados. Las posibles ampliaciones o reformas en profundidad deberán adaptarse a la presente normativa.

3- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO SIN SOMETERSE A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO

Estas construcciones se declaran fuera de ordenación. No obstante, aquellas edificaciones compatibles con el planeamiento podrán consolidarse mediante un expediente de legalización.

Para el caso particular de que las mismas se encuentran sobre terreno comunal, el régimen es el siguiente:

- Si su implantación se produjo sin someterse a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, no podrán consolidarse mediante un expediente de legalización, debiendo ser demolidas y devuelto el terreno a su estado original.
- Si su implantación se produjo en base al sometimiento a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, sólo se permiten obras de conservación y mejora. No se permite la ampliación, el cambio de uso o de cesionario, excepto en los siguientes casos y con la aprobación de la autorización correspondiente:
 - El cambio de cesionario (persona a la que se cede el terreno) será comunicado y deberá autorizarse expresamente por el Pleno del Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra.
 - Para la ampliación es preciso iniciar un nuevo expediente de desafectación y contar con la autorización por parte del Gobierno de Navarra de acuerdo con la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.
 - Si la finalidad a la que se va a destinar es diferente a la inicialmente aprobada, deben revertir al patrimonio comunal sin que en ningún caso pueda derivarse del planeamiento derecho alguno a favor de una persona particular, incluso no vecino/a, sobre bienes comunales no destinados al fin que originariamente se vinculan.

Asimismo, una vez acabado el periodo inicial de ocupación, las prórrogas deben aprobarse mediante acuerdo del Pleno, así como contar con autorización de Gobierno de Navarra.

ARTÍCULO 18. ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE

A efectos de lo previsto en el artículo 54 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, de cara a su posible declaración como Áreas de Rehabilitación Preferente previa aprobación de una ordenanza específica de rehabilitación, se establece que todo el ámbito del suelo urbano consolidado de los núcleos urbanos tradicionales de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao, que son zonas consolidadas por la edificación hace más de 50 años y para las que este PUM ha definido la ordenación urbanística pormenorizada, se configura como área de rehabilitación preferente.





CAPÍTULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ARTÍCULO 19. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que así figuran grafiados en los planos de ordenación, en razón de la aplicación del artículo 90 de la LFOTU.

En el suelo urbano se distinguen dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, éste formado por los terrenos en los que se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, tratándose de actuaciones en las que se prevén nuevas infraestructuras públicas y la creación de parcelas aptas para la edificación mediante operaciones de equidistribución.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no urbanizados que así figuran grafiados en los planos de ordenación que no tengan la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de su transformación o paso a la situación de suelo urbano mediante su urbanización, tal como se regula en el artículo 93 de la LFOTU.

ARTÍCULO 20. SUBCLASIFICACIÓN

Se establece que cada núcleo urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) constituye un Sector. La verificación del cumplimiento de las determinaciones sobre sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones se realiza independientemente sobre cada clase de suelo con diferentes usos globales.

El suelo urbano consolidado de cada núcleo, de uso global residencial, configura un Subsector, que constituye un área unitaria de carácter normativo.

En suelo urbano no consolidado no se definen Áreas de Reparto. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios/as de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Se configuran uno o dos subsectores en cada núcleo, en su caso:

- Suelo urbano no consolidado de uso global residencial
- Suelo urbano no consolidado de uso global industrial

Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Se definen Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución.

ARTÍCULO 21. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A los efectos de este Plan, así como su desarrollo mediante planeamiento subordinado, se establecen las siguientes clases de usos:

a) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- GLOBALES
- PORMENORIZADOS
- DETALLADOS

b) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- PERMITIDOS
- PROHIBIDOS

c) Por su función:

- RESIDENCIAL

Se considera residencial aquella edificación que sirve para proporcionar alojamiento habitual a las personas. Incluye viviendas y alojamientos comunitarios. En caso de uso para vivienda, se





distinguen las siguientes clases:

- . Unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.
- . Plurfamiliar: es la que contiene viviendas con acceso y elementos comunes.

- INDUSTRIAL

Se considera industrial aquella edificación que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación y reparación de productos.

- COMERCIAL-TERCIARIO

Se considera comercial aquella edificación que tiene por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen las siguientes clases:

- . Comercio al detalle
- . Talleres: se incluyen en este uso los talleres de reparación, lavado de vehículos, garajes.
- . Oficinas: se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter privado; los de banca, bolsa, seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.
- . Hospedaje y hostelería

- ALMACENAJE

Se definen los almacenes como aquéllos destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro de detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores con o sin servicio de venta directa.

- DOTACIONAL

Es el que sirve para proveer a la ciudadanía del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar. Se distinguen las siguientes clases:

- . Deportivo: se incluyen los locales, edificios o instalaciones acondicionados para la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
- . Religioso: comprende las actividades de tipo religioso como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.
- . Escolar: se incluye en este uso educativo el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, colegios y similares.
- . Cultural: se incluyen en este uso los museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones y similares.
- . Sanitario: es el que corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se incluyen en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares. También se incluyen en este uso las clínicas veterinarias y establecimientos similares.
- . Recreativo: es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.
- . Administrativo: se incluyen las actividades administrativas de carácter público.

- GANADERO

Se denomina así a la actividad orientada a la cría de las distintas especies de ganado para la obtención de sus productos y subproductos por el hombre. Se establecen las siguientes clases:

- . Actividades inocuas: no sometidas a alguna de las autorizaciones o licencias establecidas en la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental.
- . Explotaciones pecuarias: sometidas a autorización o licencia establecida en la Ley Foral 17/2020 y según su legislación específica regulada en el Decreto Foral 148/2003.

En suelo urbano o urbanizable, solo se permiten los corrales domésticos o actividades inocuas.

- COMUNICACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Se incluye la red viaria, espacios libres y zonas verdes. Se describen en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "Red viaria y espacios libres" y "Zona verde pública". El diseño de estos





usos en cuanto a definición de aceras, aparcamientos, viales, arbolado, ámbitos de zonas verdes y de plazas, se considera orientativo. Este diseño podrá reajustarse en los proyectos de obras de urbanización de cada unidad, permitiendo incluso a criterio municipal la cobertura parcial de espacios públicos siempre que estén abiertos.

- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Asignación de usos globales:

- Residencial: suelo urbano y urbanizable de los núcleos de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao.
- Industrial: suelo urbano no consolidado y urbanizable de Ronki y del enclave de Ino Navarra.

Asignación de usos pormenorizados:

El nivel de asignación de los usos pormenorizados se realiza para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado en los planos de ordenación del plan urbanístico municipal y son los siguientes:

- Residencial
- Industrial
- Almacenaje
- Equipamiento dotacional
- Área privada libre de edificación
- Zona verde pública
- Red viaria y espacios libres públicos

Asignación de usos detallados:

El nivel de asignación de usos de detalle se indica en la normativa urbanística particular de cada subsector, con las especificaciones definidas en el capítulo VIII - "Compatibilidad de usos y actividades susceptibles de autorización" de la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 22. PLANEAMIENTO SUBORDINADO

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada las determinaciones de ordenación urbanística de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución. No obstante, se podrá completar o desarrollar a través de los siguientes documentos urbanísticos: Planes Especiales de Reforma Interior, otros Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar las alineaciones obligatorias, pero sí las máximas de edificación, admitiendo el aumento de ocupación en planta por la edificación en detrimento de las áreas privadas libres de edificación, siempre y cuando no se aumente la edificabilidad y alturas máximas y mínimas fijadas ni se alteren las condiciones urbanísticas de los predios colindantes. Los E.D. tramitados en aplicación del Plan Municipal vigente anteriormente, se mantienen vigentes en tanto no supongan contradicción con las nuevas determinaciones del presente Plan General Municipal.

En el suelo urbanizable, se deberá tramitar un Plan Parcial para cada Subsector que establezca la ordenación pormenorizada.

ARTÍCULO 23. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS

Se ejecutarán en cada Unidad de Ejecución las obras de urbanización y los servicios urbanos siguientes:

- Las obras de urbanización interior a la Unidad de Ejecución de acuerdo con las calidades establecidas en la Ordenanza de Urbanización, en concreto de:
 - Red viaria: vial de rodadura pavimentado y aceras
 - Zonas verdes y áreas peatonales
 - Red de abastecimiento
 - Red de saneamiento y pluviales





- Red de energía eléctrica
 - Red de alumbrado público
 - Red de riego
 - Red de teléfonos, telecomunicaciones y otros servicios previstos
- La conexión de las redes o pavimentaciones del apartado anterior con las generales ya urbanizadas en el exterior de la Unidad de Ejecución, aunque éstas afecten a bienes de dominio público que pertenezcan a otra Unidad de Ejecución.

Las aguas sucias de los edificios deberán ser recogidas a la red de alcantarillado general municipal. La red de abastecimiento de agua deberá estar unida a la red general de abastecimiento del municipio. En obras de rehabilitación de edificios consolidados o en edificaciones de nueva planta, es obligatorio instalar una red de pluviales que esté separada de la instalación de la red de saneamiento.

Con respecto a las parcelas afectadas por servicios públicos actualmente existentes (agua, saneamiento, electricidad...) en las cuales se han previsto edificaciones ligadas a un uso privado, previamente a la licencia de obras deberá justificarse el nuevo trazado de dichos servicios públicos, prioritariamente en viales y zonas públicas, y siempre accesible para su mantenimiento.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 126.ter.7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las nuevas urbanizaciones deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.

ARTÍCULO 24. GESTIÓN

Las Unidades de Ejecución se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación o instrumentos previstos en las disposiciones legales de aplicación, los cuales se aplicarán cuando se den las circunstancias legalmente para ello exigidas y con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que correspondan. Los sistemas de actuación son:

- Compensación
- Cooperación
- Reparcelación voluntaria
- Agente Urbanizador
- Convenios de Gestión
- Ejecución forzosa
- Expropiación

Cada parcela de suelo urbano consolidado sobre la que se prevean actuaciones edificatorias y no haya alcanzado la condición de solar, constituye una Actuación Asistemática a los efectos del cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 96.1 de la LFOTU.

En el caso de que existan dos o más propiedades para el ejercicio del aprovechamiento, previamente a la acción urbanizadora se efectuará una tramitación de reparto de cargas y beneficios. En todo caso y como mínimo, el procedimiento será el determinado en el Título III, Capítulo V del Reglamento de Gestión denominado "Normalización de fincas".

En el supuesto de propiedad único, según se deduce del artículo 168 de la LFOTU, no se necesita la constitución de Junta de Reparcelación para la gestión del sistema de Reparcelación voluntaria. Cabe apartarse de los sistemas de actuación con la suscripción de un Convenio de gestión que cuente con la firma de todas las personas propietarias afectadas, en el que se asuman las obligaciones de urbanización de la unidad de ejecución, definiendo los detalles de su ejecución, de conformidad con el apartado 3 del artículo 25 de la LFOTU.

Las cargas que las obras de urbanización generen, se repercutirán proporcionalmente al aprovechamiento de cada titular de las fincas, en los términos previstos por el proyecto de reparcelación, en su caso. Los beneficios derivados del Planeamiento en estos ámbitos, serán repartidos entre los propietarios/as del suelo de la unidad proporcionalmente a la superficie cuya titularidad ostenten, sin perjuicio del aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la administración actuante.





ARTÍCULO 25. CESIÓN DE TERRENOS

El suelo calificado en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "Propiedad pública resultante de la ordenación", fuera de las alineaciones oficiales de las parcelas privatizables, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en los supuestos previstos en los artículos 96 y 98 de LFOTU y por el sistema de gestión establecido. Deberá materializarse al aprobarse las reparcelaciones o proyectos de compensación, en las Unidades de Ejecución en que sean obligatorias, o previamente a la concesión de las siguientes licencias en los demás casos:

- Obras de edificación de nueva planta
- Obras de rehabilitación o reformas que impliquen ampliación del volumen actual, cambio de usos actuales o aumento del número actual de viviendas
- Obras de cerramiento de finca que limiten con dichos espacios de cesión
- Parcelaciones y segregaciones de parcelas que afecten a los espacios de cesión

No se exigirá la cesión, por tanto, en las siguientes licencias:

- Obras de rehabilitación o reformas que no impliquen ampliación del volumen actual ni cambio de usos actuales ni aumento del número actual de viviendas
- Instalaciones
- Consolidación o mantenimiento
- Derribos o demoliciones
- Obras de urbanización interior, jardinería
- Cerramiento de finca que no afecte al espacio de cesión
- Parcelaciones y segregaciones de parcelas que no afecten a los espacios de cesión

Los edificios afectados por una alineación de sustitución, deberán retranquearse hasta dicha alineación únicamente en el caso de obras de renovación, ampliación de volumen, cambio de uso, aumento del número de viviendas o parcelación.

Asimismo, en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, tanto de uso residencial como industrial, se deberá realizar la cesión gratuita de los terrenos previstos para Equipamiento Polivalente, y los terrenos en que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada, salvo que se opte por compensación económica.

El deber de cesión de aprovechamiento urbanístico y de suelo para dotaciones públicas también se extiende al suelo urbano consolidado en actuaciones de dotación, tal como determina el artículo 96 de la LFOTU.

En las Unidades de Ejecución, previamente a cualquier licencia de parcelación, deberán realizarse los deberes de cesión y urbanización que el Plan establece. Los deberes de cesión y equidistribución deberán cumplirse previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente. Una vez cumplidos los trámites previstos por el Plan Municipal y las cesiones que establecen, se podrá edificar en fases parciales hasta completar la Unidad de Ejecución correspondiente.

ARTÍCULO 26. SISTEMAS GENERALES

Son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, existentes o proyectados, que tienen como función articular las previsiones del Plan en materia de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.

Los terrenos afectados por sistemas generales propuestos se obtendrán por cualquiera de los mecanismos previstos en las disposiciones legales vigentes. Los sistemas generales no adscritos a sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución, se obtendrán por la Administración actuante mediante compra, permuta, acuerdo de indemnización o mediante los sistemas de Expropiación o Ejecución Forzosa.

Además de los sistemas generales existentes en suelo urbano y de reformas de los actuales





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

(construcción de rotondas en carretera), se prevé como sistema general viario en suelo urbano consolidado una nueva rotonda en Unanu, que ocupa las parcelas particulares nº 280/9 y 328/10, y terrenos de las parcelas 160/3, 178/3 y 179/3 de Lizarraga y 228/9 y 330/10 de Unanu.

ARTÍCULO 27. RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS Y GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento de los sistemas generales, así como la conservación de aquellos elementos de urbanización que, ejecutados por particulares, se reciban por el Ayuntamiento como objeto de cesión obligatoria.

Las acciones dirigidas a la mejora o reforma de las vías, de los espacios libres y de las condiciones de la urbanización existentes se llevarán a cabo preferentemente por iniciativa y ejecución municipal.

En cada Unidad de Ejecución y Actuación, corresponde a las personas propietarias particulares el costeamiento de los gastos de urbanización necesarios.

No se podrán realizar obras de nueva planta, rehabilitaciones, reformas ni renovaciones hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, es decir, hasta que se hayan ejecutado las obras de urbanización que le correspondan, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante la garantía o fianza según la reglamentación vigente.

El Ayuntamiento podrá ejecutar por sí mismo las obras de urbanización de forma sustitutoria de conformidad con la legislación vigente, financiándola con los procedimientos establecidos que garanticen que los gastos de urbanización sean a cargo de las personas propietarias, o bien actuar por el procedimiento indicado en el artículo 133 de la LFOTU en las unidades de ejecución con obras de urbanización y servicios comunes.

Los titulares del suelo privado con servidumbre de uso público vendrán obligados a mantenerlo a su costa.

ARTÍCULO 28. APROVECHAMIENTO

En suelo urbano y urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada será el establecido en las disposiciones legales vigentes de rango superior.

En Suelo Urbano No Consolidado, este Plan General define únicamente el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución, idéntico a todas ellas, calculado dividiendo el aprovechamiento lucrativo, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

El aprovechamiento medio calculado para las unidades de ejecución es el indicado en la normativa urbanística particular, que resulta ser de 0'50 UAs/m² (a excepción de las unidades en ejecución, provenientes del Plan Municipal anterior, que mantienen su aprovechamiento y coeficientes de ponderación).

Para que el aprovechamiento medio se exprese por referencia al uso y tipología característicos, se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se asigna el valor de la unidad, y los restantes.

Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

| | |
|---|-----|
| M ² constr. Residencial libre (uso característico) | 1'0 |
| M ² constr. Residencial VPO | 0'9 |
| M ² constr. Industrial | 0'7 |
| M ² constr. Comercial-Terciario | 0'7 |
| M ² suelo Suelo privado | 0'2 |





En el Suelo Urbanizable, el aprovechamiento tipo es de 0'50 UAs/m² según los coeficientes de ponderación de usos indicados anteriormente.

ARTÍCULO 29. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Son deberes de las personas propietarias la conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianerías, etc. No se permitirá a los propietarios/as de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que le corresponde, sino conjuntamente con los demás copropietarios/as. Previa autorización municipal se podrá permitir arreglos parciales de fachada si conforma un paño completo.

A los efectos de establecer las medidas de protección de los edificios o elementos históricos culturales o ambientales, se incluye en el Plan General Municipal un Catálogo comprensivo de tales edificios o elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Por Resolución 283/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación a las localidades de la Navarra húmeda del noroeste, en concreto los cascos urbanos, con excepción de las áreas urbanas de uso industrial. Entre esas localidades está incluido Ergoiena. Por lo tanto, se hace constar la exclusión del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación para los inmuebles citados.

ARTÍCULO 30. APARCAMIENTOS

En las nuevas edificaciones de uso residencial, deberá preverse por cada vivienda de nueva creación una plaza de aparcamiento como mínimo en el interior de la parcela o de la edificación. En rehabilitaciones, se exigirá si las condiciones viarias y de la edificación existente lo permiten. En las parcelas de uso industrial, se preverán las plazas indicadas en la normativa urbanística particular del área correspondiente.

Los proyectos de urbanización de cada unidad de ejecución deberán prever como mínimo las plazas de aparcamiento indicadas en planos, que aseguren el cumplimiento del módulo mínimo requerido por la legislación vigente.

El nivel de reserva de aparcamientos específicos para vehículos a utilizar por disminuidos físico-sensoriales cumplirá la normativa sectorial específica, que actualmente es la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

ARTÍCULO 31. CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

Los sótanos o semisótanos deberán ajustarse a las alineaciones de la edificación. Excepcionalmente, se podrán autorizar en las Áreas privadas libres de edificación la construcción de sótanos, siempre que no sobresalga de la rasante del terreno ni se manifieste ninguna parte de la construcción al exterior. Las rampas exteriores de entrada al garaje pueden ejecutarse, sin que computen a efectos de alineaciones ni del cómputo de la altura total del edificio.





CAPÍTULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado residencial está constituido por las áreas urbanas consolidadas por edificación principalmente residencial y que forman los cascos tradicionales de Lizarraga, Unanu y Torrano/Dorrao, así como el enclave residencial situado junto a Inoxtarra (Torrano/Dorrao), con similares características morfológicas y tipológicas. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

ARTÍCULO 33. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbano consolidado, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbano, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:

| | |
|--|-----------------------|
| ▫ SUC Lizarraga | 83.537 m ² |
| ▫ SUC Unanu | 60.809 m ² |
| ▫ SUC Torrano/Dorrao | 73.266 m ² |
| ▫ SUC Inoxtarra (Torrano/Dorrao) | 1.298 m ² |
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en este capítulo de normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

- Categoría de suelo urbano: Consolidado
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---

La normativa que se indica a continuación es común a todos los núcleos residenciales.

ARTÍCULO 34. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados Residencial, Almacenaje y Dotacional. Se consolidan en sus características actuales las construcciones y usos existentes diferentes legalmente implantados.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56.

En las obras de rehabilitación de edificaciones antiguas (de más de 100 años) en las cuales no se aumente el volumen existente o el original del edificio, (siempre que el mismo pueda comprobarse), se considera permitido el uso residencial colectivo.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.





- Usos permitidos en uso pormenorizado Almacenaje: garajes, almacenaje, locales vinculados a las viviendas y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTÍCULO 35. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2, excepto las señaladas en el plano correspondiente
- Número mínimo de plantas: PB
- Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- Altura libre mínima de plantas bajas y elevadas: 2'50 m
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m
- Altura máxima total del edificio: 10 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su altura actual. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio general.

Podrán superar estas alturas establecidas los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

Las edificaciones residenciales en solares situados entre medianerías deberán construirse adosadas.

La ocupación por la edificación en parcelas residenciales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados, y estará dentro de las alineaciones máximas y obligatorias indicadas en el plano correspondiente.

En cada solar nuevo grafiado (no ampliaciones de edificaciones existentes o anexos de planta baja) se podrá edificar una vivienda unifamiliar.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

- Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en la normativa general. En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas.

En aquellas parcelas en las que existen edificaciones consolidadas para las cuales no se han previsto ampliaciones y cuya edificabilidad grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa





es inferior a 0'3 m²/m², la edificabilidad máxima será un 25% más que dicha edificabilidad grafada en planos, que deberá concretarse mediante un Estudio de Detalle.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 37. PARCELA MÍNIMA

No se considera necesario establecer parcela mínima, no obstante las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan, deberán tener todas las parcelas acceso directo desde vial público urbanizado y un frente de parcela mínimo de 5 metros a espacio público o actual si es menor.

ARTÍCULO 38. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas.

ARTÍCULO 39. ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y DE DOTACIÓN

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, las nuevas edificaciones previstas en esta área se consideran, excepto las señaladas expresamente a continuación, actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado. Se configuran como Actuaciones Asistemáticas. La actuación será directa por cada parcela existente, previa cesión gratuita y urbanización del espacio de cesión tal como se indica en la normas urbanísticas generales.

Las Actuaciones de Dotación señaladas a continuación y delimitadas gráficamente en los planos de ordenación son intervenciones en suelo urbano que tienen por objeto el incremento de la edificabilidad o densidad del uso residencial. Su régimen urbanístico es el definido en los artículos precedentes de este capítulo. Se delimitan las siguientes actuaciones de dotación:

LIZARRAGA: AD-L1, AD-L2, AD-L3, AD-L4, AD-L5, AD-L6, AD-L7, AD-L8, AD-L9, AD-L10, AD-L11 y AD-L12

UNANU: AD-U1, AD-U2, AD-U3, AD-U4, AD-U5, AD-U6, AD-U7, AD-U8, AD-U9, AD-U10 y AD-U11

TORRANO/DORRAO: AD-T2, AD-T3, AD-T4, AD-T5, AD-T6, AD-T7, AD-T8, AD-T9 y AD-T10

En el cuadro de normativa urbanística particular se indican las determinaciones urbanísticas de máximos en cuanto a incremento de aprovechamiento (edificabilidad y densidad) y cesiones a entregar a la administración (10% de aprovechamiento, dotaciones y aparcamientos públicos) que se materializarán antes de la licencia de edificación previo informe municipal de valoración, que se basará y adecuará al número de viviendas y superficie construida concreta del proyecto presentado a licencia.

Se justificará en cada Actuación de Dotación la localización de los terrenos para cesiones de aprovechamiento, dotaciones y aparcamientos públicos. En caso de existir imposibilidad física de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente, se sustituirá por una compensación económica al Ayuntamiento en el momento de concesión de licencia. El sistema de cálculo para el 10% del incremento de aprovechamiento y suelo para dotaciones y plazas de aparcamiento se realizará, en base a la superficie construida del proyecto presentado a licencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 120 de la LFOTU y en el artículo 37 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En el caso de no disponer de suficientes muestras de mercado, se podrán adoptar los módulos oficiales de las viviendas de protección oficial para calcular el valor residual de la parcela. Para la valoración de los terrenos de dotaciones verdes y espacios libres públicos, se adoptará el valor catastral actualizado, tomando como referencia el valor de repercusión del polígono fiscal al que pertenece la parcela.

En la AD-U5 (parcela 57/9 de Unanu), la nave existente se consolida en tanto no se materialice el cambio de uso al residencial propuesto.





CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 40. DEFINICIÓN

El suelo urbano no consolidado residencial está constituido por las áreas urbanas de desarrollo residencial propuestas junto a los núcleos actuales, que no tienen la categoría de suelo urbano consolidado porque en ellas se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución. La tipología predominante de las edificaciones es la de vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

ARTÍCULO 41. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbano no consolidado residencial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbano, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:
 - SUNCR Lizarraga 4.491 m²
 - SUNCR Unanu 7.838 m²
 - SUNCR Torrano/Dorrao --- m²
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación
- Áreas de Reparto: no se definen
- Aprovechamiento tipo: no se define
- Aprovechamiento medio: 0'50 UAs/m²
- Aprovechamiento máximo: 4.373 m² construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 - M² constr. Residencial libre (uso característico) 1'0
 - M² constr. Residencial VPO 0'9
 - M² suelo Suelo privado 0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en este capítulo de normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

- Categoría de suelo urbano: No Consolidado
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---

La normativa que se indica a continuación es común al suelo urbano no consolidado de todos los núcleos residenciales.

ARTÍCULO 42. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional.





- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56.

La tipología de vivienda por su función, así como el número máximo de viviendas, se establecen individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTÍCULO 43. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2
- Número mínimo de plantas: PB
- Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- Altura libre mínima de plantas bajas y elevadas: 2'50 m
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10 m

Podrán superar estas alturas establecidas los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

ARTÍCULO 44. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

La ocupación por la edificación en parcelas residenciales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados, y estará dentro de las alineaciones máximas y obligatorias indicadas en el plano correspondiente.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

- Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas, y se concretarán en los correspondientes proyectos de urbanización de las unidades de ejecución.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la indicada en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución. Esta edificabilidad máxima no se podrá aumentar en los cambios de uso de las edificaciones propuestas, con diferentes coeficientes de homogeneización.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.





ARTÍCULO 45. PARCELA MÍNIMA

La superficie de parcela mínima se establece en 150 m². El parcelario propuesto en los planos de ordenación es orientativo, pudiendo ajustarse en el documento de gestión correspondiente.

ARTÍCULO 46. CONDICIONES DE GESTIÓN

El sistema de actuación y los instrumentos de gestión y urbanización necesarios, se establecen individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

ARTÍCULO 47. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada las determinaciones de ordenación urbanística en el suelo urbano no consolidado.

Mediante Estudios de Detalle se podrán reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.





CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 48. DEFINICIÓN

El suelo urbano no consolidado industrial está constituido por las áreas urbanas de desarrollo industrial, edificadas en parte, en el polígono industrial "Ronki", que no tienen la categoría de suelo urbano consolidado porque en ellas se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución. La tipología predominante de las edificaciones es la de nave industrial adosada.

ARTÍCULO 49. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbano no consolidado industrial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbano, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:
 - SUNC I Ronki (Lizarraga) 10.560 m²
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación
- Áreas de Reparto: no se definen
- Aprovechamiento tipo: no se define
- Aprovechamiento medio: no se define (*)
- Aprovechamiento máximo: 8.372 m² construidos
- Coeficientes de homogeneización: no se definen (*)

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en este capítulo de normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

- Categoría de suelo urbano: No consolidado
- Uso global: Industrial
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---

() Se trata de la unidad UE- 4.1 (Ronki-Lizarraga) proveniente del antiguo Plan Municipal, actualmente en desarrollo*

ARTÍCULO 50. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan, para las edificaciones, el uso pormenorizado Industrial.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Industrial: industrial, comercial y almacenaje, con las limitaciones para actividades definidas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículo 52. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de las industrias que componen el área.

- Usos prohibidos: todos los demás.





ARTÍCULO 51. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Altura máxima total del edificio: 10 m

Únicamente podrá superar dicha altura aquella edificación que lo precise necesariamente en base a las exigencias de su proceso productivo, justificándolo adecuadamente.

ARTÍCULO 52. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

La ocupación por la edificación en parcelas industriales es la indicada en los planos de ordenación.

La ocupación máxima permitida para plantas superiores será el 30% de la superficie de ocupación máxima de planta baja.

En las áreas privadas libres de edificación no se permitirán almacenajes, desechos, chamizos, etc. Únicamente se permitirán cubiertos o marquesinas para los aparcamientos de vehículos que utilicen la instalación, depósitos de combustible, centros de transformación y los relacionados con suministros de energías, así como aquellos almacenajes de productos acabados que por sus características deban emplazarse necesariamente en dicho espacio.

- Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas, y se concretarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la indicada en la ficha de la Unidad de Ejecución.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 53. PARCELA MÍNIMA

No se considera necesario establecer parcela mínima, no obstante las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan, deberán tener todas las parcelas acceso directo desde vial público urbanizado y un frente de parcela mínimo de 8 metros a espacio público.

ARTÍCULO 54. CONDICIONES DE GESTIÓN

El sistema de actuación y los instrumentos de gestión y urbanización necesarios, se establecen en la ficha de la Unidad de Ejecución.

ARTÍCULO 55. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada las determinaciones de ordenación urbanística en el suelo urbano no consolidado.

Mediante Estudios de Detalle se podrán reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.





CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

ARTÍCULO 56. DEFINICIÓN

El suelo urbanizable residencial está constituido por las áreas urbanas de desarrollo residencial propuestas en esta clase de suelo.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no cuentan con los servicios mínimos junto a las parcelas pero podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo de los Planes Parciales a redactar.

ARTÍCULO 57. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbanizable de uso residencial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:
 - SUZR Lizarraga 8.163 m²
 - SUZR Unanu 14.971 m²
 - SUZR Torrano/Dorrao 4.272 m²
- Sistemas Generales adscritos: ---
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---
- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: 0'50 UAs/m²
- Aprovechamiento máximo: 10.977 m² construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 - M² constr. Residencial libre (uso característico) 1'0
 - M² constr. Residencial VPO 0'9
 - M² suelo Suelo privado 0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en este capítulo de normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

La normativa que se indica a continuación es común al suelo urbanizable de todos los núcleos residenciales.

ARTÍCULO 58. NORMAS DE ORDENACIÓN

- La ordenación grafada es esquemática y orientativa, debiendo ser respetada en sus criterios fundamentales en el Plan Parcial que desarrolle cada Subsector.

- La tipología de uso por su función de la edificación es la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. El número máximo de viviendas, así como las alturas, parcela mínima, etc. y cesiones de dotaciones y espacios libres públicos, se establecen individualmente en las fichas de los Subsectores.





- Las alineaciones y rasantes se establecerán en el Plan Parcial correspondiente.
- El Plan Parcial que desarrolle cada Subsector justificará el cumplimiento de los módulos mínimos establecidos en la legislación urbanística vigente para aparcamientos.
- Para el resto de determinaciones en cuanto a usos, alturas y condiciones de la edificación, se aplicará con carácter general lo regulado en capítulo anterior (capítulo V) referido al suelo urbano no consolidado residencial.

ARTÍCULO 59. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- La edificabilidad máxima y superficie neta resultante se establecen individualmente en las fichas de cada uno de los Subsectores.
- La ocupación máxima por la edificación se definirá en el Plan Parcial que desarrolle cada Subsector.

ARTÍCULO 60. NORMAS DE GESTIÓN

- Para el desarrollo de cada Subsector se tramitará un Plan Parcial con los contenidos establecidos en el Artículo 60 de la LFOTU.
- Cada Subsector constituirá una única Unidad de Ejecución.
- Sistema de Actuación: Compensación
- Se deberá tramitar, además del correspondiente Proyecto de Reparcelación, un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución en el que se incluirán las obras de infraestructura viaria y servicios propios de la Unidad así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma.





CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

ARTÍCULO 61. DEFINICIÓN

El suelo urbanizable industrial está constituido por las áreas de desarrollo industrial propuestas en esta clase de suelo.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no cuentan con los servicios mínimos junto a las parcelas pero podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo de los Planes Parciales a redactar.

ARTÍCULO 62. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En suelo urbanizable de uso industrial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:
 - SUZI Ronki (Lizarraga) 10.929 m²
 - SUZI Inoxtavarra (Torrano/Dorrao) 5.004 m²
- Sistemas Generales adscritos: ---
- Uso global: Industrial
- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: no se define (*)
- Aprovechamiento máximo: 5.481'20 m² construidos
- Coeficientes de homogeneización: no se definen (*)

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en este capítulo de normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

() Se trata de los sectores IV (Ronki-Lizarraga) y SI-1 (Inoxtavarra-Torrano/Dorrao) provenientes del antiguo Plan Municipal, actualmente en desarrollo*

ARTÍCULO 63. NORMAS DE ORDENACIÓN

- La ordenación urbanística, con la calificación y definición de los usos pormenorizados, es la vigente de los documentos aprobados:

Modificación Plan Municipal Sector IV (Ronki-Lizarraga) - BON nº 78 de 1-7-2005
Modificación Plan Municipal Sector S.I.- 1 (Inoxtavarra-Torrano/Dorrao) - BON nº 97 de 20-5-2011

- Las determinaciones de ordenación se establecen en los documentos aprobados de cada Sector. Para el resto de determinaciones en cuanto a usos, alturas y condiciones de la edificación, se aplicará con carácter general lo regulado en capítulo anterior (capítulo VI) referido al suelo urbano no consolidado industrial.





ARTÍCULO 64. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- La edificabilidad máxima, superficie neta resultante y ocupación máxima por la edificación se establece en los documentos aprobados en cada Sector.

ARTÍCULO 65. NORMAS DE GESTIÓN

- No procede redactar Plan Parcial por tratarse de Sectores cuya tramitación urbanística ya define la ordenación pormenorizada.

- Cada Subsector constituye una única Unidad de Ejecución.

- Sistema de Actuación: Compensación

- Se deberá tramitar, además del correspondiente Proyecto de Reparcelación, un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución en el que se incluirán las obras de infraestructura viaria y servicios propios de la Unidad así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma.





CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 66. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio o se ha considerado necesario preservar del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el artículo 94 de la LFOTU. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable, aparte de otras disposiciones legales vigentes, está regulado por la citada LFOTU.

ARTÍCULO 67. CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con la citada Ley Foral, se distinguen las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de Protección
2. Suelo no urbanizable de Preservación

ARTÍCULO 68. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, o de prevención de riesgos, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
 - Espacios naturales protegidos: ZEC "Sierra de Aralar" y ZEC "Sierra de Urbasa-Andía"
 - Conectividad territorial
 - Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas de ríos y regatas
- Suelo para su explotación natural
 - Montes de Utilidad Pública
- Suelo de valor cultural
 - Vías Pecuarias: Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa-Andía
 - Yacimientos arqueológicos
- Suelo de prevención de riesgos
 - Zonas inundables
- Suelo de valor paisajístico
 - Paisajes Singulares: Sierra de San Donato-Beriáin
 - Paisajes Naturales: Cortados de Urbasa-Andía y Roquedos de Aralar
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Carreteras existentes
 - Línea de alta tensión a 400 kV Itxaso-Castejón-Muruarte

ARTÍCULO 69. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Preservación aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que se ha considerado necesario preservarlos del desarrollo urbanístico para garantizar el mantenimiento de sus características.





Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
 - Suelo forestal
- Suelo para su explotación natural
 - Mediano valor para cultivo o pasto
- Suelo de valor cultural
 - Caminos tradicionales
- Suelo de valor cultural y paisajístico
 - Entorno ermitas, Mirador de Lizarraga
- Suelo destinado a infraestructuras
 - Red viaria propuesta
 - Redes, depósitos, estación depuradora
- Suelo de actividades especiales
 - Cementerio
 - Ámbito Plan Especial campamento de turismo en Arbizu
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo

ARTÍCULO 70. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

A los efectos de lo previsto en la LFOTU, las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables o prohibidos. Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización previa de los órganos urbanísticos o ambientales de la Administración de la Comunidad Foral, sin perjuicio de que deben ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

En el régimen de autorizaciones se seguirá lo dispuesto en el Título III, Capítulo IV "Régimen del suelo no urbanizable" de la LFOTU.

REGULACIÓN ESPECÍFICA BIENES COMUNALES

La desafectación de bienes comunales con motivo de cesión del uso o gravamen de los mismos, la ocupación de terrenos comunales, así como el establecimiento o modificación de servidumbres sobre parcelas de propiedad comunal, están regulados por el Capítulo II del Título IV de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra y por el Título II del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra.

Será necesario tramitar, con carácter previo a cualquier actuación en terreno comunal, el correspondiente expediente a través de la Sección de Comunales y obtener autorización por parte del Gobierno de Navarra conforme a lo establecido en la LF 6/1990 y en el DF 280/1990, así como las condiciones a que esta desafectación u ocupación estén sujetas.

ARTÍCULO 71. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Las determinaciones que contienen este Plan General Municipal, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser completadas mediante Planes Especiales, con las finalidades señaladas en el artículo 61 de la LFOTU en suelo no urbanizable.





ARTÍCULO 72. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Los regímenes de protección según la LFOTU de las distintas categorías de suelo no urbanizable y este Plan General Municipal no autorizan los edificios destinados a vivienda unifamiliar en esta clase de suelo. Al no existir la posibilidad de construcción de edificios aislados, no existe por tanto la posibilidad de creación de núcleos de población, no siendo necesaria la definición de éstos.

ARTÍCULO 73. SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

1. No se podrá autorizar la división o segregación de una finca rústica cuando, como consecuencia de la misma, se genere un mayor número de parcelas con extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

La unidad mínima de cultivo, según determina el artículo 48 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras Agrícolas, se establece en 10 hectáreas para secano, 1 hectárea para regadío tradicional y 5 hectáreas para regadío a presión.

2. No obstante lo anterior, se podrán permitir divisiones o segregaciones de fincas rústicas aunque den lugar a parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, en los siguientes casos:

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

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

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

2.4. Cuando fuera necesaria por razón del cumplimiento de medidas contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

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

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

2.5.2. La finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la edificación.

3. Cada una de las fincas que resulten de una segregación deberá contar con acceso rodado desde camino o carretera pública.

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

ARTÍCULO 74. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas (definidas éstas como la división simultánea o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con la finalidad de permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística) cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

ARTÍCULO 75. NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

1. Como criterio general, quedan prohibidas las actividades que impliquen:





- Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos
- Producción de ruidos innecesarios en espacios naturales
- Destrucción arbitraria de masas forestales
- Persecución, caza y captura de animales de especies protegidas
- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno
- Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar la naturaleza o los acuíferos
- Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos

2. Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad no constructiva, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas.

En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.

3. Se prohíbe la implantación de actividades que presenten un notable riesgo de incendios. Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales vigentes en la materia, como son el Anexo II Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y la Orden Foral 195/2014, de 24 de junio, del Consejero de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local por la que se regula el uso del fuego en suelo no urbanizable para la prevención de incendios forestales.

Ante los riesgos de inundaciones por desbordamiento de los ríos, se determina que los planes de desarrollo deberán coordinarse con los planes de emergencias.

4. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORES Y COMPENSATORIAS

Se establecerán con detalle en cada proyecto que se desarrolle, e irán encaminadas a mitigar, corregir, y en su caso, compensar los impactos reales o potenciales que puedan derivarse de su ejecución. A continuación se exponen, de manera general, algunas de las medidas que deberán llevarse a cabo, tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación, y que podrán desarrollarse más exhaustivamente en cada caso concreto.

Mejoras en el paisaje:

- Aplicación de las medidas contempladas en torno a la vegetación y fauna, así como a la integración paisajística de cualquier actuación.
- Recuperación de las zonas afectadas por las obras y zonas degradadas.

Afecciones al paisaje por presencia de edificaciones y/o infraestructuras:

- Se deberá preservar la diversidad del paisaje del municipio de Ergoiena sin comprometer el posible desarrollo sostenible.
- Se evitará actuar en las zonas de mayor visibilidad del territorio y, en su caso, introducir medidas preventivas y/o correctoras que mitiguen el impacto generado.
- La arquitectura de las edificaciones debe obedecer a criterios de integración paisajística y adecuación estética al entorno natural.
- Se debe conseguir la integración paisajística de cualquier tipo de actuación, tanto en suelo no urbanizable como urbano, apostando siempre por la adecuación paisajística de las mismas y garantizando la mayor calidad posible en las condiciones urbanísticas, adecuando sus tipologías a las del municipio.

Cauces y riberas:

- El ámbito afectado por esta subcategoría de suelo no urbanizable comprende no sólo el territorio ocupado por el cauce sino también la vegetación natural de ribera existente en la actualidad ligada a los cursos fluviales. Los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración el





mantenimiento de la calidad de las aguas y el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, prohibiendo expresamente el cambio de uso en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales.

- En la ejecución de urbanizaciones, se adoptarán medidas para evitar la contaminación de acuíferos por vertido de líquidos de maquinaria de obra.

Suelos:

- Con objeto de reutilizar un bien escaso como es la tierra vegetal, en todas las labores de explanación y excavación se retirarán y acopiarán convenientemente los 30 cm superficiales de tierra para su reutilización.

Medidas y criterios dirigidas a aquellas construcciones e instalaciones que deban emplazarse en suelo no urbanizable, de tal forma que contribuyan a conservar el valor paisajístico de la campiña:

- Evitar la eliminación de setos y bosquetes.

- Garantizar la zona de servidumbre de las regatas como espacios libres de construcciones u obstáculos.

- Minimizar los movimientos de tierra, intentando el máximo grado de integración topográfica y evitando la modificación de la red de drenaje.

- Adecuar la orientación de las construcciones a la máxima integración en el relieve y su volumen al contexto territorial.

- Las plantaciones que pretendan integrar o mimetizar las construcciones se dispondrán "al tresbolillo", combinando estratos arbustivos y arbóreos. Y en cuanto a su ubicación, ya sea en el entorno del edificio, en el camino de acceso... se valorará en la tramitación de la actividad concreta. Entre las especies apropiadas a emplear, destacan: *Fraxinus excelsior*, *Quercus pubescens*, *hacer campestre*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*..., especies adaptadas a este ámbito, pudiendo incluir frutales.





CAPÍTULO X. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 76. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS - ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos situados al norte del término municipal incluidos en el ZEC ES "Sierra de Aralar" y al sur ZEC ES 2200021 "Sierra de Urbasa-Andía".

Incluye en su ámbito la Reserva Natural Putxerri (RN-7) en la ladera meridional del monte Putxerri en Aralar.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU y Directiva 92/43 de la CEE "Hábitats". Suelo protegido por legislación sectorial, anexo PN6 del POT2.

Los espacios denominados Sierra de Aralar y Urbasa-Andía, situado el primero en el extremo noroccidental de Navarra y el segundo en la zona de transición atlántico-mediterránea de Navarra, albergan hábitats naturales, flora y fauna silvestre representativos de la diversidad biológica de Navarra, que en algunos casos se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural o presentan una superficie de distribución natural reducida bien debido a su regresión o bien debido a su área intrínsecamente restringida. Es por ello que se necesita seleccionar áreas donde mediante sistemas eficaces y efectivos de gestión activa y preventiva se garantice la persistencia de estos hábitats naturales y especies silvestres a largo plazo.

El régimen de protección para la ZEC Sierra de Aralar se establece en el Plan de Gestión aprobado por Decreto Foral 117/2014, de 29 de diciembre (BON nº 16 de 26-1-2015).

El régimen de protección para la ZEC Sierra de Urbasa-Andía se establece en el Plan de Gestión aprobado por Decreto Foral 228/2007, de 8 de octubre (BON nº 139 de 7-11-2007).

La Reserva Natural Putxerri fue declarada por la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio, se aprobó la delimitación gráfica mediante Decreto Foral 289/1987, de 29 de diciembre, con normativa general de Plan de Uso y Gestión aprobada por Decreto Foral 138/1991, de 11 de abril, y se establece la zona periférica de protección mediante Ley Foral 9/1996, de 17 de junio, de Espacios Naturales de Navarra.

Toda actuación de cambio de uso que se pretenda realizar deberá contar con autorización expresa del departamento correspondiente de Medio Ambiente.

ARTÍCULO 77. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - CONECTIVIDAD TERRITORIAL

. Ámbito territorial. Lo constituyen aquellas zonas que permiten conectar los espacios ya protegidos con sus áreas periféricas. En el municipio de Ergoiena estas áreas, además de la red fluvial, están representadas por el mosaico de pastizales y prados, en contacto con los hayedos y robledales, de las cotas inferiores de San Donato, entre Unanua y Torrano, en transición hacia el fondo del valle. Un espacio que muestra cierto dinamismo, asociado a los cambios de usos tradicionales como la ganadería extensiva y los cultivos. Esta dinámica deriva del abandono de tierras de cultivo con paso hacia pastizales y matorrales y del aumento de la superficie arbolada a partir de pastizales y matorrales. Acoge el hábitat de interés 6212, "pastizales y prados xerofíticos basófilos cántabro-pirenaicos".

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Área de especial protección, anexo PN3 del POT2.

Con carácter general se prohibirán las actividades y usos que actúen como barreras infranqueables para la fauna y flora y deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la pérdida de conexión entre los espacios. Se considerarán autorizables todas aquellas acciones o infraestructuras que no supongan una pérdida de conexión territorial.





ARTÍCULO 78. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ZONA FLUVIAL: SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS

. Ámbito territorial. Lo constituye el corredor ribereño de los cauces de los cursos fluviales existentes que atraviesan el término municipal de Ergoiena, junto con la vegetación natural de ribera o formaciones riparias existentes en la actualidad ligadas a dichos cursos fluviales, en especial la vegetación riparia acompañante (fresnos, chopos, sauces...) de la regata Leziza, que forman parte del sistema fluvial y de su función como corredor biológico. La red fluvial se articula en torno a las regatas Leziza y Zaldua, que discurren prácticamente paralelas en la zona Sur del término, y Lizarrusti en la zona Norte, como elementos de conexión de las sierras con el corredor del Arakil.

Se incluye tanto el dominio público hidráulico como la zona de policía en ambos márgenes de los diferentes cauces, de acuerdo con las definiciones que se hacen en el RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La delimitación de la zona fluvial expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera, de acuerdo a los criterios del POT2.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial. Anexo PN3 del POT2. Su régimen de protección está recogido en la legislación sectorial correspondiente:

RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, el Reglamento de Planificación Hidrológica y otros reglamentos.

Previo al desarrollo de cualquier construcción que afecte al régimen de dichos cauces en terrenos de dominio público y de su zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico), deberá solicitarse autorización expresa al Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Ebro).

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aguas, se establece para las corrientes de agua una zona de protección del cauce natural que tendrá, en cada margen, una dimensión igual a la del propio cauce natural y que se medirá a partir del límite del mismo en cada punto. No obstante lo anterior, dicha zona de protección no será inferior a 5 m ni superior a 50 m en cada uno de dichos márgenes.

En dichas zonas de protección, los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración el mantenimiento de la calidad de las aguas y el mantenimiento de la vegetación riparia a lo largo del recorrido de las regatas para conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio. El régimen de usos es el establecido en el anexo PN3 del POT2. Esta protección se superpone al régimen de preservación del suelo atendiendo a las características propias del suelo en tanto no se elabore la delimitación definitiva.

Se prohíbe expresamente el cambio de uso de vegetación natural de ribera, según determina la Ley Foral 3/2007, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra. Se prohíbe el cambio de uso en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales.

ARTÍCULO 79. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos pertenecientes al término municipal de Ergoiena incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Navarra, concretamente los siguientes:





| NÚMERO | NOMBRE | SUPERFICIE (Ha) |
|--------|---------------------------------------|-----------------|
| 11.456 | La Barga | 705 |
| 11.457 | Basabea o de abajo | 540 |
| 11.458 | Leciza y Barga | 687 |
| 11.459 | Basabea o de abajo | 182 |
| 11.460 | Caídas de Begain, San Donato y Leciza | 77 |
| 11.461 | Basabea o de abajo | 400 |

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU y legislación sectorial de montes. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo 6 del POT2.

Cualquier actuación requerirá de autorización del departamento correspondiente del Gobierno de Navarra. Se registrarán asimismo por los documentos de planificación que regulen el aprovechamiento y los usos de dichos montes comunales (Proyectos de Ordenación y Estudio de Regulación de los Usos de Montes Comunales y Planes de Ordenación Cinegética).

ARTÍCULO 80. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - VÍAS PECUARIAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos ocupados por los tramos de las vías pecuarias que consuetudinariamente han tenido tal calificación y destino y que atraviesan el término municipal de Ergoiena, en concreto el tramo final de la Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa y Andía, localizado en el sur del municipio.

. Definición y régimen de protección: artículo 92, 111 y 112 de la LFOTU. Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de marzo y Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de Vías Pecuarias de Navarra. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo PN6 del POT2.

Los terrenos deslindados de las vías pecuarias o cañadas se definen como bienes de dominio público. Cualquier actuación que pueda afectar a dichas Vías Pecuarias deberá contar con la autorización previa del Servicio de Conservación de la Biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, a fin de garantizar el cumplimiento del régimen de usos y actividades establecido en la Ley Foral 19/1997.

ARTÍCULO 81. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los 23 yacimientos arqueológicos y 2 hallazgos aislados catalogados existentes en jurisdicción de Ergoiena:

| REFERENCIA | NOMBRE YACIMIENTO | GRADO |
|----------------|-------------------|-------|
| 09-31-091-0001 | SANTISIMOROSO I | 3 |
| 09-31-091-0002 | SANTISIMOROSO II | 3 |
| 09-31-091-0003 | SANTISIMOROSO III | 1 |
| 09-31-091-0004 | SANTISIMOROSO IV | 2 |
| 09-31-091-0005 | IRURA | 2 |
| 09-31-091-0006 | TXURITUA | 3 |
| 09-31-091-0007 | LEBIA | 3 |
| 09-31-091-0008 | GAZTELU | 1 |
| 09-31-091-0009 | GAZTELUZARPE | 1 |
| 09-31-091-0010 | ONDAZ | 1 |
| 09-31-091-0011 | GALTZIBITZAUNDI | 2 |





| REFERENCIA | NOMBRE YACIMIENTO | GRADO |
|----------------|-----------------------|----------|
| 09-31-091-0012 | NEUXAN (NENAU) | 2 |
| 09-31-091-0013 | NENAU BARRENA | 3 |
| 09-31-091-0014 | ODIAGA | 1 |
| 09-31-091-0015 | MONTINANO (MUNDIÑANO) | 1 |
| 09-31-091-0016 | AFAUZKI | 1 |
| 09-31-091-0017 | EPERTEGAÑETA | 1 |
| 09-31-091-0018 | EGIARRETA | 3 |
| 09-31-091-0019 | ERBINA | 2 |
| 09-31-091-0020 | TELLERIA | 3 |
| 09-31-091-0021 | SAN PEDRO | 2 |
| 09-31-091-0022 | SAN MARTÍN | 2 |
| 09-31-091-0023 | BEHEKOBASORA I | 1 |
| 09-31-091-9001 | IRRISTAGOR | Hallazgo |
| 09-31-091-9002 | BEHEKOBASORA II | Hallazgo |

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 112 de la LFOTU. El régimen de protección es el definido por la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Yacimientos de la categoría o grado 1 (BIC). Son Bienes de Interés Cultural por ministerio de la Ley Foral 14/2005. La entidad local deberá redactar un Plan Especial de Protección, de desarrollo del Plan General Municipal, para la zona arqueológica y su entorno, que deberá contar antes de su aprobación definitiva con informe favorable del Departamento competente en materia de cultura. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Dirección General de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LF 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra.

El Ayuntamiento dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deban ser informados y/o autorizados por aquél. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Como únicos usos autorizables en el área BIC se permitirán aquellos que estén ligados con la investigación, conservación, el ocio y la educación de este patrimonio y su entorno natural, siendo aplicable para estos casos la normativa foral del Decreto 218/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra o, en su caso, el reglamento que se apruebe para regular la Ley Foral 14/2005.

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

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

Yacimientos de la categoría o grado 2 (Bienes Inventariados). El espacio de protección comprende no sólo la delimitación del propio yacimiento sino la de su entorno inmediato, con una franja de protección mínima de 50 m medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento. En dicho yacimiento y su entorno





de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, como tampoco aquellas no constructivas de carácter extractivo u otras que impliquen movimientos de tierras, tales como canteras, vertederos y escombreras, explanaciones, nivelaciones y abancalamientos, viales, canalizaciones y conducciones, tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones, repoblaciones forestales o sistemas de riego por aspersión.

El Ayuntamiento dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deban ser informados y/o autorizados por aquél. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Yacimientos de la categoría o grado 3 (Bienes de Relevancia Local). Se podrá autorizar cualquier uso, previa redacción de un estudio de alternativas que deberá ser informado por el órgano cultural competente en Navarra (Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Departamento de Cultura - Institución Príncipe de Viana). Para la redacción de dicho estudio se deberá efectuar una intervención arqueológica que determine:

- a) Delimitación y evaluación precisa del estado de conservación del yacimiento, estratigrafía, secuencia cultural y de los posibles impactos patrimoniales que se puedan derivar con la realización del proyecto.
- b) Dictamen sobre las medidas preventivas y/o correctivas más adecuadas para la salvaguarda de los restos o de medidas compensatorias en caso de afección a los mismos, en función de las obras que se vayan a realizar.

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

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

ARTÍCULO 82. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS - ZONAS INUNDABLES

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos que presentan riesgo alto de inundabilidad para un período de retorno de 500 años, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del SNCZI para el río Arakil, en lo que afecta al término municipal de Ergoiena, así como las llanuras aluviales y de inundación de los cursos de agua.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 112 de la LFOTU, así como la legislación ambiental aplicable. Suelo protegido por riesgos naturales. El régimen de usos es el establecido en los anexos PN4 y PN5 del POT2. Para las zonas inundables se deberá estar a lo señalado en el artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Cualquier actuación en la zona de afección y policía de los cursos fluviales requerirá el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica.

La delimitación de las llanuras de inundación de los cursos de agua expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera, de acuerdo a los criterios del POT2. El ámbito de las zonas inundables graficado en los planos podrá adaptarse en caso de que la administración competente acuerde la revisión de los caudales máximos de avenidas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 del RDL 1/2001 sobre la posibilidad de establecer normas complementarias a la regulación de usos de la zona inundable establecida por el Estado en orden a garantizar la seguridad de las personas y los bienes.





Los usos o actividades que resulten autorizables en las zonas inundables, lo serán si simultáneamente lo son en la subcategoría de suelo no urbanizable que subyace a la zona inundable. Asimismo, deberán adoptarse con carácter general las medidas de defensa contra inundaciones que en cada caso resulten oportunas, sin que ello provoque afecciones a terceros, debiendo ser autorizadas por el órgano competente.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, serán de aplicación las limitaciones en los usos del suelo no urbanizable en la Zona de Flujo Preferente establecidas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modificó el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Asimismo, serán de aplicación las limitaciones en los usos del suelo rural en la Zona Inundable establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modificó el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

ARTÍCULO 83. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR PAISAJÍSTICO

. Ámbito territorial. Lo constituyen el Paisaje Singular de la Sierra de San Donato-Beráin, el Paisaje Natural de los cortados de Urbasa-Andía y el Paisaje Natural de los roquedos de Aralar, que se corresponden éstos con los afloramientos calizos del paraje Ubezagako malkorra. Su delimitación a escala adecuada se realiza según criterios establecidos en el POT2 y es la definida en los Documentos técnicos de delimitación y concreción de estas áreas paisajísticas elaborados por el Servicio de Territorio y Paisaje del Gobierno de Navarra. Son parajes de excepcional valor identitario por sus méritos patrimoniales, escénicos, histórico-culturales y simbólicos. Constituyen referentes territoriales reconocidos fuera y dentro de Navarra y son un recurso económico valioso de creciente demanda social. A esta definición se unen entre otros los méritos patrimoniales, estético-escénicos, histórico-culturales y simbólicos. Son un activo patrimonial de valor socioeconómico contrastado en el entorno rural de un sector solvente y en alza.

Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial. Anexo PN3 del POT2.

Como criterio general, se deberá proteger el entorno paisajístico que da entidad al elemento singular o natural de alteraciones humanas que impliquen un cambio en la naturalidad o en su calidad paisajística, conservando los usos ya establecidos o transformándolos hacia un mantenimiento sostenible y prohibiendo la instalación de elementos discordantes con la singularidad del paisaje o que modifiquen la dinámica actual del paisaje o la eliminación de elementos definitorios del mismo que supongan merma de la identidad del espacio protegido.

Se prohíben actividades que generen impacto paisajístico sonoro (vehículos a motor) o de deportes de riesgo, impropios de un paraje excepcional como éste.

Los usos autorizables son:

- Actividades forestales y ganaderas de carácter extensivo y selectivo
- Actividades encaminadas al disfrute, divulgación y puesta en valor del paisaje (actividades deportivas, ocio, recreo que no precisen infraestructuras)
- Actividades de conservación y mejora

La autorización de estas actuaciones se condicionará a la no generación de impactos paisajísticos, En los proyectos se podrán exigir, en aquellos casos que así se estimen oportunos, simulaciones paisajísticas, condicionando la autorización a la aplicación de medidas específicas de corrección o integración paisajística. Se ubicarán en lugares donde su impacto visual sea asumible. Se regirán por un diseño basado en las tipologías presentes, con una selección de materiales y colores acordes al paisaje en el que se van a situar, con materiales no brillantes y con elementos de ocultación, empleando la plantación de arbolado.

En relación a las actividades encaminadas al disfrute, divulgación y puesta en valor del paisaje, se minimizará la instalación de infraestructuras (sendas, paneles interpretativos, señalética) y su diseño y ubicación se realizará bajo criterios de integración en el paisaje.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ARTÍCULO 84. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen las infraestructuras generales existentes en el municipio (carreteras, líneas eléctricas de alta tensión, redes de agua, saneamiento y depuración), así como la línea propuesta de alta tensión a 400 kV Itxaso-Castejón-Muruarte.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92, 111 y 112 de la LFOTU. Cada tipo de infraestructura se atenderá a su regulación sectorial correspondiente:

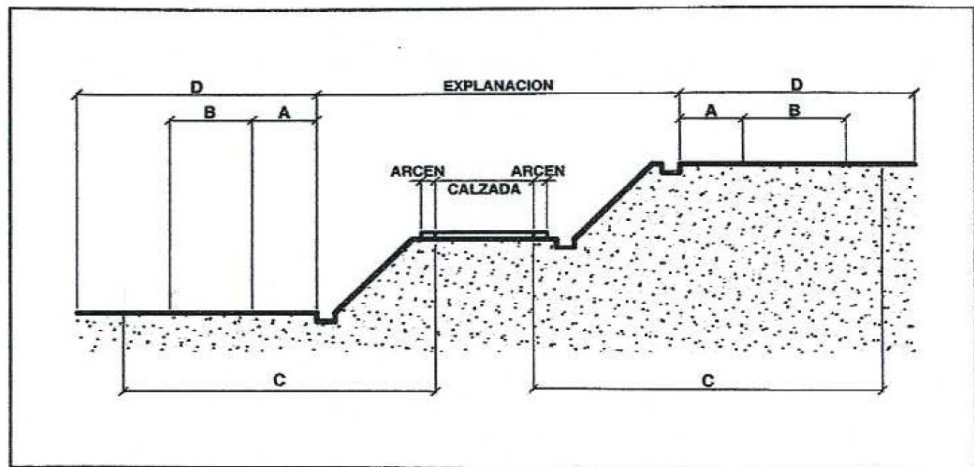
- . Carreteras: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra
- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Abastecimiento y saneamiento: Legislación vigente. Mancomunidad. Nilsa. Ley de Aguas

CARRETERAS: se aplicará la normativa indicada, con las siguientes restricciones:

- No se autorizan nuevas construcciones.
- Podrán autorizarse las infraestructuras con autorización del Gobierno de Navarra.
- Las edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación podrán mantenerse con destino a las actividades y usos actuales siempre que sean usos autorizables en suelo no urbanizable. No se permitirá el aumento de superficie construida.
- A fin de prever posibles ensanchamientos y mejoras del viario, se reservará una franja de terreno definida por dos alineaciones distantes 4 metros a cada lado del eje actual de todas las carreteras incluidas en el término municipal, salvo los tramos urbanos.

El Servicio de Conservación en el Informe de la Dirección General de Obras Públicas de 24-5-2019, y en relación con las Carreteras existentes en el término municipal establece las siguientes determinaciones:

a) Las zonas de protección, la línea de edificación y la zona de prohibición de publicidad de las vías de circulación que pertenezcan a la Red de Carreteras de Navarra se delimitarán acorde con la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, en función de la categoría de las mismas.



| | |
|---|---|
| A | ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE Y SU ANCHURA |
| B | ZONA DE SERVIDUMBRE Y SU ANCHURA |
| C | LINEA DE EDIFICACION Y SU DISTANCIA A LA CALZADA [C>=A+B] |
| D | ZONA DE PROHIBICION DE PUBLICIDAD Y SU ANCHURA |

| | |
|---|---|
| 1 | Distancias para autopistas, autovías y vías desdobladas. |
| 2 | Distancia para carreteras de altas prestaciones, carreteras de interés general y carreteras de interés de la Comunidad Foral. |
| 3 | Distancia para carreteras locales. |





SELLO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

DISTANCIAS EN METROS

| | | |
|---|---|-------|
| A | 1 | 8 m |
| | 2 | 3 m |
| | 3 | |
| B | 1 | 17 m |
| | 2 | 5 m |
| | 3 | |
| C | 1 | 50 m |
| | 2 | 25 m |
| | 3 | 18 m |
| D | 1 | 100 m |
| | 2 | 50 m |
| | 3 | 30 m |

b) De conformidad con el artículo 36.1 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, como mínimo, a 25 metros en la carretera NA-120 Estella-Beasáin; y a 18 metros en las carreteras locales NA-7100 Puerto de Lizarraga-Arbizu, NA-7101 Dorrao y NA-7102 Unanu.

Según el artículo 36.3, las distancias señaladas en el artículo 36.1 podrán reducirse, excepcional y motivadamente, siempre que quede garantizada la ordenación de los márgenes de la carretera, el adecuado control de sus accesos y la seguridad vial, cuando en una carretera las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas o razones técnicas o socioeconómicas así lo aconsejen.

c) De construirse cierres de fincas, se situarán en la línea de edificación. Sólo si son diáfanos y están compuestos por un zócalo, de 0'60 metros de altura máxima y malla metálica sobre piquetes, hasta 2 metros de altura total de cerramiento, se podrán situar a partir de la línea de delimitación exterior de la zona de Servidumbre.

Si el cierre propuesto fuese de tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimiento de obra de fábrica, de altura máxima 2 metros y malla, se podrán situar en la zona de Servidumbre de las vías afectadas.

d) Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 60 cm de altura.

e) Las canalizaciones de todo tipo y arquetas se situarán por la zona de servidumbre, preferentemente en la parte más exterior disponible en esa zona, cuyos límites se establecen, con respecto a la línea exterior de la explanación, entre los 3 y los 8 metros en las carreteras afectadas.

f) En su afeción a la Red de Carreteras de Navarra, por cada promoción, previa a la ejecución de trabajos, y junto con la preceptiva solicitud de autorización de los mismos, se presentará documentación técnica que defina perfectamente las obras a realizar, para su autorización, si procede.

ARTÍCULO 85. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - SUELO FORESTAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen en general las zonas de montes actualmente arboladas situadas en el término municipal, y las zonas con formaciones arbustivas y herbáceas (matorral o pastos) de posible reforestación, que deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológica, protectora, productora, turístico-recreativa y de creación del paisaje.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 de la LFOTU.

Cualquier parcela considerada como 'bien monte', de acuerdo con el artículo 4º de la Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de protección y desarrollo del patrimonio forestal de Navarra, modificada





parcialmente por LF 3/2007, de 21 de febrero, está sometida a lo dispuesto en la citada Ley Foral.

Actividades no constructivas: se prohíbe la corta a hecho y la quema de vegetación; podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, los movimientos de tierras, la roturación y el aprovechamiento maderero y de leña; el resto de actividades quedan permitidas. Se prohíben las repoblaciones forestales con especies alóctonas. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT2.

Actividades constructivas: Se permiten las construcciones e instalaciones forestales y apícolas. Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable y las infraestructuras.

Quedan prohibidas las demás, entre ellas las explotaciones pecuarias, granjas, corrales, construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y la horticultura, almacenes agrícolas, trujales y bodegas, actividades industriales, terciarias y residenciales por considerar que son incompatibles con los valores naturales que han motivado la preservación de este suelo.

ARTÍCULO 86. (eliminado)

ARTÍCULO 87. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - MEDIANO VALOR PARA CULTIVO O PASTO

. Ámbito territorial. Lo constituyen en general los cultivos de secano de calidad agrícola media, pastos y praderas.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 de la LFOTU.

Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y la quema de vegetación. El resto de actividades quedan permitidas.

Actividades constructivas. Se permiten las instalaciones y edificaciones menores destinadas a la guarda de aperos o cobijo de animales domésticos, que en su conjunto no superen los 15 m² de superficie, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva y las instalaciones apícolas.

Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones destinadas a construcciones de apoyo a la horticultura de superficie mayor de 15 m², la ganadería intensiva, los almacenes agrícolas, las granjas, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a actividades deportivas, de ocio e industriales que deban desarrollarse en dicho suelo y las infraestructuras. Quedan prohibidas todas las demás.

Las construcciones e instalaciones que deban emplazarse en esta subcategoría cumplirán las medidas y criterios dirigidas a conservar el valor paisajístico de la campiña señaladas en el artículo 75 "Normas generales de regulación de actividades y usos".

Aquellas partes de fincas agrícolas que acogen espueñas, bosquetes o ejemplares de arbolado aislado en el suelo agrícola, se rigen por la normativa del suelo forestal.

ARTÍCULO 88. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - CAMINOS TRADICIONALES Y PREVISTOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen la red de caminos históricos y locales principales existentes y previstos en el término municipal de Ergoiena: caminos a Andía y San Donato, camino de Torrano/Dorrao a la





ermita de San Pedro y caminos rurales locales principales, sendas peatonales y cicables de comunicación entre los núcleos urbanos. Aunque no se grafían en el plano específico del suelo de preservación, se incluyen también las carreteras y la cañada.

. Definición y régimen de protección: artículos 92, 111 y 113 de la LFOTU.

En los caminos identificados, se establece una franja de protección a preservar de 3 m de anchura a cada lado medidos desde el borde exterior de dicho camino; en ella se permite la plantación de arbolado y la instalación de elementos complementarios del camino; las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras requerirán autorización; y las actividades constructivas quedan prohibidas todas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

Los caminos catalogados como senderos deportivos deberán cumplir el Decreto Foral 197/2011, de 7 de septiembre, por el que se regulan las condiciones para la creación y conservación de los senderos deportivos de uso público de Navarra.

ARTÍCULO 89. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

. Ámbito territorial. Lo constituyen los entornos de las ermitas de San Adrián, San Miguel, San Martín, San Andrés, Santo Tomás, San Juan Bautista y San Pedro, que se trata de elementos de excepcional valor identitario por sus méritos patrimoniales, escénicos, histórico-culturales y simbólicos, y el mirador de Lizarraga, que se trata de un mirador paisajístico relevante. El ámbito afectado es el indicado gráficamente, delimitado por un círculo de 50 m de radio con centro en cada elemento a preservar.

Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 de la LFOTU. Se deberá proteger el entorno paisajístico que da entidad al elemento singular en orden a no comprometer la imagen y perspectivas de los mismos, evitando la instalación de elementos discordantes con la singularidad del paisaje o la eliminación de elementos definitorios del mismo que supongan merma de la identidad del espacio protegido, con el siguiente régimen urbanístico:

Actividades no constructivas: se prohíbe la corta a hecho y la quema de vegetación; podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, los movimientos de tierras, la roturación y el aprovechamiento maderero y de leña; el resto de actividades quedan permitidas. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT2.

Actividades constructivas: podrán autorizarse las infraestructuras soterradas y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del propio monumento y su entorno; quedan prohibidas todas las demás.

ARTÍCULO 90. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen la previsión de variante de Lizarraga y vial de conexión de las dos principales carreteras existentes a la altura del polígono de Ronki, así como las instalaciones de abastecimiento y saneamiento locales o comarcales situadas en el municipio y las instalaciones destinadas a la ejecución de la política energética.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 de la LFOTU. Cada tipo de infraestructura se atenderá a su regulación sectorial correspondiente:

- . Carreteras propuestas: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra
- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Agua y saneamiento: Legislación vigente. Mancomunidad. Nilsa. Ley de Aguas

Cualquier actuación a realizar que afecte a las carreteras de titularidad de la Comunidad Foral de Navarra será informada por la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.





Todos los usos constructivos se consideran prohibidos por considerar que son incompatibles con los objetivos que han motivado la preservación de este suelo, excepto las infraestructuras declaradas de interés general o de utilidad pública (siempre que no exista alternativa a su instalación fuera del ámbito reservado), equipamientos y dotaciones de interés público, así como sus construcciones e instalaciones auxiliares, que se consideran autorizables, y las obras que supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la infraestructura, que se consideran permitidas. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables.

Las autorizaciones de construcción sólo podrán otorgarse con carácter provisional, que serán demolidas o modificadas, sin derecho a indemnización, cuando deban ejecutarse las correspondientes previsiones del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 91. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE ACTIVIDADES ESPECIALES - CEMENTERIO

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos actualmente existentes destinados a cementerios concejiles.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 113 de la LFOTU y Decreto Foral 297/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria. Se permite la ampliación de los cementerios, debiendo cumplir las condiciones estipuladas en el citado Reglamento.

ARTÍCULO 92. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE ACTIVIDADES ESPECIALES - ÁMBITO PLAN ESPECIAL CAMPAMENTO DE TURISMO DE ARBIZU

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos del término municipal de Ergoiena afectados por el ámbito de actuación del Plan Especial del entorno del camping en Arbizu en el paraje Itsasia-Ultzua.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 113 de la LFOTU y Plan Especial independiente de Entorno de camping en Arbizu, paraje Itsasia-Ultzua, promovido por Beriain Azpi, S.L., aprobado definitivamente mediante Orden Foral 278/2008, de 29 de septiembre,, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (BON nº 130 de 24-10-2008).

ARTÍCULO 93. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos colindantes con los núcleos urbanos y urbanizables, que el plan considera necesario preservar bien para salvaguardar el modelo urbanístico, impidiendo actividades o construcciones incompatibles con los criterios de desarrollo establecidos, o bien para no comprometer un crecimiento futuro cuyas características aún no se conocen.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 113 de la LFOTU. Todos los usos constructivos se consideran prohibidos por entender que son incompatibles con los objetivos que han motivado la preservación de este suelo, excepto las infraestructuras declaradas de interés general o de utilidad pública (siempre que no exista alternativa a su instalación fuera del ámbito protegido), equipamientos y dotaciones de interés público, así como sus construcciones e instalaciones auxiliares, que se consideran autorizables. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo los vinculados a actividades deportivas, de ocio y turismo en suelos de la misma subcategoría y la quema de vegetación, que se consideran permitidos. Las autorizaciones de construcción sólo podrán otorgarse con carácter provisional, que serán demolidas o modificadas, sin derecho a indemnización, cuando deban ejecutarse las correspondientes previsiones del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 94. CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES DE APOYO A LA HORTICULTURA

Se trata de casetas de aperos necesarias desde el punto de vista de la producción hortícola. Se consideran dentro de este concepto las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con el





cultivo y aprovechamiento horticola y cuyo destino exclusivo es el almacenaje de herramientas de labranza u otros elementos propios de la horticultura.

Cumplirán las siguientes determinaciones:

- Pavimentación.
La superficie de la parcela alterada por la construcción de la caseta y pasos pavimentados no superará el 5% del total de la misma.
- Superficie máxima de la edificación:

| | |
|--|--|
| hasta 500 m ² de parcela | 8 m ² + 8 m ² de porche |
| de 500 a 1.000 m ² de parcela | 12 m ² + 8 m ² de porche |
| más de 1.000 m ² | 15 m ² + 8 m ² de porche |

Se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y la explotación vinculada.
- Altura máxima: 2'40 m al alero (4 m de altura máxima de coronación de cubierta desde rasante en cada punto del terreno), en una sola planta.
- El interior de la caseta no podrá compartimentarse, excepto para separar, en su caso, el espacio destinado a servicios higiénicos.
- Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.
- La fachada del edificio o construcción tendrán una separación mínima al lindero de la parcela de 3 m, y de 20 m a otras edificaciones.
- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como caravanas o similares, casetas prefabricadas, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Se prohíben las piscinas, frontones y cualquier otro elemento que emerja del terreno.

ARTÍCULO 95. CARACTERÍSTICAS DE LOS ALMACENES AGRÍCOLAS

Se trata de almacenes de apoyo a la agricultura extensiva.

- Parcela sobre la que se asienta el almacén, superficie construída y altura: Se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y la explotación a almacenar. Previamente a la concesión de licencia de obras, se deberá justificar la vinculación entre el almacén y el total de la explotación agrícola para la cual se justifica su necesidad.
- Superficie mínima parcelas de explotación agrícola: 1 Hectárea
- Condiciones de la edificación:
 - Forma de planta: cuadrada o rectangular
 - Materiales de construcción: es de aplicación la Ordenanza de Edificación
 - Las fachadas tendrán una separación mínima a los linderos de la parcela de 3 m
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.
- El Ayuntamiento en cada caso podrá modificar las condiciones aquí establecidas justificando adecuadamente la necesidad de construcción de la edificación.

ARTÍCULO 96. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A GANADERÍA INTENSIVA Y EXTENSIVA

Se define como explotación ganadera extensiva aquella en la que el ganado se encuentra fundamentalmente al aire libre, con una relación de carga ganadera por unidad de superficie <4





UGM/Ha, de forma que se mantiene en la misma la vegetación natural o el cultivo implantado de forma continua sin afección apreciable, exista o no infraestructuras sanitarias mínimas consistentes en una manga de manejo o "atrapaderas" o instalación similar para poder inmovilizar los animales.

Se define como explotación ganadera intensiva aquélla en la que los animales que son objeto de la explotación se encuentran estabulados durante una parte importante de su ciclo productivo, con acumulación permanente de estiércoles o purines, así como toda aquella que no cumpla la definición de instalación extensiva.

Se engloban en el uso ganadero los almacenes ligados a esta actividad principal ganadera y también los edificios vinculados destinados a guarda de vehículos y maquinaria propia de la actividad.

· Localización.

En todo caso se deberán cumplir las distancias establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

· Condiciones de la edificación.

Altura máxima: 7 m.

Distancia mínima al límite de parcela: 3 m.

Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 3 m.

Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado. Los edificios tendrán en su conjunto una superficie máxima de 2.500 m² sin que el total ocupado por edificios e instalaciones complementarias supere los 5.000 m².

· Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.

ARTÍCULO 97. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTIVIDADES APÍCOLAS

Se incluyen dentro de este concepto las instalaciones destinadas a la cría y reproducción de la fauna apícola y a la explotación por parte de ésta de los recursos aportados por la flora melífera.

Dentro de la actividad apícola se distingue la realizada con colmenas permanentes ("fijistas") de la realizada con colmenas trashumantes ("movilistas").

La implantación se realizará de acuerdo con la normativa vigente de aplicación, que en la actualidad es el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas, con las modificaciones que se derivan del Real Decreto 448/2005 y Real Decreto 608/2006.

ARTÍCULO 98. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS

· Las características constructivas se atenderán en cuanto a tamaño, materiales y otras características a lo fijado por el Ayuntamiento.

· 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 explotación forestal o ejecución de las obras públicas.

ARTÍCULO 99. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

Se consideran aquellas construcciones que deban necesariamente emplazarse en el medio rústico.





Se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando, por razones de vinculación a un tipo o características de suelo concreto, las construcciones no puedan emplazarse en suelo urbano o urbanizable.

- El tratamiento de los edificios de obra encajarán en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto elementos compositivos, volumétricos, colores y acabados y su implantación se realizará con pleno respeto al medio natural, respetando la morfología y la orografía del terreno.
- Desde cada fachada del edificio habrá una distancia mínima a los linderos de la parcela de 3 m.
- La altura máxima será la necesaria para el adecuado funcionamiento de las mismas.
- Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc. en la propia parcela, garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a las parcelas en su perímetro de una zona verde con tratamiento de césped y espacios arbóreos.
- 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, molestia, peligrosidad o similar hacia el núcleo urbano y hacia la circulación viaria.
- No se autorizan instalaciones deportivas en suelo no urbanizable, salvo las de iniciativa pública no lucrativa. No se establecen medidas especiales para este uso, dado que el Ayuntamiento en su momento será la entidad promotora y por tanto deberán acometerse las obras con su expresa aprobación al proyecto correspondiente.
- 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.

Para el caso específico de implantación de instalaciones de obtención de energía eléctrica a partir de la energía solar sobre suelo libre (parques solares), su regulación se remite a la normativa sectorial vigente (Orden Foral 64/2006, de 24 de febrero, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los criterios y las condiciones ambientales y urbanísticas para la implantación de instalaciones para aprovechar la energía solar en suelo no urbanizable -BON nº 48 de 21-4-2006-) y con las siguientes condiciones particulares:

- No podrán ubicarse instalaciones solares en suelo clasificado por el Plan General Municipal como Suelo No Urbanizable de Protección en cualquiera de sus subcategorías, ni en Suelo No Urbanizable de Preservación de Valor Ambiental - Forestal.
- Los parques solares con una superficie ocupada mayor de 5 hectáreas deberán localizarse a una distancia mínima del suelo clasificado como urbano o urbanizable residencial de 500 metros.
- Conforme al criterio establecido en la normativa urbanística del Plan General Municipal, las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona.
- Las construcciones, paneles e instalaciones vistas tendrán una separación mínima de 9 metros a los linderos del ámbito del parque. Dicha franja se tratará como zona verde perimetral con césped y especies arbóreas.

Para el caso particular de parkings o áreas de autocaravanas, su emplazamiento solamente se autorizará en parcelas que accedan directamente de las carreteras de titularidad de la comunidad foral de Navarra.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ARTÍCULO 100. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

El Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril, en su Capítulo 3, delimita las posibles actividades autorizables y fija sus características y condiciones constructivas, así como el procedimiento y documentación necesaria para obtención de autorización administrativa. Como restricción, se determina que podrá ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestia, peligrosidad o similar hacia el núcleo urbano y hacia la circulación viaria. En todo caso, la distancia mínima de estas instalaciones industriales molestas, nocivas o peligrosas al perímetro de suelo urbano o urbanizable será de 2.000 metros.

Ergoiena, mayo de 2026

POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

P.G.M. ERGOIENA
ERGOIENAKO U.P.O.

NORMATIVA PARTICULAR
ARAUDI PARTIKULARRA



ERGOIENA

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM



NORMATIVA PARTICULAR

Se incluyen a continuación las fichas de normativa urbanística particular, tanto para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Subsectores de Suelo Urbanizable como los incrementos de edificabilidad que se generan en las actuaciones de dotación en Suelo Urbano Consolidado. En las fichas de unidades de ejecución y subsectores se establecen algunos de los siguientes conceptos:

UNIDAD: Denominación de la unidad de ejecución, el espacio físico que se establece como marco de la actuación dentro de la localidad.

SITUACIÓN: Clasificación y categoría de suelo urbano o urbanizable en la que se encuentra localizada la unidad de ordenación, y cuya normativa particular debe cumplir.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: Área en m² de la extensión de la unidad. Deberá entenderse como aproximada.

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO: Área en m² de la totalidad de terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico, es decir, la superficie total aproximada descontando las vías urbanas existentes. Deberá entenderse como aproximada, puesto que los datos reales de superficies de las parcelas se concretarán en los documentos reparcelatorios.

SUPERFICIE NETA: Es la superficie resultante privatizable aproximada, descontando los terrenos de cesión al Ayuntamiento para viales, espacios libres y zonas verdes y equipamientos públicos.

CALIFICACIÓN: Uso global asignado a la totalidad del suelo de la unidad y tipología edificatoria de uso por su función permitida en dicho suelo.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: Número máximo de viviendas permitidas en la unidad de ordenación, con desglose de las viviendas de protección pública en su caso.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Valor en m² construibles totales de edificación para usos rentables, según el cómputo de edificabilidad indicado en las definiciones.

OCUPACIÓN MÁXIMA: Parte de la superficie privatizable susceptible de ocuparse por la edificación. Medida en planta.

ALTURAS PERMITIDAS: Número máximo de plantas permitidas.

SISTEMA DE GESTIÓN: Sistema de actuación previsto para la unidad de ordenación.

INSTRUMENTOS: Documentos urbanísticos de gestión y/o de urbanización previos a la edificación.

NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: Cuantificación de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento a prever en el interior de las parcelas privatizables.

NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: Número de plazas de aparcamiento mínimas a prever en el proyecto de urbanización para dar cumplimiento a los módulos mínimos (en espacio público y totales) indicados en el texto refundido de la LFOTU.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: Superficie total prevista en la unidad para dotaciones públicas, de dominio y uso público, conformada por parques, jardines, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión pública, equipamientos y dotaciones comunitarias.

OBSERVACIONES: Determinaciones de carácter concreto cuyo cumplimiento es condición necesaria para poder ejecutar la unidad correspondiente.

ALINEACIÓN OFICIAL: Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

ALINEACIÓN MÁXIMA: Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

De todos estos conceptos señalados en cada unidad, son determinaciones de ordenación ESTRUCTURANTE los referidos a SITUACIÓN (clasificación de suelo), CALIFICACIÓN (uso global), N° DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA y EDIFICABILIDAD MÁXIMA (aprovechamiento máximo). El resto de conceptos son determinaciones de ordenación PORMENORIZADA.





ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES

Se establece que cada núcleo urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) constituye un Sector. La verificación del cumplimiento de las determinaciones sobre sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones se realiza independientemente sobre cada clase de suelo con diferentes usos globales.

El suelo urbano consolidado de cada núcleo, de uso global residencial, configura un Subsector, que constituye un área unitaria de carácter normativo.

En suelo urbano no consolidado no se definen Áreas de Reparto. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios/as de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Se configuran uno o dos subsectores en cada núcleo, en su caso:

- Suelo urbano no consolidado de uso global residencial
- Suelo urbano no consolidado de uso global industrial

Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Se definen Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución.

Los datos de superficies de los sectores definidos son los siguientes:

| | |
|--|-----------------------|
| ▪ Sector 1 LIZARRAGA | 96.191 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 83.537 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | 4.491 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 8.163 m ² |
| ◦ SR-L1 | 3.305 m ² |
| ◦ SR-L2 | 1.925 m ² |
| ◦ SR-L3 | 2.500 m ² |
| ◦ SR-L4 | 433 m ² |
| ▪ Sector 2 UNANU | 83.618 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 60.809 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | 7.838 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 14.971 m ² |
| ◦ SR-U1 | 11.600 m ² |
| ◦ SR-U2 | 727 m ² |
| ◦ SR-U3 | 1.510 m ² |
| ◦ SR-U4 | 1.134 m ² |
| ▪ Sector 3 TORRANO/DORRAO | 77.538 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 73.266 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado uso global residencial | --- m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable residencial | 4.272 m ² |
| ◦ SR-T1 | 2.008 m ² |
| ◦ SR-T2 | 528 m ² |
| ◦ SR-T3 | 1.736 m ² |
| ▪ Sector 4A RONKI | 21.489 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano no consolidado industrial | 10.560 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-1 | 10.929 m ² |
| ▪ Sector 4B INOXNAVARRA | 6.302 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbano consolidado | 1.298 m ² |
| ▫ Subsector Suelo Urbanizable industrial - SI-2 | 5.004 m ² |





UNIDADES DE EJECUCIÓN. CUANTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y RESERVAS DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

En los cuadros anexos se cuantifican los aprovechamientos y las reservas de dotaciones y espacios libres de cada Unidad de Ejecución.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – P.U.M. ERGOIENA

| | UNIDAD | SUPERFICIE (M²) TOTAL | SUPERFICIE (M²) CON APROVECH. | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD (M² CONSTR.) | SUELO NETO (M²) | APROVECH. (UAs.) | DOTACIÓN | | ESPACIOS LIBRES | |
|---|---|-----------------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------|----------|-----------------|----------|
| | | | | | | | | MÍNIMA | PREVISTA | MÍNIMO | PREVISTO |
| LIZARRAGA | U.E.- L1 | 1.340 | 1.340 | 2 | 484 | 932 | 670 | 210 | 200 | 97/134 | 200 |
| | U.E.- L2 | 1.432 | 1.322 | 2 | 501 | 802 | 661 | 218 | 218 | 100/143 | 218 |
| | U.E.- L3 | 305 | 305 | 1 | 181 | 238 | 229 (*1) | 79 | (*1) | 36/31 | |
| | U.E.- L4 | 518 | 478 | 1 | 267 | 458 | 359 (*1) | 116 | (*1) | 53/52 | |
| | U.E.- L5 | 896 | 896 | 1 | 297 | 756 | 448 | 129 | 140 | 59/90 | 140 |
| TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL LIZARRAGA = | | | | | | | | 557 | 558 | 345/450 | 558 |
| UNANU | U.E.- U1 | 2.956 | 2.738 | 4 | 1.028 | 1.705 | 1.369 | 447 | 736 | 206/297 | 350 |
| | U.E.- U2 | 2.070 | 1.993 | 4 | 696 | 1.505 | 997 | 303 | 292 | 139/207 | 292 |
| | U.E.- U3 | 1.966 | 1.920 | 3 | 638 | 1.610 | 960 | 277 | 162 | 128/197 | 162 |
| | U.E.- U4 | 846 | 846 | 2 | 281 | 710 | 423 | 122 | — | 56/85 | — |
| TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL UNANU = | | | | | | | | 1.149 | 1.190 | 529/786 | 804 |
| DORRAO | | | | | | | | | | | |
| | TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL TORRANO/DORRAO = | | | | | | | | | | |
| U.E.- R1 | ANTIGUA UNIDAD U.E.- 4.1 (RONKI - LIZARRAGA) DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE EN DESARROLLO | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL = | | | | | | | | | | | |

(*1) Unidad de renovación urbana, que precisa equidistribución. No se considera necesaria la reserva de dotaciones. Coeficiente de zona 1'50 por su situación y circunstancias de urbanización y edificaciones existentes.

SUBSECTORES EN SUELO URBANIZABLE – P.U.M. ERGOIENA

| | UNIDAD | SUPERFICIE (M²) TOTAL | SUPERFICIE (M²) CON APROVECH. | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD (M² CONSTR.) | SUELO NETO (M²) | APROVECH. (UAs.) | DOTACIÓN | | ESPACIOS LIBRES | | |
|--|--|---|-------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------|------------------|--------------|----------|-----------------|----------|--|
| | | | | | | | | MÍNIMA | PREVISTA | MÍNIMO | PREVISTO | |
| LIZARRAGA | SR- L1 | 3.305 | 2.930 | 2 | 1.758 | 2.200 | 1.758 | (*1) | (*1) | (*1) | (*1) | |
| | SR- L2 | 1.925 | 1.925 | 3 | 722 | 1.205 | 963 | 314 (*2) | 380 | 144/193 | 380 | |
| | SR- L3 | 2.500 | 2.412 | 5 | 835 | 1.855 | 1.206 | 363 (*3) | 400 | 167/250 | 400 | |
| | SR- L4 | 433 | 433 | 1 | 196 | 320 | 260 (*5) | 85 (*4) | 48 | 39/43 | 48 | |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL LIZARRAGA = | | | | | | | | 762 (+53) | 828 | 350/486 | 828 | |
| UNANU | SR- U1 | 11.600 | 11.450 | 15 | 4.575 | 5.750 | 5.725 | 1.989 (*6) | 2.290 | 915/1.145 | 1.200 | |
| | SR- U2 | 727 | 624 | 1 | 234 | 392 | 312 | 102 (*7) | 120 | 47/62 | 120 | |
| | SR- U3 | ANTIGUO SECTOR 2.1 (UNANU) EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL - BON Nº 104 DE 30-08-2004 | | | | | | | | | | |
| | SR- U4 | 1.134 | 1.134 | 2 | 375 | 960 | 567 | 163 (*8) | | 75/113 | | |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL UNANU = | | | | | | | | 2.254 (+155) | 2.410 | 1037/1320 | 1.320 | |
| DORRAO | SR- T1 | 2.008 | 1.960 | 3 | 622 | 1.790 | 980 | 270 (*9) | 125 | 124/201 | 125 | |
| | SR- T2 | 528 | 500 | 1 | 182 | 340 | 250 | 79 (*10) | 160 | 36/53 | 160 | |
| | SR- T3 | 1.736 | 1.736 | 2 | 760 | 1.480 | 760 | (*11) | (*11) | (*11) | (*11) | |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL TORRANO/DORRAO = | | | | | | | | 349 (+24) | 285 | 160/254 | 285 | |
| SI- 1 | ANTIGUO SECTOR IV (RONKI - LIZARRAGA) EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL - BON Nº 78 DE 1-07-2005 | | | | | | | | | | | |
| SI- 2 | ANTIGUO SECTOR S.I.- 1 (INOXNAPARRA - TORRANO) EN DESARROLLO SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL - BON Nº 97 DE 20-05-2011 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUBSECTORES SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL = | | | | | | | | | | | | |

(*1) Según Modificación Plan Municipal de Ergoiena en parcela 36 polígono 1 aprobada definitivamente BON nº 104 de 27-5-2025

(*2) Dotación supramunicipal SR- L2 = 22 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*3) Dotación supramunicipal SR- L3 = 25 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*4) Dotación supramunicipal SR- L4 = 6 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*5) Coeficiente de zona 1'20 por su situación y circunstancias de urbanización y edificaciones existentes.

(*6) Dotación supramunicipal SR- U1 = 137 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*7) Dotación supramunicipal SR- U2 = 7 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*8) Dotación supramunicipal SR- U4 = 11 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*9) Dotación supramunicipal SR- T1 = 19 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*10) Dotación supramunicipal SR- T2 = 5 m² de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie <300 m²

(*11) Según Modificación Plan Municipal de Ergoiena en parcelas 108-109 pol. 7 aprobada definitivamente BON nº 19 de 8-1-2026, con motivación reducción de cesiones





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m²
APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m²

| | |
|--|-----|
| Coeficientes de homogeneización: | |
| M ² CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE | 1 |
| M ² CONSTR. RESIDENCIAL VPO | 0'9 |
| M ² CONSTR. INDUSTRIAL | 0'7 |
| M ² CONSTR. TERCIARIO-COMERCIAL | 0'7 |
| M ² SUELO PRIVADO | 0'2 |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ANEXO - FICHAS UNIDADES DE EJECUCIÓN *ERANSKINA - EXEKUZIO UNITATEEN FITXAK*



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 119 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | U.E.-L1 (Lizarraga) | UNIDAD: | U.E.- L1 (Lizarraga) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 1.340 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 1.340 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 1.340 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 1.340 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 932 m ² | SUPERFICIE NETA: | 932 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 2 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 2 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 484 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 484 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birziketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 2 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 2 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 4 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 4 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | Antolamendu planoen arabera, 200 m ² karratutan zenbatuta | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | Según planos de ordenación, cuantificados en 200 m ² |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | U.E.-L2 (Lizarraga) | UNIDAD: | U.E.- L2 (Lizarraga) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 1.432 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 1.432 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 1.322 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 1.322 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 802 m ² | SUPERFICIE NETA: | 802 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 2 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 2 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 501 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 501 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIAERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birzatiketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 2 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 2 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 4 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 4 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | Antolamendu planoen arabera, 218 m ² karratutan zenbatuta | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | Según planos de ordenación, cuantificados en 218 m ² |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |





SELLO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--------------------------------------|--|---|
| UNITATEA: | U.E.-L3 (Lizarraga) | UNIDAD: | U.E.- L3 (Lizarraga) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 305 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 305 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 305 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 305 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 238 m ² | SUPERFICIE NETA: | 238 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 1 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 1 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 181 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 181 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGIAIK: | Birzatiketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 1 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 1 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 2 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 2 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | --- | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | --- |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |



ERGOIENA

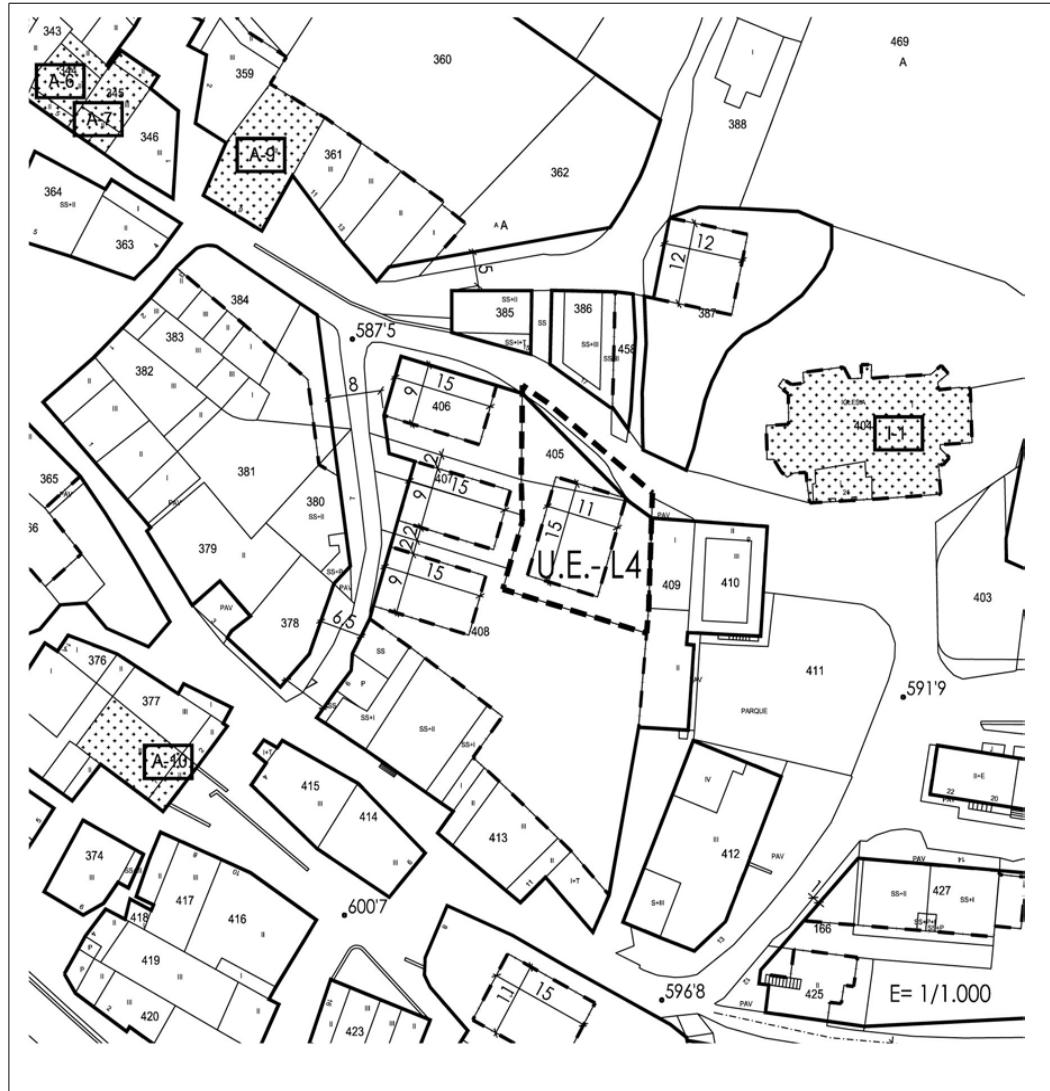
Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|--|--|--|---|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERRAZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENETZKO LERRAZTAPENA |
|--|--|--|---|

| | | | |
|---|--------------------------------------|--|---|
| <u>UNITATEA:</u> | U.E.-L4 (Lizarraga) | <u>UNIDAD:</u> | U.E.- L4 (Lizarraga) |
| <u>EGOERA:</u> | Finkatu gabeko hiri zorua | <u>SITUACIÓN:</u> | Suelo urbano no consolidado |
| <u>HURBILEKO AZALERA OSOA:</u> | 518 m ² | <u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u> | 518 m ² |
| <u>APROB. DUEN AZALERA:</u> | 478 m ² | <u>SUPERFICIE CON APROV.:</u> | 478 m ² |
| <u>AZALERA GARBIA:</u> | 458 m ² | <u>SUPERFICIE NETA:</u> | 458 m ² |
| <u>KALIFIKAZIOA:</u> | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | <u>CALIFICACIÓN:</u> | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| <u>ETXEB. GEHIENETZKO KOPURUA:</u> | 1 etxeb. | <u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u> | 1 viv. |
| <u>GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:</u> | 267 m ² eraikiak | <u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u> | 267 m ² constr. |
| <u>GEHIENETZKO OKUPAZIOA:</u> | Lerrokaduren arabera | <u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u> | Según alineaciones |
| <u>ONARTUTAKO GARAIERAK:</u> | S+BS+2 | <u>ALTURAS PERMITIDAS:</u> | S+PB+2 |
| <u>GESTIO SISTEMA:</u> | Konpentsazioa | <u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u> | Compensación |
| <u>LANGIAIK:</u> | Birzatiaketa, Hirigintza proiektua | <u>INSTRUMENTOS:</u> | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| <u>LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u> | 1 | <u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u> | 1 |
| <u>BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u> | 2 | <u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u> | 2 |
| <u>ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK:</u> | --- | <u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u> | --- |
| <u>OHARRAK:</u> | | <u>OBSERVACIONES:</u> | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



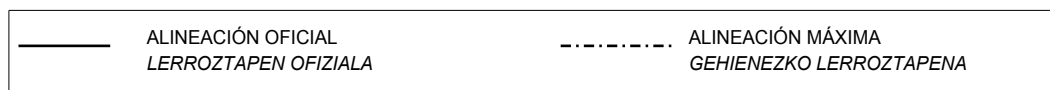
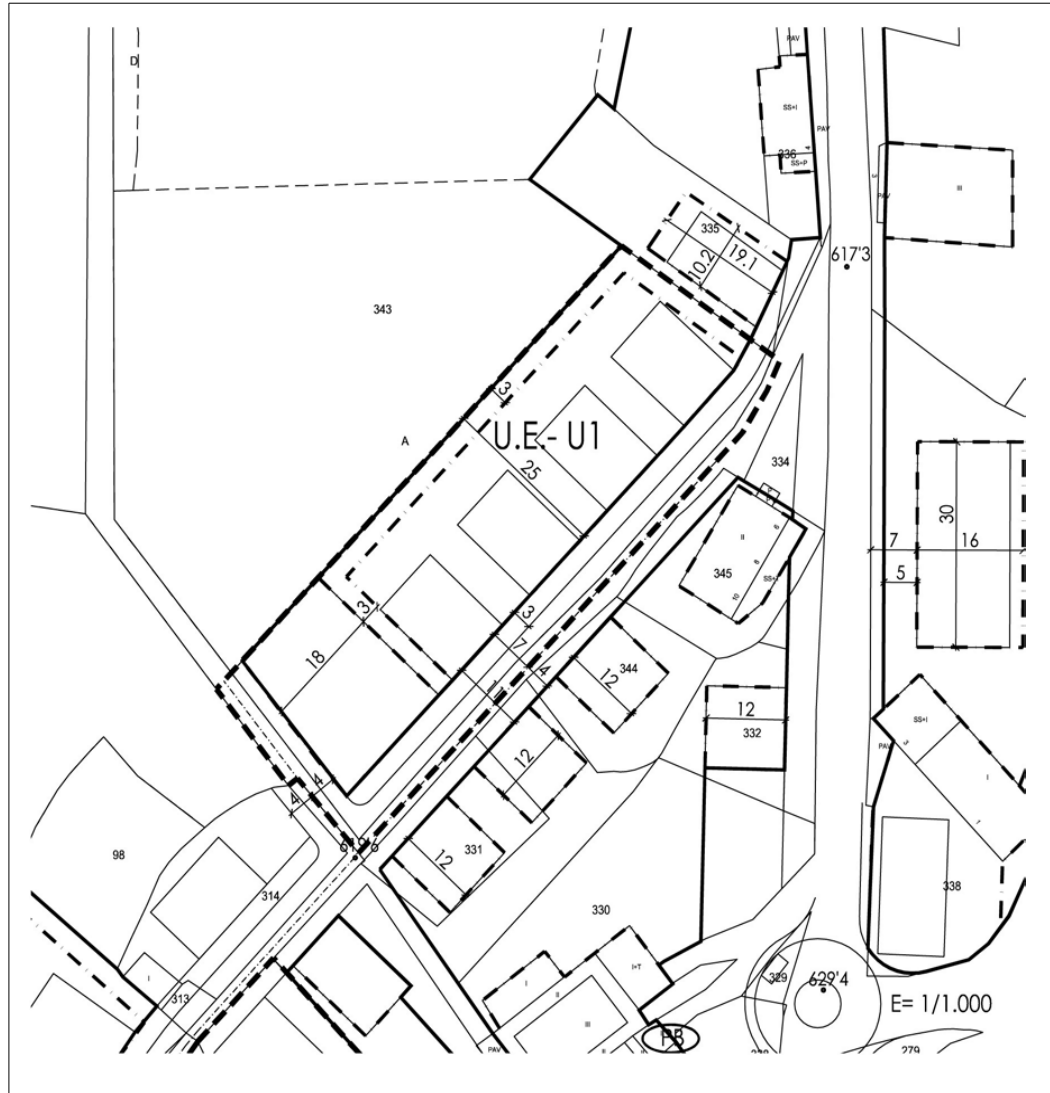
| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | U.E.-L5 (Lizarraga) | UNIDAD: | U.E.- L5 (Lizarraga) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 896 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 896 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 896 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 896 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 756 m ² | SUPERFICIE NETA: | 756 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 1 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 1 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 297 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 297 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birzatiketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 1 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 1 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 2 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 2 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | Antolamendu planoen arabera, 140 m ² karratutan zenbatuta | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | Según planos de ordenación, cuantificados en 140 m ² |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

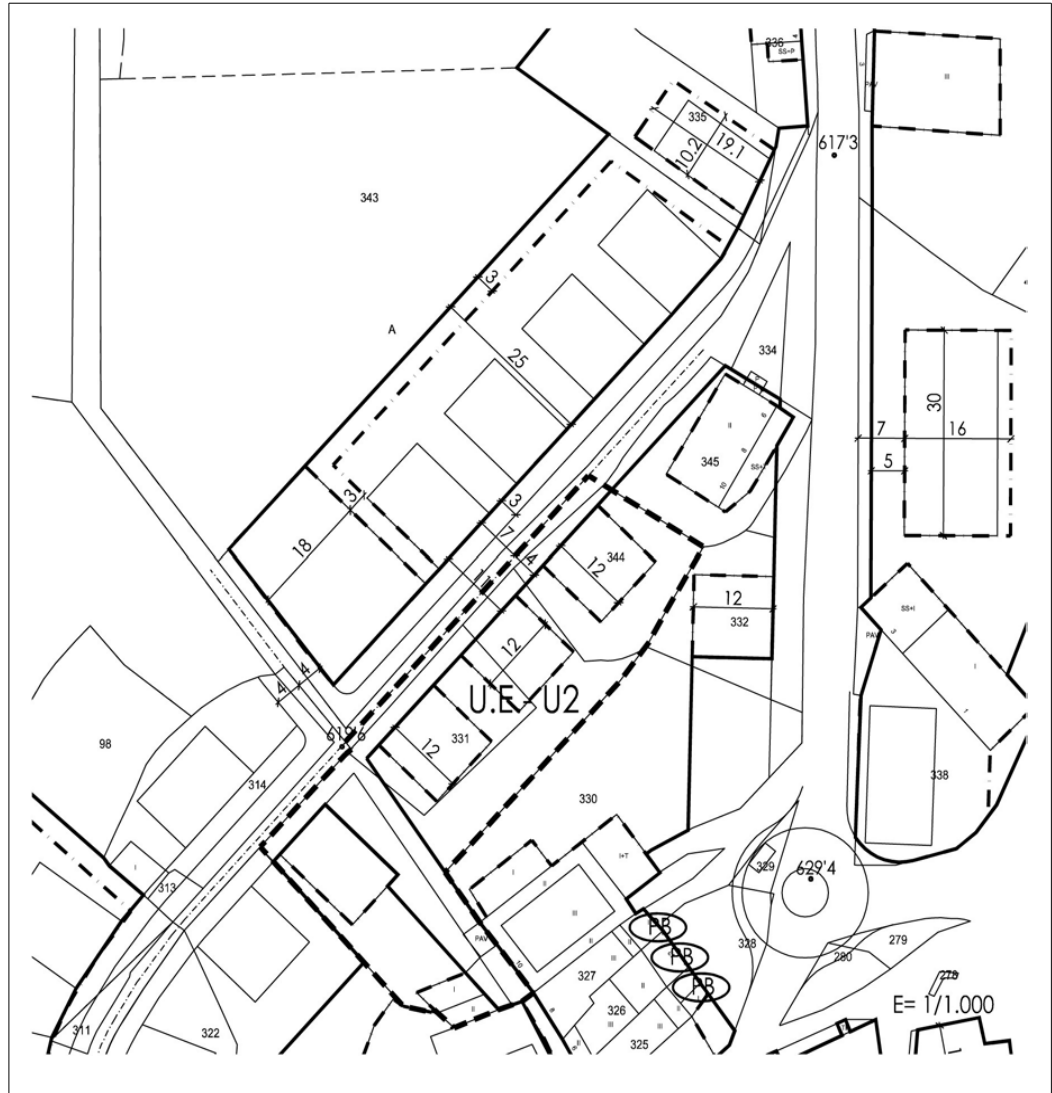


| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | U.E.- U1 (Unanu) | UNIDAD: | U.E.- U1 (Unanu) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 2.956 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 2.956 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 2.738 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 2.738 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 1.705 m ² | SUPERFICIE NETA: | 1.705 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 4 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 4 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 1.028 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 1.028 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIAERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birzatiketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 4 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 4 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 8 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 8 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | Antolamendu planoen arabera, 736 m ² karratutan zenbatuta | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | Según planos de ordenación, cuantificados en 736 m ² |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | U.E.- U2 (Unanu) | UNIDAD: | U.E.- U2 (Unanu) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 2.070 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 2.070 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 1.993 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 1.993 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 1.505 m ² | SUPERFICIE NETA: | 1.505 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 4 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 4 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 696 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 696 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIAERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birzatiketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 4 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 4 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 8 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 8 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | Antolamendu planoen arabera, 292 m ² karratutan zenbatuta | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | Según planos de ordenación, cuantificados en 292 m ² |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERRAZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERRAZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | U.E.- U3 (Unanu) | UNIDAD: | U.E.- U3 (Unanu) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 1.966 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 1.966 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 1.920 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 1.920 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 1.610 m ² | SUPERFICIE NETA: | 1.610 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiarakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 3 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 3 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 638 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 638 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIAERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birzatiketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 3 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 3 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 6 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 6 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | Antolamendu planoen arabera, 162 m ² karratutan zenbatuta | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | Según planos de ordenación, cuantificados en 162 m ² |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



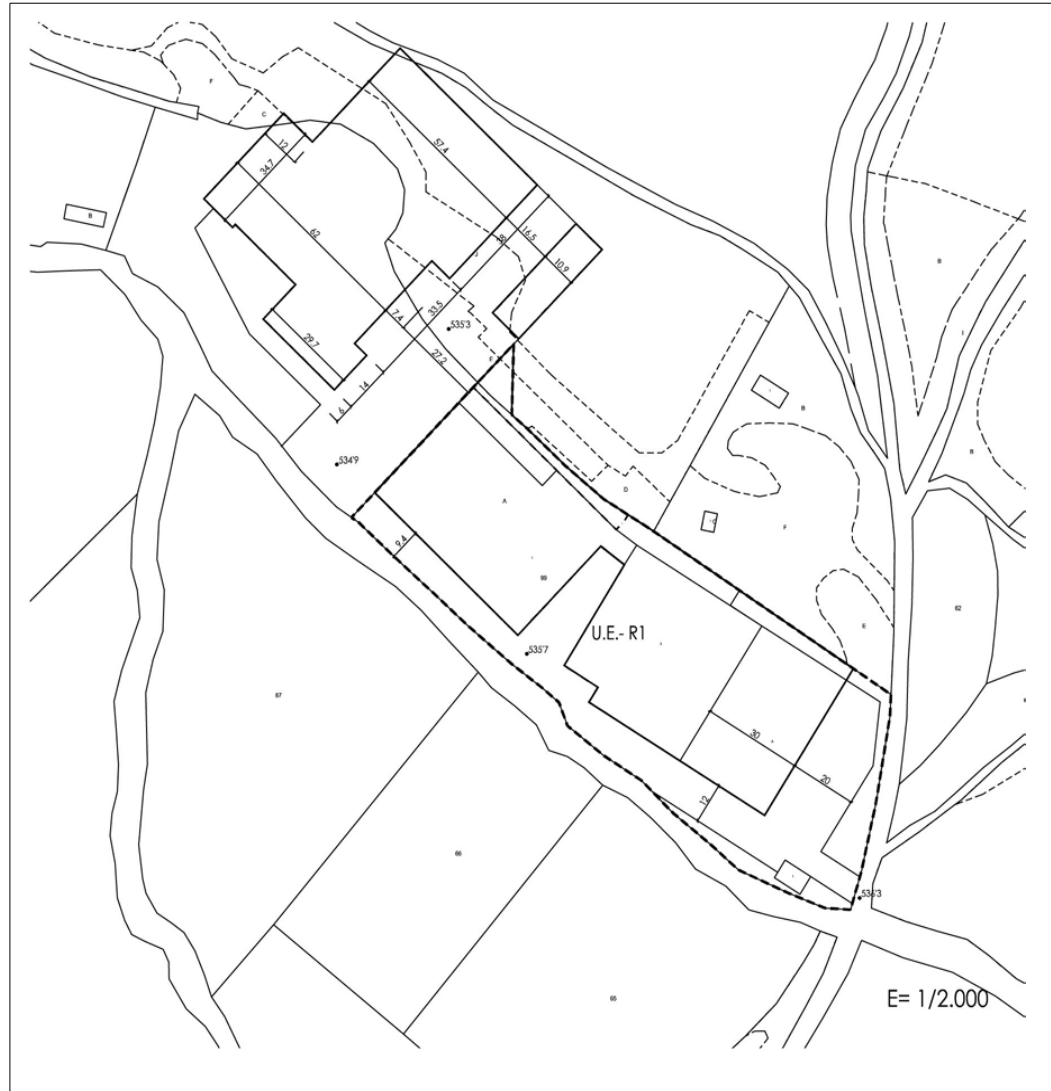
| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--------------------------------------|--|---|
| UNITATEA: | U.E.- U4 (Unanu) | UNIDAD: | U.E.- U4 (Unanu) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 846 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 846 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 846 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 846 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 710 m ² | SUPERFICIE NETA: | 710 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 2 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 2 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 281 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 281 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIAERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birzatiaketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 2 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | 2 |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | 4 | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | 4 |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | |
| OHARRAK: | | OBSERVACIONES: | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|--|--|--|--|
| | ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA | | ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | U.E.-R1 (Ronki-Lizarraga) | UNIDAD: | U.E.- R1 (Ronki-Lizarraga) |
| EGOERA: | Finkatu gabeko hiri zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbano no consolidado |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 10.560 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 10.560 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 10.560 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 10.560 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 6.727 m ² | SUPERFICIE NETA: | 6.727 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Industriala | CALIFICACIÓN: | Industrial |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | --- | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | --- |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 8.372 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 8.372 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | 6.440 m ² | OCUPACIÓN MÁXIMA: | 6.440 m ² |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S + BS + solairuartea | ALTURAS PERMITIDAS: | S + PB + entreplanta |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Birzatiketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | - | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS: | - |
| BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA: | - | Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS: | - |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | Antolamendu planoen arabera | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | Según planos de ordenación |
| OHARRAK: | Udal Planeko U.E. 4.1 unitate zaharra (Ronki-Lizarraga), garatzen ari dena | OBSERVACIONES: | Antigua unidad U.E.- 4.1 (Ronki-Lizarraga) del Plan Municipal vigente en desarrollo |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

FICHA SR-L1 (antiguo S5)

Normativa contenida en Modificación Plan Municipal de Ergoiena p. 36/1 vigente BON nº 104 27/5/2025

(LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SE DISTINGUEN CON EL SIGUIENTE INDICATIVO (E), SIENDO PORMENORIZADAS TODO EL RESTO)

| | |
|---|--|
| AREA DE REPARTO: | Todo el suelo urbanizable definido en el PUM constituye un único Área de Reparto |
| SECTOR: | Sector 5 (Lizarraga) |
| UNIDAD: | Sector 5 (Lizarraga) |
| SITUACIÓN: | Suelo urbanizable (E) |
| SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 3.305,00 m ² |
| SUPERFICIE CON APROV.: | 2.930,00 m ² |
| APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,6 UAs/m ² (art. 3.1.9 de la N.U.G. del vigente P.U.M. -O.F. 53/1997-) |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | Los establecidos en el vigente P.U.M. (Art. 3.1.9 de la N.U.G.) |
| SUPERFICIE NETA: | 2.200,00 m ² |
| USO GLOBAL/CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar (E) |
| Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 2 viv. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 1.758,00m ² constr. (E) |
| OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones del plano nº 5 de este documento. |
| ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| SISTEMA DE GESTIÓN: | Reparcelación voluntaria |
| INSTRUMENTOS: | Reparcelación y Proyecto de Urbanización |
| DEBER LEGAL DE CESIÓN: | El/los propietario/os incluidos en el Sector tienen el deber de entregar obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento generado en el mismo. |
| DEBERES DE COSTEAMIENTO: | El/los propietario/os incluidos en el Sector tienen el deber de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación (o de ampliación o refuerzo en su caso), y los deberes de costear y ejecutar la urbanización del ámbito. |
| Nº MÍN. APARCAMIENTOS: | 12 |
| ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | 730 m ² |
| OBSERVACIONES: | Dotación supramunicipal de 52,74 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) (E) INCLUIDA EN LOS 730,00 M ² |
| | El proyecto de urbanización contemplará dos fases de urbanización de conformidad con lo reflejado en el plano nº O.2 de este documento. |



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

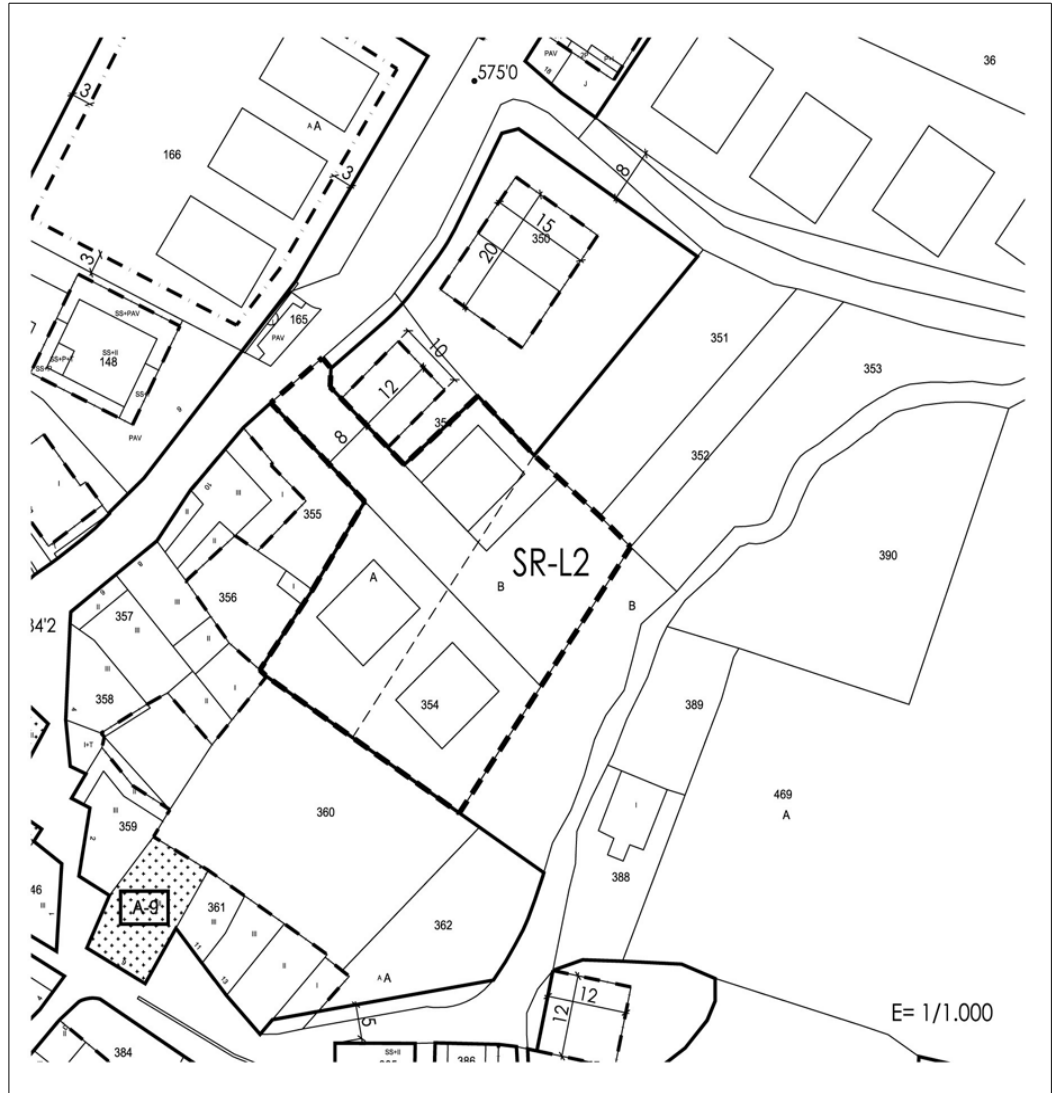
PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 130 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|---|---|--|--|
| UNITATEA: | SR- L2 (Lizarraga) | UNIDAD: | SR- L2 (Lizarraga) |
| EGOERA: | Hiritartu daitekeen zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbanizable |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 1.925 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 1.925 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 1.925 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 1.925 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 1.205 m ² | SUPERFICIE NETA: | 1.205 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiarbakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 3 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 3 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 722 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 722 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Plan Partzialeko lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones Plan Parcial |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Konpentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Plan Partziala, Birzaitketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| APARKALEKUETAKO MINIMOA: | Justifikatu Plan Partzialean | Nº MÍN. APARCAMIENTOS: | A justificar Plan Parcial |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | 380 m ² | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | 380 m ² |
| OHARRAK: | Udalez gaindiko homidura 22 m ² dotazio publikoetarako (<300 m ²) | OBSERVACIONES: | Dotación supramunicipal de 22 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|---|---|--|--|
| UNITATEA: | SR- L3 (Lizarraga) | UNIDAD: | SR- L3 (Lizarraga) |
| EGOERA: | Hiritartu daitekeen zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbanizable |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 2.500 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 2.500 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 2.412 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 2.412 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 1.855 m ² | SUPERFICIE NETA: | 1.855 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 5 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 5 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 835 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 835 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Plan Partziala, Birzaitketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| APARKALEKUETAKO MINIMOA: | Justifikatu Plan Partzialean | Nº MÍN. APARCAMIENTOS: | A justificar Plan Parcial |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | 400 m ² | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | 400 m ² |
| OHARRAK: | Udalez gaindiko homidura 25 m ² dotazio publikoetarako (<300 m ²) | OBSERVACIONES: | Dotación supramunicipal de 25 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) |



ERGOIENA

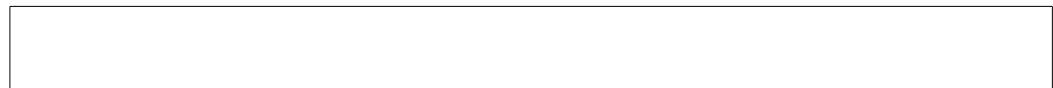
Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

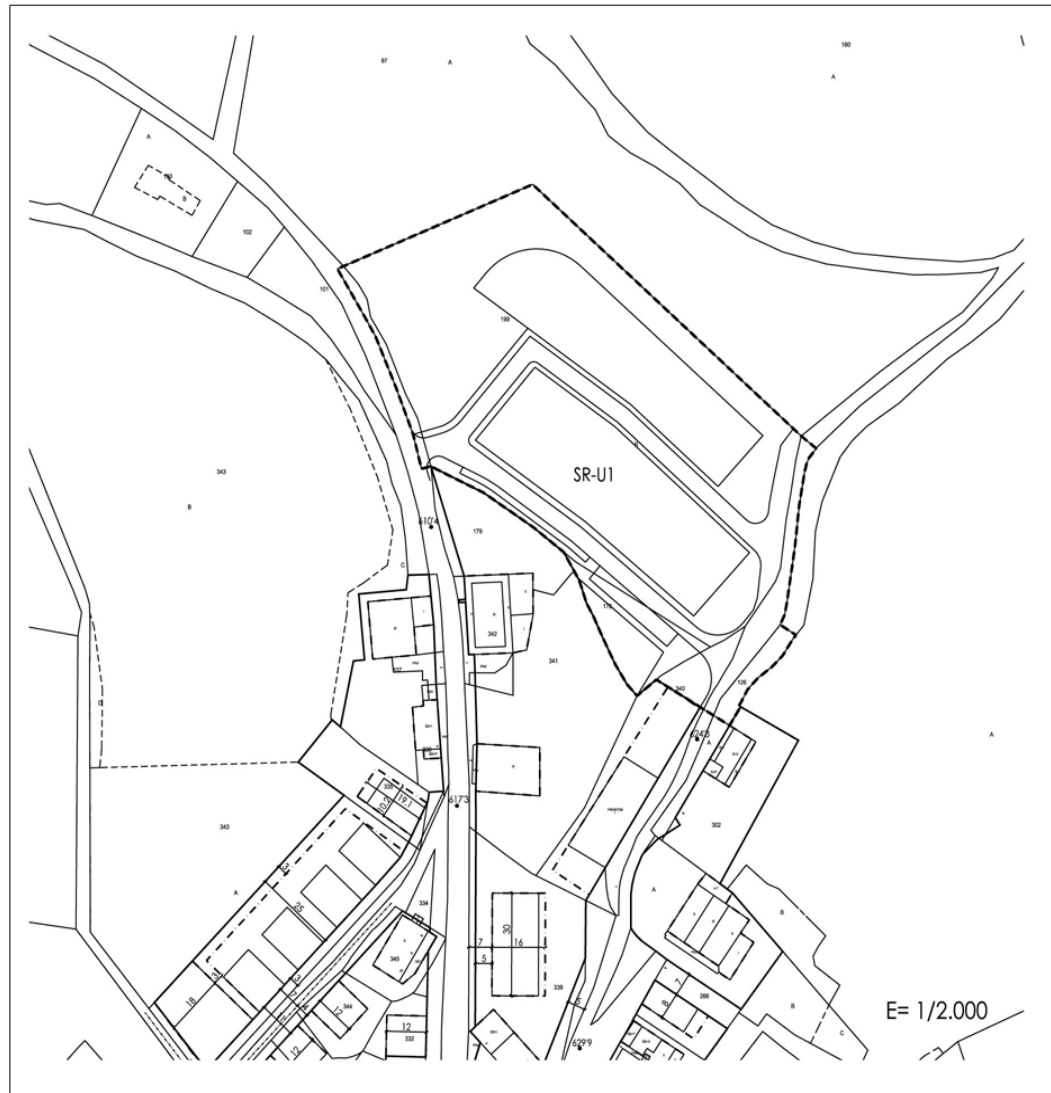


| | | | |
|---|---|--|---|
| <u>UNITATEA:</u> | SR- L4 (Lizarraga) | <u>UNIDAD:</u> | SR- L4 (Lizarraga) |
| <u>EGOERA:</u> | Hiritartu daitekeen zorua | <u>SITUACIÓN:</u> | Suelo urbanizable |
| <u>HURBILEKO AZALERA OSOA:</u> | 433 m ² | <u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u> | 433 m ² |
| <u>APROB. DUEN AZALERA:</u> | 433 m ² | <u>SUPERFICIE CON APROV.:</u> | 433 m ² |
| <u>AZALERA GARBIA:</u> | 320 m ² | <u>SUPERFICIE NETA:</u> | 320 m ² |
| <u>KALIFIKAZIOA:</u> | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | <u>CALIFICACIÓN:</u> | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| <u>ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA:</u> | 1 etxeb. | <u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u> | 1 viv. |
| <u>GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:</u> | 196 m ² eraikiak | <u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u> | 196 m ² constr. |
| <u>GEHIENEZKO OKUPAZIOA:</u> | Lerrokaduren arabera | <u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u> | Según alineaciones |
| <u>ONARTUTAKO GARAIERAK:</u> | S+BS+2 | <u>ALTURAS PERMITIDAS:</u> | S+PB+2 |
| <u>GESTIO SISTEMA:</u> | Konpentsazioa | <u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u> | Compensación |
| <u>LANGAIK:</u> | Plan Partziala, Birzaitketa, Hirigintza proiektua | <u>INSTRUMENTOS:</u> | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| <u>APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u> | Justifikatu Plan Partzialean | <u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS:</u> | A justificar Plan Parcial |
| <u>ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK:</u> | 48 m ² | <u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u> | 48 m ² |
| <u>OHARRAK:</u> | Udalez gaindiko hornidura 6 m ² dotazio publikoetarako (<300 m ²) | <u>OBSERVACIONES:</u> | Dotación supramunicipal de 6 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|---|---|--|---|
| UNITATEA: | SR- U1 (Unanu) | UNIDAD: | SR- U1 (Unanu) |
| EGOERA: | Hiritartu daitekeen zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbanizable |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 11.600 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 11.600 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 11.450 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 11.450 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 5.750 m ² | SUPERFICIE NETA: | 5.750 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 15 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 15 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 4.575 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 4.575 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Plan Partzialeko lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones Plan Parcial |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Plan Partziala, Birzatiaketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| APARKALEKUETAKO MINIMOA: | Justifikatu Plan Partzialean | Nº MÍN. APARCAMIENTOS: | A justificar Plan Parcial |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | 2.290 m ² | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | 2.290 m ² |
| OHARRAK: | Udalez gaindiko hornidura 137 m ² dotazio publikoetarako (<300 m ²) | OBSERVACIONES: | Dotación supramunicipal de 137 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|---|---|--|---|
| <u>UNITATEA:</u> | SR- U2 (Unanu) | <u>UNIDAD:</u> | SR- U2 (Unanu) |
| <u>EGOERA:</u> | Hiritartu daitekeen zorua | <u>SITUACIÓN:</u> | Suelo urbanizable |
| <u>HURBILEKO AZALERA OSOA:</u> | 727 m ² | <u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u> | 727 m ² |
| <u>APROB. DUEN AZALERA:</u> | 624 m ² | <u>SUPERFICIE CON APROV.:</u> | 624 m ² |
| <u>AZALERA GARBIA:</u> | 392 m ² | <u>SUPERFICIE NETA:</u> | 392 m ² |
| <u>KALIFIKAZIOA:</u> | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | <u>CALIFICACIÓN:</u> | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| <u>ETXEB. GEHIENNEZKO KOPURUA:</u> | 1 etxeb. | <u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u> | 1 viv. |
| <u>GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:</u> | 234 m ² eraikiak | <u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u> | 234 m ² constr. |
| <u>GEHIENNEZKO OKUPAZIOA:</u> | Plan Partzialeko lerrokaduren arabera | <u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u> | Según alineaciones Plan Parcial |
| <u>ONARTUTAKO GARAIAERAK:</u> | S+BS+2 | <u>ALTURAS PERMITIDAS:</u> | S+PB+2 |
| <u>GESTIO SISTEMA:</u> | Kompentsazioa | <u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u> | Compensación |
| <u>LANGAIK:</u> | Plan Partziala, Birzaitketa, Hirigintza proiektua | <u>INSTRUMENTOS:</u> | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| <u>APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u> | Justifikatu Plan Partzialean | <u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS:</u> | A justificar Plan Parcial |
| <u>ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK:</u> | 120 m ² | <u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u> | 120 m ² |
| <u>OHARRAK:</u> | Udalez gaindiko hornidura 7 m ² dotazio publikoetarako (<300 m ²) | <u>OBSERVACIONES:</u> | Dotación supramunicipal de 7 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|---|--|--|---|
| UNITATEA: | SR- U3 (Unanu) | UNIDAD: | SR- U3 (Unanu) |
| EGOERA: | Hiritartu daitekeen zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbanizable |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 1.510 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 1.510 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 1.340 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 1.340 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 1.110 m ² | SUPERFICIE NETA: | 1.110 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiarakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA: | 4 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 4 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 738 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 738 m ² constr. |
| GEHIENEZKO OKUPAZIOA: | Plan Partzialeko lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones Plan Parcial |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Kompentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Plan Partziala, Birzaitketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| APARKALEKUETAKO MINIMOA: | Justifikatu Plan Partzialean | Nº MÍN. APARCAMIENTOS: | A justificar Plan Parcial |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | 110'80 m ² | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | 110'80 m ² |
| OHARRAK: | 7o 2.1 sektorea (Unanu), Udal Planeko aldaketaren arabera garatzen-104. NAO, 2004ko abuztuaren 30koa | OBSERVACIONES: | Antiguo sector 2.1 (Unanu) en desarrollo modificación Plan Municipal vigente BON 104 de 30-8-2004 |



ERGOIENA

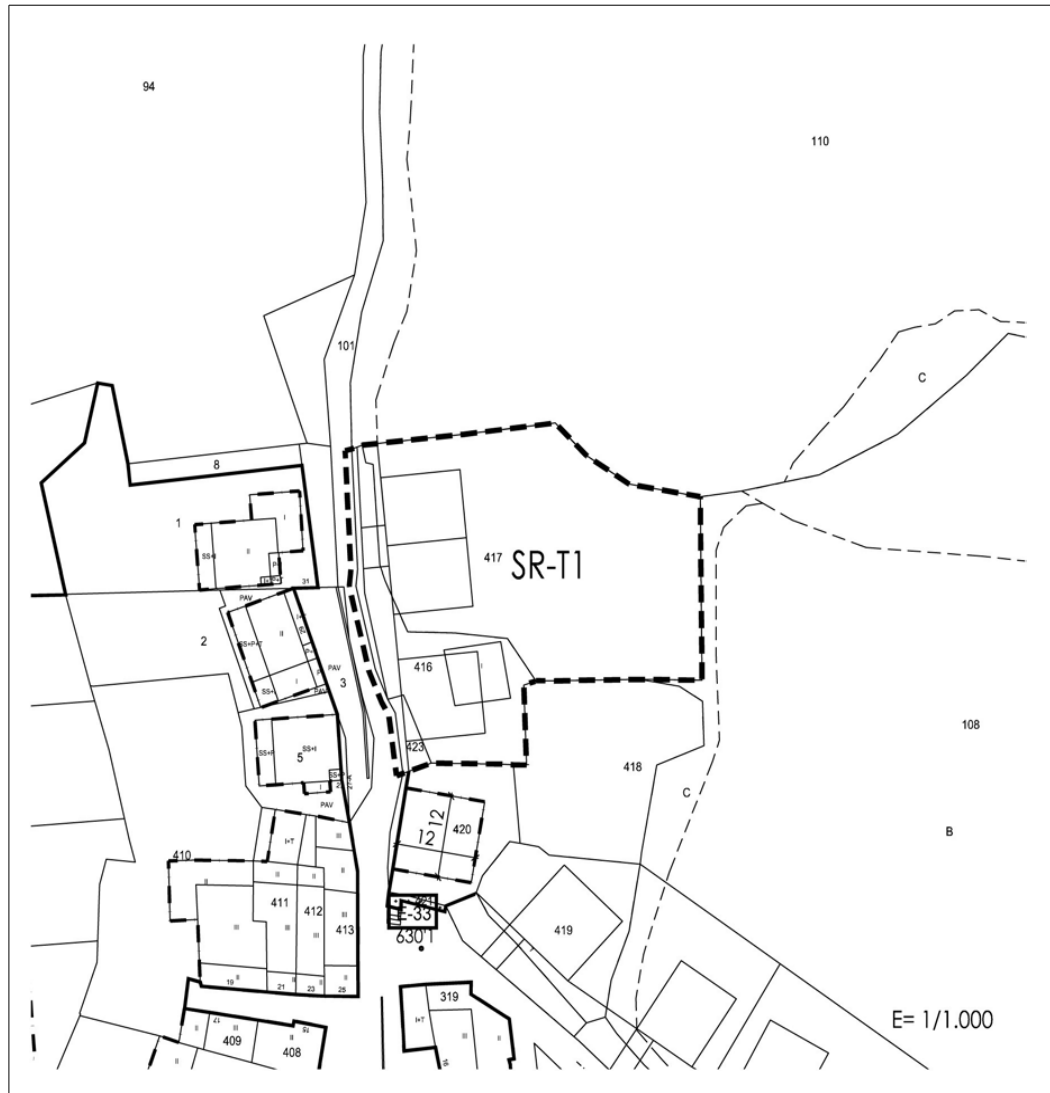
Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

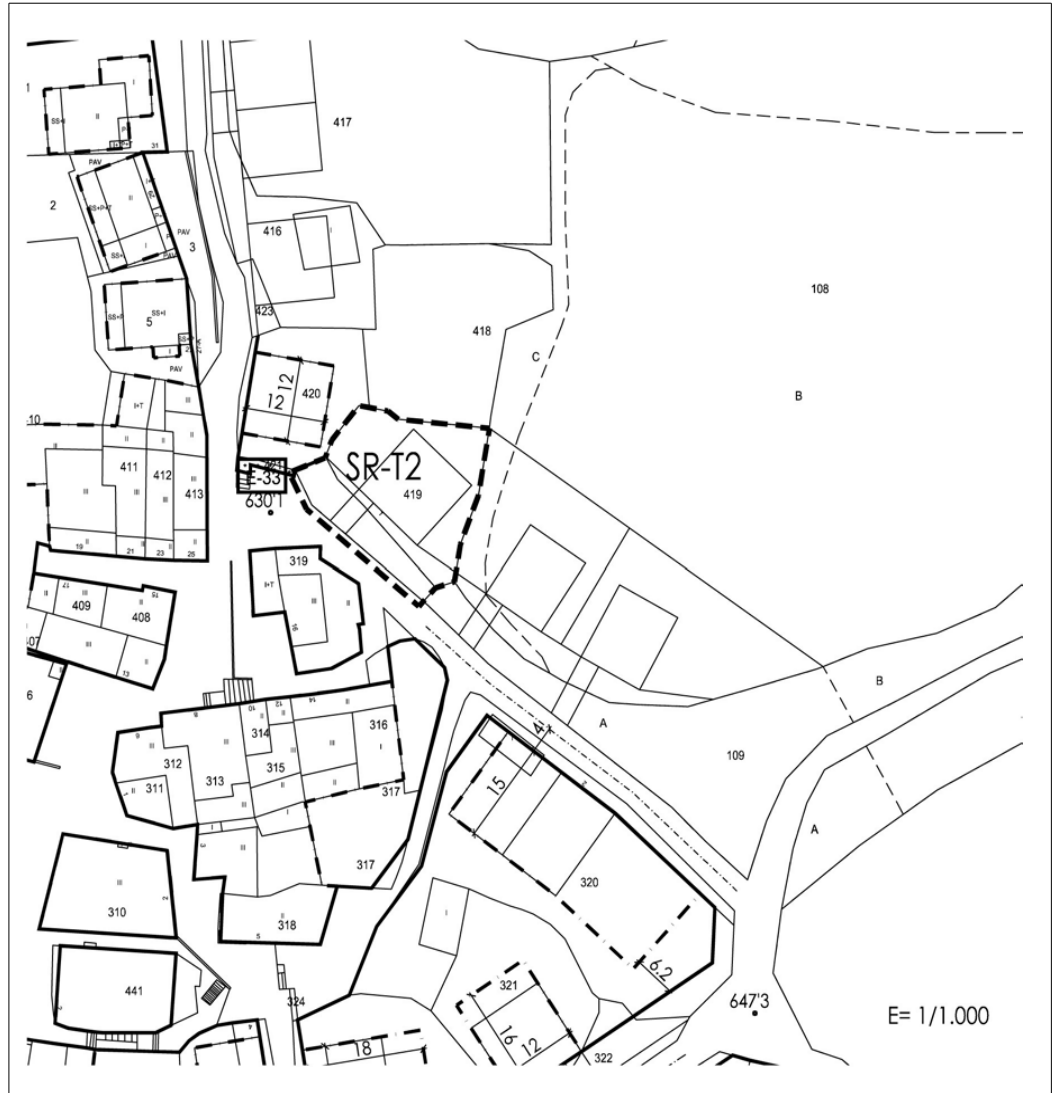


| | | | |
|---|---|--|--|
| UNITATEA: | SR- T1 (Dorrao) | UNIDAD: | SR- T1 (Torrano) |
| EGOERA: | Hiritartu daitekeen zorua | SITUACIÓN: | Suelo urbanizable |
| HURBILEKO AZALERA OSOA: | 2.008 m ² | SUPERFICIE TOTAL APROX.: | 2.008 m ² |
| APROB. DUEN AZALERA: | 1.960 m ² | SUPERFICIE CON APROV.: | 1.960 m ² |
| AZALERA GARBIA: | 1.790 m ² | SUPERFICIE NETA: | 1.790 m ² |
| KALIFIKAZIOA: | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | CALIFICACIÓN: | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| ETXEB. GEHIENETZKO KOPURUA: | 3 etxeb. | Nº MÁX. DE VIVIENDAS: | 3 viv. |
| GEHI. ERAIKIGARRITASUNA: | 622 m ² eraikiak | EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 622 m ² constr. |
| GEHIENETZKO OKUPAZIOA: | Lerrokaduren arabera | OCUPACIÓN MÁXIMA: | Según alineaciones |
| ONARTUTAKO GARAIERAK: | S+BS+2 | ALTURAS PERMITIDAS: | S+PB+2 |
| GESTIO SISTEMA: | Konpentsazioa | SISTEMA DE GESTIÓN: | Compensación |
| LANGAIK: | Plan Partziala, Birzatiaketa, Hirigintza proiektua | INSTRUMENTOS: | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| APARKALEKUETAKO MINIMOA: | Justifikatu Plan Partzialean | Nº MÍN. APARCAMIENTOS: | A justificar Plan Parcial |
| ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK: | 125 m ² | ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS: | 125 m ² |
| OHARRAK: | Udalez gaindiko homidura 19 m ² dotazio publikoetarako (<300 m ²) | OBSERVACIONES: | Dotación supramunicipal de 19 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



| | | | |
|---|---|--|---|
| <u>UNITATEA:</u> | SR- T2 (Dorrao) | <u>UNIDAD:</u> | SR- T2 (Torrano) |
| <u>EGOERA:</u> | Hiritartu daitekeen zoria | <u>SITUACIÓN:</u> | Suelo urbanizable |
| <u>HURBILEKO AZALERA OSOA:</u> | 528 m ² | <u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u> | 528 m ² |
| <u>APROB. DUEN AZALERA:</u> | 500 m ² | <u>SUPERFICIE CON APROV.:</u> | 500 m ² |
| <u>AZALERA GARBIA:</u> | 340 m ² | <u>SUPERFICIE NETA:</u> | 340 m ² |
| <u>KALIFIKAZIOA:</u> | Egoitza - Etxebizitza familiabakarra | <u>CALIFICACIÓN:</u> | Residencial - Vivienda unifamiliar |
| <u>ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA:</u> | 1 etxeb. | <u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u> | 1 viv. |
| <u>GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:</u> | 182 m ² eraikiak | <u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u> | 182 m ² constr. |
| <u>GEHIENEZKO OKUPAZIOA:</u> | Lerrokaduren arabera | <u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u> | Según alineaciones |
| <u>ONARTUTAKO GARAIERAK:</u> | S+BS+2 | <u>ALTURAS PERMITIDAS:</u> | S+PB+2 |
| <u>GESTIO SISTEMA:</u> | Konpentsazioa | <u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u> | Compensación |
| <u>LANGAIK:</u> | Plan Partziala, Birzaitketa, Hirigintza proiektua | <u>INSTRUMENTOS:</u> | Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización |
| <u>APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u> | Justifikatu Plan Partzialean | <u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS:</u> | A justificar Plan Parcial |
| <u>ESPASIO LIBREAK ETA AURREIKUSITAKO EKIPAMENDUAK:</u> | 160 m ² | <u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u> | 160 m ² |
| <u>OHARRAK:</u> | Udalez gaindiko hornidura 5 m ² dotazio publikoetarako (<300 m ²) | <u>OBSERVACIONES:</u> | Dotación supramunicipal de 5 m ² destinada a dotaciones públicas municipales (<300 m ²) |



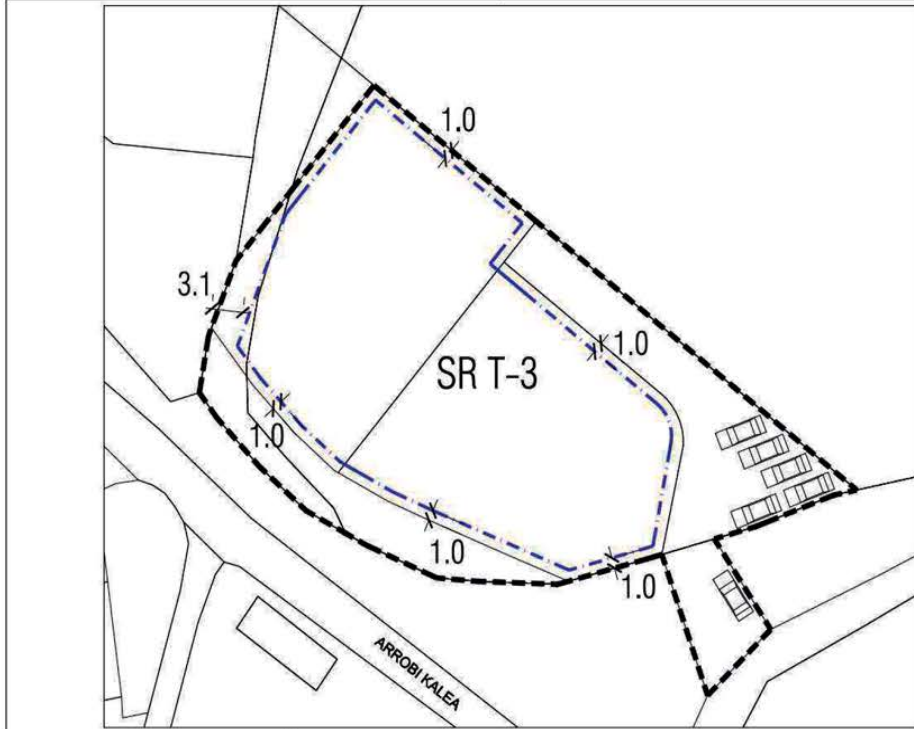


SELO
 ERGOIENA
 Registro de entrada nº 74/2026
 22/05/2026 14:08

FICHA SR-T3

Normativa contenida en Modificación Plan Municipal de Ergoiena p. 108-109/7 vigente BON nº 19 8/1/2026

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ERGOIENA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR



DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE Según Art. 49.2 TRLFOTU

| | |
|--|--|
| Clase del suelo : | Urbanizable |
| Sector: | ST -T3 (Torrano) |
| Superficie total aprovechamiento: | 1.736 m ² |
| Superficie con aprovechamiento: | 1.736 m ² |
| Superficie neta: | 1.480 m ² |
| Uso global del Sector | Residencial – vivienda unifamiliar |
| Nº máximo de viviendas | 2 Viviendas |
| % Viviendas sujetas a algún tipo de protección pública | 0% |
| Edificabilidad máxima establecida | 760 m ² |
| Nº mín. aparcamientos | Total: 6 En vial privado 5 y en vial público 1. |
| Espacios libres y dotacionales previstos: | 174m ² |

DETERMINACIONES DE CARÁCTER PORMENORIZADO Según Art. 49.3 TRLFOTU

| | |
|---|--|
| Ocupación máxima: | Según alineaciones |
| Alturas permitidas | S + PB + 2 |
| Sistema de gestión | Compensación |
| El deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector, de conformidad con el artículo 98.d). | |
| El deber de costear, y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, incluida su ampliación o refuerzo si fuera necesario. | |
| Instrumentos necesarios: | Proyecto de reparcelación y de urbanización previo a la ejecución de las viviendas |

Vitoria – Gasteiz a 24 de Julio de 2025

 Osane Pozueta. Arquitecta

Osane Pozueta



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>



SI- 1 (ANTIGUO SECTOR IV RONKI-LIZARRAGA)

FICHA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL DOCUMENTO ACTUALMENTE VIGENTE DE MODIFICACIÓN DE PLAN MUNICIPAL - BON Nº 78 DE 1-7-2005)

| | | |
|---|---|--|
| Superficie Sector IV | 9.953 m ² | |
| Superficie Unidad | 9.953 m ² | |
| Clasificación | Suelo Urbanizable Programado. | |
| Calificación. / Usos | industrial / Oficinas. | |
| Usos pormenorizados/industrial | comercial y almacenaje. | |
| Usos pormenorizados/dotacional | dotacional y comercial | |
| Superficie de parcelas | 4.692 m ² | |
| Viales | 3.530 m ² | |
| Zonas verdes | 1.312 m ² | |
| Dotacional polivalente | 398 m ² | |
| Plazas aparcamiento | 54 | |
| Alturas Edificación. | S + PB + 1 | |
| Alineaciones máximas | Grafiadas en planos. | |
| Aprovechamiento tipo | 0,6Uas/m ² | |
| Aprovechamiento lucrativo total | 5.971,80 Uas. | |
| Edificabilidad | 3.981,20 m ² de suelo pormenorizado industrial | |
| Actuación urbanística / Planeamiento | Cooperación. Proyecto de Reparcelación / Proyecto de Urbanización. | |



BON de: 01 JUL. 2005

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

Pamplona a 23 de marzo de 2004.

Fdo.
Carlos Rebollo Arbizu





SELLO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

SI-2 (ANTIGUO SECTOR S.I.- 1 INOXNAPARRA-TORRANO)

FICHA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL DOCUMENTO ACTUALMENTE VIGENTE DE MODIFICACIÓN DE PLAN MUNICIPAL - BON Nº 97 DE 20-5-2011)

PLAN MUNICIPAL DE ERGOIENA
normativa Particular SECTOR SI-1

| 1 Determinaciones de carácter general | | | |
|---------------------------------------|--|---|--------------------------------|
| 1.A | CLASE DE SUELO | URBANIZABLE SECTORIZADO | |
| 1.B | SUPERFICIE INICIAL | 5000m ² | |
| | PARCELAS INICIALES | | |
| | Polígono | parcela | superficie |
| | 13 | 1 pradera | 2733 |
| | 13 | 7 forestal | 2267 |
| | Superficie total de la unidad | | |
| | Superficie con derecho a aprovechamiento | 5.000 m ² | |
| 1.C | SUPERFICIES RESULTANTES | | |
| | Superficie final privada | | |
| | Superficie de cesión zonas verdes | | |
| | Superficie urbanizada viario | | |
| 2 Determinaciones funcionales | | | |
| 2.A | CALIFICACIÓN GLOBAL | INDUSTRIAL | |
| 2.B | USOS DEL SUELO | | |
| | Red viaria | 385 m ² | |
| | suelo zonas verdes | 522 m ² | |
| | Suelo Privado Industrial | 4.093m ² | |
| | TOTAL | 5.000m ² | |
| 2.C | SUPERFICIES CONSTRUIDAS MÁXIMAS POR USOS DETALLADOS | | |
| | | SUPERFICIE m ² | |
| | Suelo Industrial | 1.250 | |
| | suelo Polivalente | | |
| | Suelo Residencial o terciario | 250 | |
| | Superficie máxima total construida | 1.500 | |
| | aprovechamiento urbanístico según parcela neta | 0,36m ² /m ² | |
| | aprovechamiento susceptible de apropiación | 90% | |
| 3 Determinaciones formales | | | |
| 3.A | NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS EN LA EDIFICACIÓN | PB+P1 | |
| 3.B | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | 9m | |
| 3.C | ALINEACIONES Y OCUPACIÓN MÁXIMA | según plano | |
| 3.D | ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN | según PM | |
| 3.E | NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 1 | |
| 4 Determinaciones de Gestión | | | |
| 4.A | SISTEMA DE ACTUACIÓN | Reparcelación voluntaria | |
| 4.B | APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN | | |
| 4.C | USOS DETALLADOS | | |
| | | Cef. Homogeneización | sup. Aprovechamiento lucrativo |
| | Suelo Industrial | 0,67 | 1.150 770,5 |
| | Suelo Residencial o terciario | 1 | 250 250 |
| | Suelo libre | 0,2 | 2.593 518,6 |
| 4.D | APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL | 1539,1 | |
| 4.E | APROVECHAMIENTO TIPO | 0,31 | |
| 4.F | PLAZOS E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO | | |
| | Derecho a Urbanizar | | |
| | PLAZOS | desde la publicación de la aprobación definitiva en BON | |
| | INSTRUMENTO | Plan Municipal | |
| | Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico | | |
| | PLAZOS | 10 años | |
| | INSTRUMENTO | Proyecto de Reparcelación, Cesión y Urbanización | |
| | adquisición del derecho a edificar | | |
| | PLAZOS | 3 años | |
| | INSTRUMENTO | Proyecto de ejecución, licencia de obra | |



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>



ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO - P.U.M. ERGOIENA

| | UNIDAD | PARCELA CATASTRAL | SUPERFICIE (m ²) | P.M. VIGENTE EDIFICABILIDAD MÁX. (m ² constr.) | PROPUESTA PUM EDIFICABILIDAD MÁX. (m ² constr.) | INCREMENTO | | CESIONES PÚBLICAS | | |
|----------------|--------|-------------------|------------------------------|---|--|---|---------|--|-----------------------------------|--------------------|
| | | | | | | EDIFICABILIDAD (m ² constr.) | Nº VIV. | 10% APROVECHAMIENTO (m ² suelo) | DOTACIONES (m ² suelo) | APARCAMIENTOS (nº) |
| LIZARRAGA | AD-L1 | 170/2 | 323 | 175 x 3 = 525 | 208 x 3 = 624 | 99 | 1 | 10 | 43 | 2 |
| | AD-L2 | 156/2 | 499 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 96 x 3 = 288 | 288 | 1 | 29 | 125 | 2 |
| | AD-L3 | 168/2 | 366 | 55 x 3 = 165 | 113 x 3 = 339 | 174 | 1 | 17 | 76 | 2 |
| | AD-L4 | 174/3 | 387 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 144 x 3 = 432 | 432 | 1 | 43 | 188 | 2 |
| | AD-L5 | 164/3 | 961 | 0 | 168 x 3 = 504 | 504 | 1 | 50 | 219 | 2 |
| | AD-L6 | 152-211/3 | 1.328 | 120 x 3 = 360 | 300 x 3 = 900 | 540 | 1 | 54 | 235 | 2 |
| | AD-L7 | 2-33/3 | 492 | 144 x 3 = 432 | 194 x 3 = 582 | 150 | 1 | 15 | 65 | 2 |
| | AD-L8 | 308/1 | 371 | 0 | 144 x 3 = 432 | 432 | 1 | 43 | 188 | 2 |
| | AD-L9 | 313/1 | 361 | 0 | 110 x 3 = 330 | 330 | 1 | 33 | 143 | 2 |
| | AD-L10 | 444/1 | 644 | 150 x 3 = 450 | 330 x 3 = 990 | 540 | 1 | 54 | 235 | 2 |
| | AD-L11 | 218/3 | 285 | 135 x 3 = 405 | 180 x 3 = 540 | 135 | 1 | 14 | 59 | 2 |
| | AD-L12 | 435/1 | 367 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 150 x 3 = 450 | 450 | 1 | 45 | 196 | 2 |
| UNANU | AD-U1 | s/n | 515 | 0 | 225 x 3 = 675 | 675 | 2 | 68 | 293 | 4 |
| | AD-U2 | 270/9 | 440 | 0 | 180 x 3 = 540 | 540 | 1 | 54 | 235 | 2 |
| | AD-U3 | 208/9 | 872 | 0 | 270 x 3 = 810 | 810 | 2 | 81 | 352 | 4 |
| | AD-U4 | 55/9 | 410 | 0 | 120 x 3 = 360 | 360 | 1 | 36 | 157 | 2 |
| | AD-U5 | 57/9 | 944 | 0 | 240 x 3 = 720 | 720 | 2 | 72 | 313 | 4 |
| | AD-U6 | 58/9 | 599 | 0 | 120 x 3 = 360 | 360 | 1 | 36 | 157 | 2 |
| | AD-U7 | 65/9 | 654 | 144 x 3 = 432 | 240 x 3 = 720 | 288 | 1 | 29 | 125 | 2 |
| | AD-U8 | 335/10 | 661 | 0 | 195 x 3 = 585 | 585 | 1 | 59 | 254 | 2 |
| | AD-U9 | 320/10 | 330 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 128 x 3 = 384 | 384 | 1 | 38 | 167 | 2 |
| | AD-U10 | 64/9 | 310 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 100 x 3 = 300 | 300 | 1 | 30 | 130 | 2 |
| | AD-U11 | 258/9 | 705 | 0 | 143 x 3 = 429 | 429 | 1 | 43 | 187 | 2 |
| TORRANO/DORRAO | AD-T2 | 328/7 | 1.726 | 144 x 3 = 432 | 270 x 3 = 810 | 378 | 1 | 38 | 164 | 2 |
| | AD-T3 | 348/7 | 2.298 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 570 x 3 = 1.710 | 1.710 | 4 | 171 | 743 | 8 |
| | AD-T4 | 320/7 | 1.367 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 300 x 3 = 900 | 900 | 2 | 90 | 391 | 4 |
| | AD-T5 | 321/7 | 503 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 192 x 3 = 576 | 576 | 1 | 58 | 250 | 2 |
| | AD-T6 | 323/7 | 588 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 216 x 3 = 648 | 648 | 1 | 65 | 282 | 2 |
| | AD-T7 | 333/7 | 1.002 | Sector S.Urbaniz. no desarrollado | 320 x 3 = 960 | 960 | 2 | 96 | 417 | 4 |
| | AD-T8 | 307/7 | 235 | 87 x 3 = 261 | 120 x 3 = 360 | 99 | 0 | 10 | 43 | 0 |
| | AD-T9 | 103/6 | 1.327 | 0 | 225 x 3 = 675 | 675 | 1 | 68 | 293 | 2 |
| | AD-T10 | 13/13 | 1.294 | 122 x 3 + 157 + 31 = 554 | (122+240)x3+31=1117 | 563 | 1 | 56 | 245 | 2 |

Los suelos urbanizables no ejecutados del anterior PM no han cumplido sus deberes de cesión de aprovechamiento ni cesión de terrenos y urbanización, por lo que no tienen derechos adquiridos.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

P.G.M. ERGOIENA
ERGOIENAKO U.P.O.

PROGRAMA
EGITARAUA



ERGOIENA

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 144 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

ÍNDICE

| | |
|--|--------|
| 1. Objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo _____ | Pág. 2 |
| 2. Previsiones específicas para la realización de los sistemas generales _____ | Pág. 2 |
| 3. Plazos de ejecución _____ | Pág. 2 |





PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE SU DESARROLLO

El Plan General Municipal no tiene como objetivo programar el orden de prioridades necesario para el desarrollo coherente de los sistemas generales y de las respectivas unidades de ejecución, puesto que el Plan pretende ser un marco normativo en el que se ajusten las actuaciones edificatorias a iniciativa de los particulares, que dependen de circunstancias que se presentan de pronto de una manera favorable difíciles de determinarlas actualmente, y porque son unidades de ejecución y sistemas generales independientes unos de los otros, de tal manera que no hay inconveniente en que se desarrolle cualquiera de ellas sin un orden preestablecido.

Para la ejecución de las obras de urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se determina que cada unidad de ejecución constituye una etapa.

2. PREVISIONES ESPECÍFICAS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Se establece el plazo máximo de ocho años, contados desde la publicación en el BON del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos, para la obtención de los nuevos sistemas generales previstos. En suelo urbano consolidado, se obtendrán por el sistema de gestión previsto en el artículo 188 de la LFOTU. No se determina previsión económica para su ejecución por depender de ayudas económicas como subvenciones públicas difíciles de determinarlas actualmente.

Por el mismo motivo no se cuantifican las mejoras a realizar en los sistemas generales existentes, tratándose de obras de mantenimiento de servicios en terrenos de titularidad pública.

3. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Los Planes Parciales de los Subsectores de suelo urbanizable deberán estar redactados en el plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del presente Plan General Municipal.

Se establece el plazo máximo de ocho años, contados desde la publicación en el BON del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en todas las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estos plazos podrán ampliarse atendiendo a circunstancias económicas, financieras y de mercado que justifiquen suficientemente la ampliación.

Ergoiena, junio de 2023

POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

P.G.M. ERGOIENA ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
ERGOIENAKO U.P.O. AZTERKETA EKONOMIKO-FINANTZARIOA



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 147 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

- | | |
|--|--------|
| 1. Introducción _____ | Pág. 2 |
| 2. Evaluación económica de la implantación de los servicios urbanísticos _____ | Pág. 2 |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN

El texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo señala que, entre los documentos que integran los Planes Urbanísticos Municipales, está el Estudio económico y financiero, en el que se concrete la viabilidad económica de las propuestas que se realicen.

Teniendo en cuenta que no tiene carácter vinculante, la evaluación económica de la implantación de servicios y obras de urbanización se expresa en su coste aproximado, y habrá de referirse como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios
- Red de evacuación de aguas
- Redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y de telecomunicaciones
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras, si proceden
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones e instalaciones, por la destrucción de plantaciones y otras actuaciones que exija la ejecución del Plan

2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

Teniendo en cuenta que se trata, lógicamente, de la evaluación del "coste aproximado", se ha optado por plantear unos costes unitarios de urbanización referidos a los viales, áreas peatonales y zonas verdes.

Estas cifras, aplicadas a la superficie a urbanizar, dan como resultado el "coste aproximado" de la urbanización de cada unidad de ejecución.

Posteriormente se calcula la repercusión de este coste en las parcelas netas, bien por vivienda, parcela neta o por Unidad de Aprovechamiento, entendiéndose que son perfectamente asumibles y que la actuación es viable.

PRECIO POR M² VIALES (CALZADAS Y ACERAS):

| | |
|---|-------------------------------|
| Movimiento de tierras | 5'50 €/m ² |
| Abastecimiento de agua | 9'50 €/m ² |
| Saneamiento | 40'00 €/m ² |
| Distribución de energía eléctrica | 15'00 €/m ² |
| Alumbrado, telecomunicaciones y tráfico | 7'50 €/m ² |
| Pavimentos | 41'00 €/m ² |
| Jardinería y mobiliario urbano | 1'50 €/m ² |
| TOTAL | 120'00 €/m² |

PRECIO POR M² VIALES (ÁREAS PEATONALES):

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Movimiento de tierras | 4'00 €/m ² |
| Saneamiento | 14'60 €/m ² |
| Instalaciones | 11'00 €/m ² |
| Pavimentos | 29'00 €/m ² |
| Jardinería y mobiliario urbano | 1'40 €/m ² |
| TOTAL | 60'00 €/m² |





PRECIO POR M² VIALES (ZONAS VERDES):

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Movimiento de tierras | 3'00 €/m ² |
| Instalaciones | 7'00 €/m ² |
| Jardinería y mobiliario urbano | 10'00 €/m ² |
| TOTAL | 20'00 €/m² |

Según estos costes unitarios, resultan las cantidades que se indican en el cuadro adjunto como costes de urbanización en las nuevas unidades de ejecución definidas en suelo urbano no consolidado:

| U.E. | U.As. | Nº. VIVIENDAS | SUPERFICIE A URBANIZAR (m ²) | | | COSTE (€) URBANIZACIÓN | REPERCUSIÓN (EUROS/UA) | REPERCUSIÓN (EUROS/VIV.) |
|------|---|------------------|--|----------|-----------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | | | VIALES | PEATONAL | Z. VERDES | | | |
| L1 | 670,0 | 2 | 200 | | 200 | 28.000 | 41,79 | 14.000 |
| L2 | 661,0 | 2 | 290 | | 218 | 39.160 | 59,24 | 19.580 |
| L3 | 229,0 | 1 | 60 | | | 7.200 | 31,44 | 7.200 |
| L4 | 359,0 | 1 | 60 | | | 7.200 | 20,06 | 7.200 |
| L5 | 448,0 | 1 | 60 | | | 7.200 | 16,07 | 7.200 |
| U1 | 1.369,0 | 4 | 400 | | 350 | 55.000 | 40,18 | 13.750 |
| U2 | 997,0 | 4 | 220 | 127 | 165 | 37.320 | 37,43 | 9.330 |
| U3 | 960,0 | 3 | 220 | | 162 | 29.640 | 30,88 | 9.880 |
| U4 | 423,0 | 2 | 136 | | | 16.320 | 38,58 | 8.160 |
| R1 | ANTIGUA UNIDAD U.E.- 4.1 (RONKI - LIZARRAGA) DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE EN DESARROLLO | | | | | | | |

A la vista de las cantidades resultantes para la implantación de los servicios urbanísticos y ejecución de las obras de urbanización, se concluye que las promociones residenciales de las unidades son perfectamente asumibles y rentables en situaciones normales de mercado y por tanto la actuación es viable. Las unidades delimitadas permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

En los Subsectores de suelo urbanizable, cada Plan Parcial deberá incluir el preceptivo Estudio económico y financiero para la cuantificación de la viabilidad económica de la propuesta, que en principio resultan con costes similares a los del suelo urbano no consolidado porque se han definido con los mismos parámetros de aprovechamiento. En todo caso, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 144 del texto refundido de la LFOTU.

Ergoiena, mayo de 2026

POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

P.G.M. ERGOIENA
ERGOIENAKO U.P.O.

CATÁLOGO
KATALOGOA



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 151 de 247



CATÁLOGO

ÍNDICE

| | |
|---|--------|
| Art. 1. Objeto - Ámbito _____ | Pág. 2 |
| Art. 2. Régimen de autorizaciones _____ | Pág. 2 |
| Art. 3. Criterios generales _____ | Pág. 2 |
| Art. 4. Materiales constructivos _____ | Pág. 3 |
| Art. 5. Catalogación Integral _____ | Pág. 4 |
| Art. 6. Catalogación Ambiental _____ | Pág. 4 |
| Art. 7. Elementos singulares _____ | Pág. 6 |

ANEXO - Fichas Catálogo

SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08





ARTÍCULO 1. OBJETO - ÁMBITO

Consiste el objeto de esta Ordenanza particular en la regulación de las medidas protectoras en edificios y elementos existentes integrados en el catálogo, para la conservación de su identidad actual, sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales y Normas Urbanísticas.

Para la elaboración de este Catálogo se ha tomado como base de referencia el Inventario del Patrimonio Histórico - Artístico de la Institución Príncipe de Viana del Gobierno de Navarra. En este Catálogo se han incluido los edificios inventariados por la Institución Príncipe de Viana.

Contiene las fichas, en las que se identifica cada uno de los edificios catalogados por este Plan Municipal con expresión de sus elementos de mayor interés, los elementos discordantes y las obras a realizar para subsanarlos, como requisito previo a la aprobación de los proyectos técnicos de reforma de cada edificio.

La catalogación consta de dos grupos en los que se inscriben cada uno de los edificios, en relación con su régimen de protección:

- Integral
- Ambiental
- Elementos singulares

El presente estudio no alcanza un análisis de la estructura y estado interior de los edificios.

ARTÍCULO 2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Será necesario solicitar informe a la Sección de Patrimonio Arquitectónico de la Institución Príncipe de Viana en las actuaciones a ejecutar en los 3 edificios catalogados como protección Integral y en los siguientes edificios catalogados como protección Ambiental: las 8 ermitas (fichas A-24 a A-31), edificios de la calle Azi Iturri 5 y 7 (fichas A-6 y A-7) de Lizarraga, edificio de la calle Goienkale 5 (ficha A-16) de Torrano/Dorrao y edificio de la calle Babatze 2 (ficha A-17) de Unanu. Dicho informe deberá ser favorable para la concesión de licencia.

Las actuaciones que no se ajusten al contenido de esta ordenanza y estén debidamente justificadas o aquellas que en algún aspecto den lugar a interpretación dudosa, necesitarán asimismo una tramitación previa mediante informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana. Dicho informe deberá ser favorable para la concesión de licencia.

En rehabilitaciones importantes de estos edificios o elementos catalogados, se condicionará la concesión de licencia a la supresión de los elementos impropios que se señalen para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 3. CRITERIOS GENERALES

Como norma general, toda construcción incluida en el Catálogo del presente Plan General Municipal deberá rehabilitarse, prohibiéndose la demolición total para ser sustituida. Se admite en el interior de la edificación rehabilitar o renovar parcial o totalmente, admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, si bien en el exterior es obligatoria la conservación de la edificación mediante rehabilitación.

Se deberán conservar, restaurar o restituir aquellos elementos que justifican su inclusión en el citado Catálogo, así como elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras, etc. En las actuaciones a realizar no se podrá modificar la tipología actual de la edificación.

No se permite ninguna actuación que desvirtúe las características originales del edificio y, en particular, se prohíbe la sustitución de materiales constructivos por otros de imitación (aleros de madera y losas de piedra por hormigón, etc.). Se recuperarán los materiales originales siempre que sea posible. En caso de imposibilidad de recuperación se sustituirán éstos por materiales nobles, según lo especificado en esta ordenanza.

Igualmente, queda prohibida la instalación o construcción de cualquier elemento (vallado, rótulos, toldos,





depósitos aéreos, etc.) que interrumpan la correcta visión del edificio.

ARTÍCULO 4. MATERIALES CONSTRUCTIVOS

1. Fachadas

Los muros con sillería de piedra o sillarejo, regular o buena para ser vista, quedan obligados a mantener vistos y prohibido enfoscar, pintar o resaltar las llagas del aparejo. Los muros construidos con piedra deficiente o menuda se permiten enfoscar parcial o totalmente.

El enfoscado deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) se ejecutará con mortero de cal hidráulica, con golpe de llana, evitando los fuertes grosores de revoco
- b) será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros
- c) se pintará en color blanco tradicional

El resto de materiales para revestimientos quedan prohibidos.

2. Cubiertas

Se conservará la tipología de la cubierta actual, autorizándose como único material de cubrición la teja cerámica tradicional o análoga. No se permitirán las cubiertas planas aunque queden integradas en el faldón.

Es obligatorio la conservación rehabilitando o renovando aleros, con el único material autorizado de madera vista barnizada o pintada.

Se autoriza la construcción de chimeneas de calefacción o ventilación por encima de la cubierta con la condición de que no aparezcan en el faldón recayente a la fachada principal.

Se prohíbe la instalación de placas solares o fotovoltaicas en las cubiertas de teja de los edificios catalogados por el presente Plan General Municipal.

Se autorizan las ventanas enrasadas en cubierta siguiendo el plano del faldón, si bien no deberán superar el 5% de la superficie del faldón en que se sitúan, la dimensión máxima de cada una de ellas será de 60 x 100 cm y la distancia de una a otra será mayor de 100 cm.

3. Huecos y carpinterías

Como criterio general, se conservarán obligatoriamente los huecos originales en su ubicación, forma y dimensiones, a no ser que alguna modificación beneficie la ordenación general y la habitabilidad.

En caso de apertura de huecos o ampliación de los existentes, es obligatorio el tratamiento de los mismos de acuerdo con el conjunto de la fachada en la que se sitúe (recercados de piedra, cabezales de madera, etc.).

Los cambios sobre los huecos tenderán a ordenar la fachada según ejes horizontales y verticales o a esquemas compositivos de huecos.

En los casos permitidos, la apertura o ampliación de huecos o balcones deberán ser de las siguientes condiciones:

- Las puertas de acceso tendrán una dimensión máxima de 2'5 x 2'5 m y con una separación mínima horizontal de 0,80 m a esquinas y a otros huecos.
- La proporción de los huecos de ventanas será vertical o cuadrada.
- Las dimensiones de los huecos de puertas balcón será, como máximo, de 1'20 m de anchura y 2'40 m de altura.
- La distancia mínima horizontal del borde del hueco a esquina y entre dos huecos será de 0'80 m





- (salvo elementos de repetición como arcadas, galerías, etc.)
- La relación macizo-hueco, medida en sección horizontal, en plantas bajas será como mínimo de 1 y en plantas elevadas será como mínimo de 1'5.
 - Se seguirán las reglas compositivas siguientes:
 - . La situación de la puerta crea un eje principal
 - . Se respetará la estética del muro de carga
 - Carpinterías:
 - . En las fachadas objeto de protección, es obligatoria la rehabilitación o renovación de las carpinterías con sus características actuales en expresión y forma, en madera barnizada o pintada con colores tradicionales o material con terminación similar, con contraventanas de madera exteriores o ventanillos interiores, estando prohibidas las persianas enrollables.
 - . Quedan prohibidas las carpinterías en paño exterior de fachada, debiéndose remeter 15 cm como mínimo respecto de la alineación de fachada.
 - Balcones:
 - . Cumplirán en cuanto a vuelos lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación.
 - . No repercutirán en elementos singulares (arquivoltas, dinteles..)
 - . Separación mínima del balcón a esquinas 0'80 m.
 - . Se realizará con madera, piedra o losa de hormigón visto de 14 cm con moldura en bordes.

ARTÍCULO 5. CATALOGACIÓN INTEGRAL

Vincula a los edificios de importancia arquitectónica, cultural o histórica relevante, que por sus características intrínsecas y por su contribución a la escena urbana o rural, deben ser objeto de conservación integral en sus componentes principales, estructurales y uso.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana.

Estos edificios, reflejados en las fichas del Catálogo y referenciados con los datos catastrales, son los siguientes:

| CONCEJO | POLÍGONO | PARCELA | REF. PLANO / EDIFICIO |
|-----------|----------|---------|---|
| LIZARRAGA | 1 | 404 | I-1 / Iglesia de San Clemente |
| TORRANO | 7 | 376 | I-2 / Iglesia de la Asunción de Nª Señora |
| UNANU | 10 | 300 | I-3 / Iglesia de San Pedro |

Se consideran edificaciones de alto valor que no deben ser objeto de modificaciones. Se establece una protección integral para toda la edificación. Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, siempre que no varíen las constantes estructurales que caracterizan al edificio o elemento, los rasgos de su aspecto exterior y su uso.

En las actuaciones de rehabilitación no se podrá modificar ni la altura, ni el volumen edificado, ni la forma y pendiente de la cubierta. Queda prohibida la apertura de huecos o ampliación de los existentes.

Cualquier obra que cumpliendo todas las condiciones establecidas en los párrafos anteriores signifique una mejora de las condiciones de la edificación, podrá ser objeto de concesión de licencia, aunque la obra no alcance a resolver todas las insuficiencias del edificio o elemento.

Para las actuaciones que se realicen en estos edificios, se solicitará informe previo de la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Departamento de Cultura (Institución Príncipe de Viana), que deberá ser favorable.

ARTÍCULO 6. CATALOGACIÓN AMBIENTAL

Vincula a los edificios de importancia arquitectónica o ambiental relevante, que por sus características





intrínsecas y por su contribución a la escena urbana o rural, deben ser objeto de conservación en sus componentes principales de su aspecto exterior.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana.

Estos edificios, reflejados en las fichas del Catálogo y referenciados con los datos catastrales, son los siguientes:

| CONCEJO | POLÍGONO | PARCELA | REF. PLANO / EDIFICIO |
|-----------|----------|---------|------------------------------------|
| LIZARRAGA | 1 | 325 | A-4 / Casa Rojona |
| LIZARRAGA | 1 | 326 | A-5 / Casa Tristonekua |
| LIZARRAGA | 1 | 344 | A-6 / Casa Miguel Txikiyana |
| LIZARRAGA | 1 | 345 | A-7 / Casa Garbiyenekua |
| LIZARRAGA | 1 | 348 | A-8 / Casa Txikenekua |
| LIZARRAGA | 1 | 360 | A-9 / Casa Apezenekua |
| LIZARRAGA | 1 | 375 | A-10 / Casa Luziona |
| TORRANO | 7 | 340 | A-11 / Casa Perkixenekoa |
| TORRANO | 7 | 360 | A-12 / Casa Txokolateroina |
| TORRANO | 7 | 362 | A-13 / Casa Domixenekoa |
| TORRANO | 7 | 363 | A-14 / Casa Apezaina |
| TORRANO | 7 | 364 | A-15 / Casa Itturrikoa |
| TORRANO | 7 | 403 | A-16 / Casa Koxkonía |
| UNANU | 9 | 208 | A-17 / Casa Damboliñenekoa |
| UNANU | 9 | 216 | A-18 / Casa Edronekoa |
| UNANU | 9 | 218 | A-19 / Casa Beastanekoa |
| UNANU | 9 | 219 | A-20 / Casa Pilpenekoa |
| UNANU | 9 | 225 | A-21 / Casa Monjonekoa |
| UNANU | 9 | 240 | A-22 / Casa Kalekoa |
| UNANU | 10 | 324 | A-23 / Casa Attaunena |
| LIZARRAGA | 1 | 468 | A-24 / Ermita de San Miguel |
| LIZARRAGA | 3 | 56 | A-25 / Ermita de San Marín |
| LIZARRAGA | 3 | 184 | A-26 / Ermita de San Donato |
| LIZARRAGA | 4 | 5 | A-27 / Ermita de San Adrián |
| TORRANO | 6 | 26 | A-28 / Ermita de San Pedro |
| TORRANO | 7 | 31 | A-29 / Ermita de San Juan Bautista |
| TORRANO | 7 | 90 | A-30 / Ermita de Santo Tomás |
| UNANU | 9 | 111 | A-31 / Ermita de San Andrés |

Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, siempre que no varíen y se mantengan los elementos considerados de interés.

En las actuaciones de rehabilitación se deberá conservar la tipología de la edificación y de la cubierta.

Se permite la apertura de huecos y balcones en fachada o ampliación de los existentes, manteniendo en lo fundamental el esquema compositivo de la fachada principal, y únicamente por motivos estrictos de ordenación general o habitabilidad.

Cualquier obra que cumpliendo todas las condiciones establecidas en los párrafos anteriores signifique una mejora de las condiciones de la edificación, podrá ser objeto de concesión de licencia, aunque la obra no alcance a resolver todas las insuficiencias del edificio.

Para las actuaciones que se realicen en las 8 ermitas (fichas A-24 a A-31) y en los edificios de la calle Azi Iturri 5 y 7 (fichas A-6 y A-7) de Lizarraga, Goienkale 5 (ficha A-16) de Torrano/Dorrao y Babatze 2 (ficha A-17) de Unanu, se solicitará informe previo de la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Departamento de Cultura (Institución Príncipe de Viana), que deberá ser favorable.





ARTÍCULO 7. ELEMENTOS SINGULARES

Vincula a los elementos singulares que por su valor deben ser objeto de conservación en sus características originales y valorando su entorno.

Estos elementos, reflejados en las fichas del Catálogo y referenciados con los datos catastrales, son los siguientes:

| CONCEJO | POLÍGONO | PARCELA | REF. PLANO / EDIFICIO |
|-----------|----------|---------|----------------------------|
| LIZARRAGA | 3 | 159 | E-32 / Lavadero |
| TORRANO | 7 | 421 | E-33 / Fuente |
| TORRANO | 7 | 8006 | E-34 / Porche |
| UNANU | 9 | 247 | E-35 / Fuente de San Pedro |

Además de estos inmuebles, se catalogan también como elementos singulares los arcos de medio punto de los siguientes edificios:

| CONCEJO | POLÍGONO | PARCELA | DIRECCIÓN |
|-----------|----------|---------|---------------|
| LIZARRAGA | 1 | 356 | Telebide 8 |
| LIZARRAGA | 1 | 410 | Azi Iturri 8 |
| LIZARRAGA | 1 | 413 | Eliz Bidea 11 |
| LIZARRAGA | 1 | 361 | Azi Iturri 11 |
| UNANU | 10 | 302 | San Pedro 4 |
| UNANU | 9 | 231 | San Pedro 11 |
| TORRANO | 7 | 95 | Goienkale 9 |

Además de estos, también se incluyen todos los escudos en general, tanto en claves de arcos como en fachadas, y los cruceros, que gozan de protección legal específica según el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español se han declarado Bienes de Interés Cultural. Por tanto, los escudos y cruceros existentes en el término municipal de Ergoiena quedan incorporados al Catálogo del Plan General Municipal como Bienes de Interés Cultural.

Aquellos edificios que no queden incluidos en el presente Catálogo y que a juicio del Ayuntamiento presenten elementos arquitectónicos dignos de ser conservados, deberán respetar éstos en sus lugares originales, sin desvirtuar su carácter.

Ergoiena, junio de 2023

POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ANEXO - FICHAS CATÁLOGO
ERANSKINA - KATALOGOKO FITXAK



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 158 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA I-1

EDIFICIO: Iglesia de San Clemente
REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 404
DIRECCIÓN: Azi Itturi Karrika 21

ERAIKUNTZA: San Klemente eliza
KATASTROKO ERREF.: Pol. 1 Lurzaila 404
HELBIDEA: Azi Itturi Karrika 21

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Integral
KATALOGAZIO TALDEA: Integrala

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Eraikuntzaren garrantzi orokorra

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO I-2

| | |
|---|--|
| EDIFICIO: Iglesia de la Asunción de Nª Señora | ERAIKUNTZA: <i>Jasokundeko Andre Maria eliza</i> |
| REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 376 | KATASTROKO ERREF.: <i>Pol. 7 Lurzaila 376</i> |
| DIRECCIÓN: Elizbide kalea 12 | HELBIDEA: <i>Elizbide kalea 12</i> |

| | |
|------------------------|------------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Integral |
| KATALOGAZIO TALDEA: | <i>Integrala</i> |

| | |
|-----------------------|---|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Interés general del edificio |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | <i>Eraikuntzaren garrantzi orokorra</i> |

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | Mobiliario urbano adosado |
| OSAGAI OKERTZAILEAK: | <i>Elementu atxikiak</i> |

| | |
|-------------------|-----------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Mantenimiento |
| BEHARREZKO LANAK: | <i>Zainketa</i> |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU I-3

| | |
|-------------------------------------|---|
| EDIFICIO: Iglesia de San Pedro | ERAIKUNTZA: San Pedro eliza |
| REF. CATASTRAL: Pol. 10 Parcela 300 | KATASTROKO ERREF.: Pol. 10 Lurzaila 300 |
| DIRECCIÓN: Calle Mayor 16 | HELBIDEA: Karrika Nagusia 16 |

| | |
|------------------------|-----------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Integral |
| KATALOGAZIO TALDEA: | Integrala |

| | |
|-----------------------|----------------------------------|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Interés general del edificio |
| GARRANTZIKO OSAGAIK: | Eraikuntzaren garrantzi orokorra |

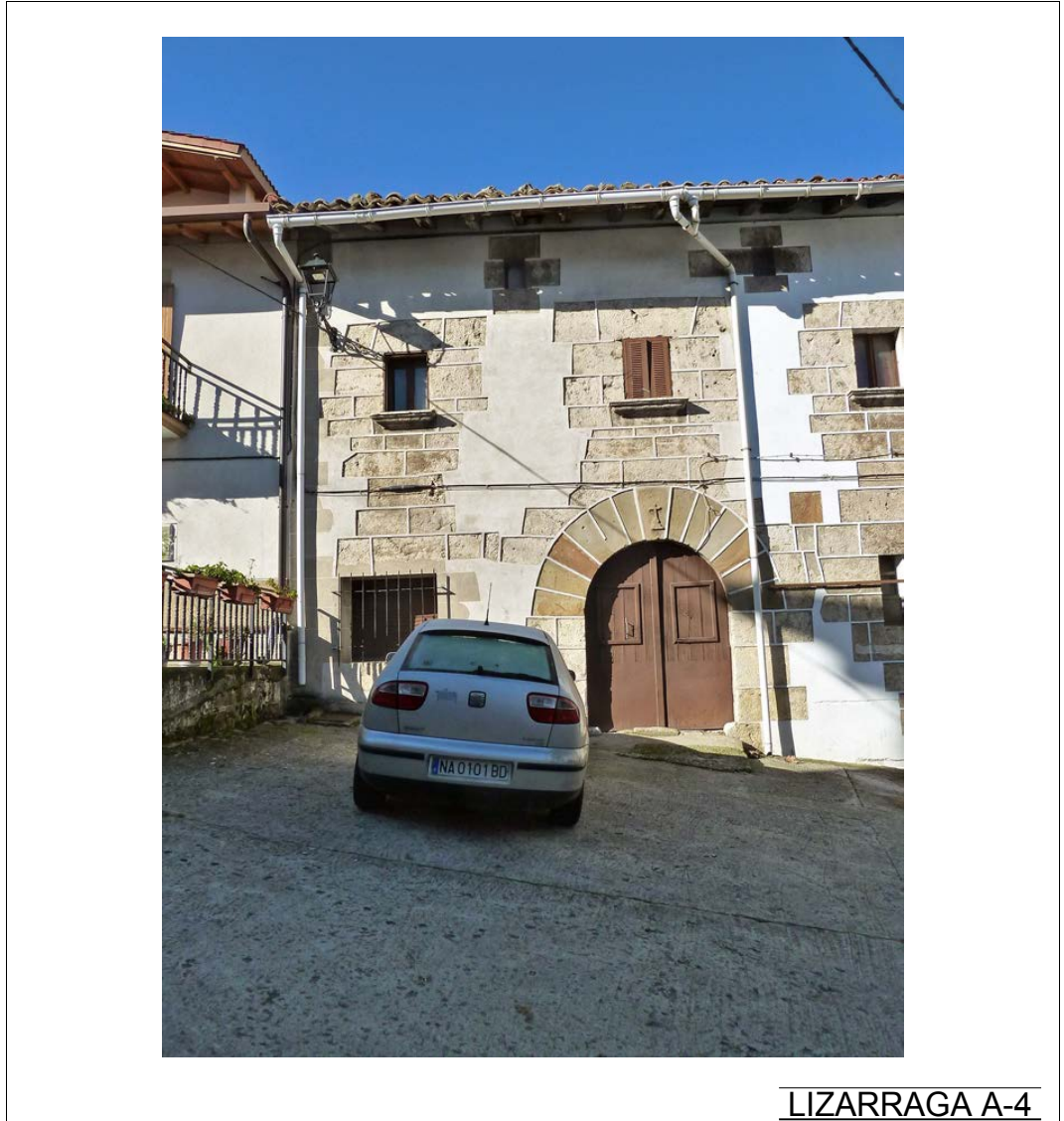
| | |
|-------------------------|-----------------|
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | Pórtico tapiado |
| OSAGAI OKERTZAILEAK: | Atari estalia |

| | |
|-------------------|---------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Mantenimiento |
| BEHARREZKO LANAK: | Zainketa |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-4

| | |
|---|--|
| EDIFICIO: Casa Rojona | ERAIKUNTZA: <i>Rojona Etxea</i> |
| REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 325 | KATASTROKO ERREF.: <i>Pol. 1 Lurzaila 325</i> |
| DIRECCIÓN: Calle Auztei 6 | HELBIDEA: <i>Auztei karrika 6</i> |
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental | |
| KATALOGAZIO TALDEA: <i>Ingurumena</i> | |
| ELEMENTOS DE INTERÉS: GARRANTZIZKO OSAGAIK: | Volumen, fachada principal. Arco y elementos de piedra <i>Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko arku eta osagaiak</i> |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: OSAGAI OKERTZAILIAK: | Bajante sobre arco de piedra. Cableado en fachada <i>Zorrotena harrizko arkuaren gainean. Aurrealdeko kableak</i> |
| OBRAS NECESARIAS: BEHARREZKO LANAK: | Mantenimiento <i>Zainketa</i> |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-5

| | |
|------------------------------------|---|
| EDIFICIO: Casa Tristonekua | ERAIKUNTZA: <i>Tristonekua Etxea</i> |
| REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 326 | KATASTROKO ERREF.: <i>Pol. 1 Lurzaila 326</i> |
| DIRECCIÓN: Calle Auztei 4 | HELBIDEA: <i>Auztei karrika 4</i> |

| | |
|------------------------|-------------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Ambiental |
| KATALOGAZIO TALDEA: | <i>Ingurumena</i> |

| | |
|-----------------------|---|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Volumen, fachada principal. Elementos de piedra |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | <i>Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko elementuak</i> |

| | |
|-------------------------|---|
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | Puerta metálica planta baja. Cableado en fachada |
| OSAGAI OKERTZAILEAK: | <i>Beheko solairuko metalezko atea. Fatxadako kableak</i> |

| | |
|-------------------|-----------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Mantenimiento |
| BEHARREZKO LANAK: | <i>Zainketa</i> |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-6

EDIFICIO: Casa Miguel Txikiyana
REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 344
DIRECCIÓN: Calle Azi Itturri 5

ERAIKUNTZA: Miguel Txikiyana Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 1 Lurzaila 344
HELBIDEA: Azi Itturri karrika 5

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Fachada principal. Elementos de piedra. Balcón de madera
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Aurrealde nagusia. Harrizko elementuak. Zurezko balkoia

ELEMENTOS DISCORDANTES: Recercado ampliación hueco planta baja
OSAGAI OKERTZAILEAK: Beheko solairuko hutsunea handitzeko birlandaketa

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-7

EDIFICIO: Casa Garbiyenekua
REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 345
DIRECCIÓN: Calle Azi Itturri 7

ERAIKUNTZA: Garbiyenekua Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 1 Lurzaila 345
HELBIDEA: Azi Itturri karrika 7

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Fachada principal. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Aurrealde nagusia. Harrizko elementuak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Hueco alterado
OSAGAI OKERTZAILEAK: Hutsune aldatua

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-8

EDIFICIO: Casa Txikenekua
REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 348
DIRECCIÓN: Calle San Martín 3

ERAIKUNTZA: Txikenekua Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 1 Lurzaila 348
HELBIDEA: San Martin karrika 3

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Arco, recercados de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Arkua, harrizko azpadurak

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-9

EDIFICIO: Casa Apezenekua
REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 360
DIRECCIÓN: Calle Azi Itturri 9

ERAIKUNTZA: Apezenekua Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 1 Lurzaila 360
HELBIDEA: Azi Itturri karrika 9

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra, arcos
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko elementuak, arkuak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Recercados huecos modificados
OSAGAI OKERTZAILEAK: Hutsune aldatuen azpadurak

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-10

EDIFICIO: Casa Luziona

REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 375

DIRECCIÓN: Calle San Adrián 7

ERAIKUNTZA: Luziona Etxea

KATASTROKO ERREF.: Pol. 1 Lurzaila 375

HELBIDEA: San Adrian karrika 7

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental

KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Recercados de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko azpadurak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Ventana apaisada planta baja. Cableado por fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Leiho etzana beheko solairuan. Fatxadako kableak

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-11

EDIFICIO: Casa Perkixenekoa
REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 340
DIRECCIÓN: Calle Aixkardi 14

ERAIKUNTZA: Perkixenekoa Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 7 Lurzaila 340
HELBIDEA: Aixkardi kalea 14

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Arco, recercados de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Arkua, harrizko azpadurak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Alteración hueco planta baja. Cableado por fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Beheko solairuko hutsunea aldatzea. Fatxadako kableak

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-12

| | |
|------------------------------------|--|
| EDIFICIO: Casa Txokolateroina | ERAIKUNTZA: Txokolateroina Etxea |
| REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 360 | KATASTROKO ERREF.: Pol. 7 Lurzaila 360 |
| DIRECCIÓN: Calle Aixkardi 2 | HELBIDEA: Aixkardi kalea 2 |

| | |
|------------------------|------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Ambiental |
| KATALOGAZIO TALDEA: | Ingurumena |

| | |
|-----------------------|--|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Volumen, fachada principal. Arco, recercados de piedra |
| GARRANTZIKO OSAGAIK: | Bolumena, aurealde nagusia. Arkua, harrizko azpadurak |

| | |
|-------------------------|------------------|
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | Puerta de garaje |
| OSAGAI OKERTZAILEAK: | Garajeko atea |

| | |
|-------------------|------------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Rehabilitación |
| BEHARREZKO LANAK: | Errehabilitazioa |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-13

EDIFICIO: Casa Domixenekoa
REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 362
DIRECCIÓN: Calle Aixkardi 6

ERAIKUNTZA: Domixenekoa Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 7 Lurzaila 362
HELBIDEA: Aixkardi kalea 6

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko elementuak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Cableado por fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Fatxadako kableak

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 171 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-14

EDIFICIO: Casa Apezaina
REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 363
DIRECCIÓN: Calle Aixkardi 8

ERAIKUNTZA: Apezaina Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 7 Lurzaila 363
HELBIDEA: Aixkardi kalea 8

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Arco, recercados de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Arkua, harrizko azpadurak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Cableado en fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Aurrealdeko kableak

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 172 de 247



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-15

| | |
|------------------------------------|---|
| EDIFICIO: Casa Itturikoa | ERAIKUNTZA: <i>Itturikoa Etxea</i> |
| REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 364 | KATASTROKO ERREF.: <i>Pol. 7 Lurzaila 364</i> |
| DIRECCIÓN: Calle Barrenkale 1 | HELBIDEA: <i>Barrenkale 1</i> |

| | |
|------------------------|-------------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Ambiental |
| KATALOGAZIO TALDEA: | <i>Ingurumena</i> |

| | |
|-----------------------|---|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Volumen, fachada principal. Elementos de piedra |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | <i>Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko elementuak</i> |

| | |
|-------------------------|---|
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | Ventana apaisada planta baja. Cableado por fachada |
| OSAGAI OKERTZAILEAK: | <i>Leiho etzana beheko solairuan. Fatxadako kableak</i> |

| | |
|-------------------|-----------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Mantenimiento |
| BEHARREZKO LANAK: | <i>Zainketa</i> |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-16

EDIFICIO: Casa Koxkonia
REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 403
DIRECCIÓN: Calle Goienkale 5

ERAIKUNTZA: Koxkonia Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 7 Lurzaila 403
HELBIDEA: Goienkale 5

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra. Alero
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko elementuak. Teilatu-hegala

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-17

EDIFICIO: Casa Damboliñenekoa
REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 208
DIRECCIÓN: Calle Babatze 2

ERAIKUNTZA: Damboliñenekoa Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 9 Lurzaila 208
HELBIDEA: Babatze karrika 2

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra.
Entramado de madera
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harritzko elementuak.
Zurezko bilbadura

ELEMENTOS DISCORDANTES: Cableado por fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Fatxadako kableak

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-18

EDIFICIO: Casa Edronekoa

REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 216

DIRECCIÓN: Calle Beriainbidea 2

ERAIKUNTZA: Edronekoa Etxea

KATASTROKO ERREF.: Pol. 9 Lurzaila 216

HELBIDEA: Beriainbidea karrika 2

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental

KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra.

GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harritzko elementuak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Cableado por fachada

OSAGAI OKERTZAILEAK: Fatxadako kableak

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento

BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-19

EDIFICIO: Casa Beastanekoa
REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 218
DIRECCIÓN: Calle Mayor 24

ERAIKUNTZA: *Beastanekoa Etxea*
KATASTROKO ERREF.: *Pol. 9 Lurzaila 218*
HELBIDEA: *Karrika Nagusia 24*

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: *Ingurumena*

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra. Arco.
GARRANTZIZKO OSAGAIK: *Bolumena, aurealde nagusia. Harritzko elementuak. Arkua*

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: *Zainketa*





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-20

| | |
|------------------------------------|---|
| EDIFICIO: Casa Pilpenekoa | ERAIKUNTZA: <i>Pilpenekoa Etxea</i> |
| REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 219 | KATASTROKO ERREF.: <i>Pol. 9 Lurzaila 219</i> |
| DIRECCIÓN: Calle Mayor 22 | HELBIDEA: <i>Karrika Nagusia 22</i> |

| | |
|------------------------|-------------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Ambiental |
| KATALOGAZIO TALDEA: | <i>Ingurumena</i> |

| | |
|-----------------------|--|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Volumen, fachada principal. Elementos de piedra. Arco. |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | <i>Bolumena, aurealde nagusia. Harrizko elementuak. Arkua.</i> |

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | Cableado por fachada |
| OSAGAI OKERTZAILEAK: | <i>Fatxadako kableak</i> |

| | |
|-------------------|-------------------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Rehabilitación |
| BEHARREZKO LANAK: | <i>Errehabilitazioa</i> |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-21

EDIFICIO: Casa Monjonekoa
REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 225
DIRECCIÓN: Calle Errotabidea 16

ERAIKUNTZA: Monjonekoa Etxea
KATASTROKO ERREF.: Pol. 9 Lurzaila 225
HELBIDEA: Errotabidea karrika 16

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko elementuak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Cableado en fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Aurrealdeko kableak

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-22

| | |
|------------------------------------|--|
| EDIFICIO: Casa Kalekoa | ERAIKUNTZA: Kalekoa Etxea |
| REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 240 | KATASTROKO ERREF.: Pol. 9 Lurzaila 240 |
| DIRECCIÓN: Herriko Plaza 1 | HELBIDEA: Herriko Plaza 1 |

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Bolumena, aurrealde nagusia. Harritzko elementuak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Cableado en fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Aurrealdeko kableak

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-23

EDIFICIO: Casa Attaunena
REF. CATASTRAL: Pol. 10 Parcela 324
DIRECCIÓN: Calle Angarteko 2

ERAIKUNTZA: *Attaunena Etxea*
KATASTROKO ERREF.: *Pol. 10 Lurzaila 324*
HELBIDEA: *Angarteko karrika 2*

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: *Ingurumena*

ELEMENTOS DE INTERÉS: Volumen, fachada principal. Elementos de piedra. Arco
GARRANTZIZKO OSAGAIK: *Bolumena, aurrealde nagusia. Harrizko elementuak. Arkua*

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: *Errehabilitazioa*





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-24

EDIFICIO: Ermita de San Miguel
REF. CATASTRAL: Pol. 1 Parcela 468
DIRECCIÓN: Diseminado

ERAIKUNTZA: San Migel ermita
KATASTROKO ERREF.: Pol. 1 Lurzaila 468
HELBIDEA: Sakabanatua

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-25

EDIFICIO: Ermita de San Martín
REF. CATASTRAL: Pol. 3 Parcela 56
DIRECCIÓN: Diseminado

ERAIKUNTZA: San Martin ermita
KATASTROKO ERREF.: Pol. 3 Lurzaila 56
HELBIDEA: Sakabanatua

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-26

EDIFICIO: Ermita de San Donato
REF. CATASTRAL: Pol. 3 Parcela 184
DIRECCIÓN: Calle San Donato s/n

ERAIKUNTZA: San Donato ermita
KATASTROKO ERREF.: Pol. 3 Lurzaila 184
HELBIDEA: San Donato Karrika s/n

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak

ELEMENTOS DISCORDANTES: Pintadas. Cableado por fachada
OSAGAI OKERTZAILEAK: Pintadak. Fatxadako kableak

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA A-27

| | |
|--|--------------------------------------|
| EDIFICIO: Ermita de San Adrián | ERAIKUNTZA: San Adriango ermita |
| REF. CATASTRAL: Pol. 4 Parcela 5 | KATASTROKO ERREF.: Pol. 4 Lurzaila 5 |
| DIRECCIÓN: Diseminado | HELBIDEA: Sakabanatua |
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental | |
| KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena | |
| ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra | |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: OSAGAI OKERTZAILEAK: | |
| OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento | |
| BEHARREZKO LANAK: Zainketa | |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-28

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| EDIFICIO: Ermita de San Pedro | ERAIKUNTZA: San Pedro ermita |
| REF. CATASTRAL: Pol. 6 Parcela 26 | KATASTROKO ERREF.: Pol. 6 Lurzaila 26 |
| DIRECCIÓN: Diseminado | HELBIDEA: Sakabanatua |

| | |
|------------------------|------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Ambiental |
| KATALOGAZIO TALDEA: | Ingurumena |

| | |
|-----------------------|--|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak |

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

| | |
|-------------------|------------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Rehabilitación |
| BEHARREZKO LANAK: | Errehabilitazioa |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-29

EDIFICIO: Ermita de San Juan Bautista
REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 31
DIRECCIÓN: Diseminado

ERAIKUNTZA: San Joan Bataiatzailearen ermita
KATASTROKO ERREF.: Pol. 7 Lurzaila 31
HELBIDEA: Sakabanatua

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: Errehabilitazioa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO A-30

EDIFICIO: Ermita de Santo Tomás
REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 90
DIRECCIÓN: Diseminado

ERAIKUNTZA: *San Tomas ermita*
KATASTROKO ERREF.: *Pol. 7 Lurzaila 90*
HELBIDEA: *Sakabanatua*

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: *Ingurumena*

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra
GARRANTZIKO OSAGAIAK: *Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak*

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Rehabilitación
BEHARREZKO LANAK: *Errehabilitazioa*



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>



SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU A-31

EDIFICIO: Ermita de San Andrés
REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 111
DIRECCIÓN: Calle Mayor 9

ERAIKUNTZA: San Andres ermita
KATASTROKO ERREF.: Pol. 9 Lurzaila 111
HELBIDEA: Karrika Nagusia 9

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Ambiental
KATALOGAZIO TALDEA: Ingurumena

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del edificio. Volumen, materiales. Elementos de piedra
GARRANTZIZKO OSAGAIK: Eraikuntzaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



LIZARRAGA E-32

| | |
|------------------------------------|--|
| EDIFICIO: Lavadero | ERAIKUNTZA: Ikuztegi |
| REF. CATASTRAL: Pol. 3 Parcela 159 | KATASTROKO ERREF.: Pol. 3 Lurzaila 159 |
| DIRECCIÓN: Calle San Miguel s/n | HELBIDEA: San Miguel Karrika s/n |

| | |
|------------------------|----------------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Elementos singulares |
| KATALOGAZIO TALDEA: | Osagai bereziak |

| | |
|-----------------------|--|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Interés general del elemento. Volumen, materiales. Elementos de piedra |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | Osagaiaren garrantzi orokorra. Bolumena, gaiak. Harrizko osagaiak |

| | |
|-------------------------|--|
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | |
| OSAGAI OKERTZAILEAK: | |

| | |
|-------------------|---------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Mantenimiento |
| BEHARREZKO LANAK: | Zainketa |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO E-33

| | |
|------------------------------------|---|
| EDIFICIO: Fuente | ERAIKUNTZA: <i>Iturria</i> |
| REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 421 | KATASTROKO ERREF.: <i>Pol. 7 Lurzaila 421</i> |
| DIRECCIÓN: Calle Arrobi s/n | HELBIDEA: <i>Arrobi Kalea s/n</i> |

| | |
|------------------------|------------------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Elementos singulares |
| KATALOGAZIO TALDEA: | <i>Osagai bereziak</i> |

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Interés general del elemento |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | <i>Osagaiaren garrantzi orokorra</i> |

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

| | |
|-------------------|-----------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Mantenimiento |
| BEHARREZKO LANAK: | <i>Zainketa</i> |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



TORRANO / DORRAO E-34

| | |
|-------------------------------------|---|
| EDIFICIO: Porche | ERAIKUNTZA: Ataripea |
| REF. CATASTRAL: Pol. 7 Parcela 8006 | KATASTROKO ERREF.: Pol. 7 Lurzaila 8006 |
| DIRECCIÓN: Calle Elizbide | HELBIDEA: Elizbide kalea |

| | |
|------------------------|----------------------|
| GRUPO DE CATALOGACIÓN: | Elementos singulares |
| KATALOGAZIO TALDEA: | Osagai bereziak |

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| ELEMENTOS DE INTERÉS: | Interés general del elemento |
| GARRANTZIZKO OSAGAIK: | Osagaiaren garrantzi orokorra |

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

| | |
|-------------------|---------------|
| OBRAS NECESARIAS: | Mantenimiento |
| BEHARREZKO LANAK: | Zainketa |





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08



UNANU E-35

EDIFICIO: Fuente de San Pedro
REF. CATASTRAL: Pol. 9 Parcela 247
DIRECCIÓN: Herriko Plaza s/n

ERAIKUNTZA: San Pedroko iturria
KATASTROKO ERREF.: Pol. 9 Lurzaila 247
HELBIDEA: Herriko Plaza s/n

GRUPO DE CATALOGACIÓN: Elementos singulares
KATALOGAZIO TALDEA: Osagai bereziak

ELEMENTOS DE INTERÉS: Interés general del elemento
GARRANTZIZKO OSAGIAK: Osagaiaren garrantzi orokorra

ELEMENTOS DISCORDANTES:
OSAGAI OKERTZAILEAK:

OBRAS NECESARIAS: Mantenimiento
BEHARREZKO LANAK: Zainketa





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

| | |
|---|--|
| P.G.M. ERGOIENA <i>ERGOIENeko U.P.O.</i> | ORDENANZA DE EDIFICACIÓN <i>ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZA</i> |
|---|--|



ERGOIENA

Código Seguro de Verificación: EPCA AAER 3DUY A3YJ 73LM

PUM ERGOIENA R5 - 2 Documentación Escrita R

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://egoitzaelektronikoa.ergoiena.net/>

Pág. 194 de 247



ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

| | |
|--|--------|
| Art. 1. Objeto - Ámbito _____ | Pág. 3 |
| Art. 2. Vigencia _____ | Pág. 3 |
| Art. 3. Interpretación _____ | Pág. 3 |
| Art. 4. Normas de aplicación directa _____ | Pág. 3 |

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA EDIFICACIÓN

| | |
|--|--------|
| Art. 5. Altura de la edificación _____ | Pág. 4 |
| Art. 6. Cuerpos volados _____ | Pág. 4 |
| Art. 7. Elementos salientes _____ | Pág. 4 |
| Art. 8. Construcciones por encima de la altura _____ | Pág. 6 |

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCIÓN 1ª.- VIVIENDA

| | |
|---|--------|
| Art. 9. Condiciones generales _____ | Pág. 7 |
| Art. 10. Condiciones higiénicas generales _____ | Pág. 7 |
| Art. 11. Garajes _____ | Pág. 7 |
| Art. 12. Ventilación _____ | Pág. 7 |

SECCIÓN 2ª.- LOCALES COMERCIALES Y OTROS USOS

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Art. 13. Condiciones generales _____ | Pág. 8 |
| Art. 14. Ventilación _____ | Pág. 8 |

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN

| | |
|---|--------|
| Art. 15. Obligatoriedad de conservación _____ | Pág. 9 |
| Art. 16. Obras de ornato _____ | Pág. 9 |
| Art. 17. Cerramientos plantas bajas _____ | Pág. 9 |
| Art. 18. Obras de salubridad _____ | Pág. 9 |

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE SEGURIDAD

| | |
|---|---------|
| Art. 19. Condiciones de solidez _____ | Pág. 10 |
| Art. 20. Vallas de precaución _____ | Pág. 10 |
| Art. 21. Precauciones durante la ejecución de obras _____ | Pág. 10 |
| Art. 22. Aparatos elevadores _____ | Pág. 10 |
| Art. 23. Grúas-torre _____ | Pág. 11 |
| Art. 24. Pararrayos _____ | Pág. 11 |
| Art. 25. Líneas de alta tensión _____ | Pág. 11 |
| Art. 26. Obras que afecten a la estructura _____ | Pág. 11 |
| Art. 27. Obligación de apeo de edificios ruinosos _____ | Pág. 11 |
| Art. 28. Cimientos _____ | Pág. 12 |
| Art. 29. Derribos, desmontes y rellenos _____ | Pág. 12 |
| Art. 30. Zanjas _____ | Pág. 12 |
| Art. 31. Zócalos _____ | Pág. 13 |
| Art. 32. Estructuras _____ | Pág. 13 |
| Art. 33. Muros y cerramientos exteriores _____ | Pág. 13 |
| Art. 34. Carpinterías exteriores _____ | Pág. 13 |
| Art. 35. Chimeneas y hogares _____ | Pág. 13 |





| | |
|---|---------|
| Art. 36. Conductos de ventilación _____ | Pág. 14 |
| Art. 37. Bombonas de gas _____ | Pág. 14 |

CAPÍTULO VI. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES

| | |
|---|---------|
| Art. 38. Criterios generales _____ | Pág. 15 |
| Art. 39. Cierres de fincas _____ | Pág. 15 |
| Art. 40. Medianerías _____ | Pág. 17 |
| Art. 41. Tratamiento de edificio en plantas bajas _____ | Pág. 17 |
| Art. 42. Áreas privadas libres de edificación en suelo urbano y urbanizable _____ | Pág. 17 |
| Art. 43. Cubiertas _____ | Pág. 18 |
| Art. 44. Fachadas _____ | Pág. 19 |
| Art. 45. Carpinterías _____ | Pág. 20 |

CAPÍTULO VII. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS PARTICULARES

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Art. 46. Edificios catalogados _____ | Pág. 21 |
|--------------------------------------|---------|

CAPÍTULO VIII. COMPATIBILIDAD DE USOS - ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE AUTORIZACIÓN

| | |
|---|---------|
| Art. 47. Definición de superficies _____ | Pág. 22 |
| Art. 48. Definición de potencia _____ | Pág. 22 |
| Art. 49. Limitaciones según situación _____ | Pág. 22 |
| Art. 50. Instalaciones pecuarias _____ | Pág. 22 |
| Art. 51. Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable _____ | Pág. 22 |
| Art. 52. Polígono Industrial _____ | Pág. 22 |
| Art. 53. Pabellones industriales en zonas no residenciales _____ | Pág. 23 |
| Art. 54. Actividades ubicadas en plantas bajas de edificios de viviendas o en edificios exclusivos para dichas en zonas residenciales _____ | Pág. 24 |
| Art. 55. Actividades ubicadas en sótanos de viviendas _____ | Pág. 26 |
| Art. 56. Plantas elevadas en edificios no industriales o zonas residenciales _____ | Pág. 26 |
| Art. 57. Autorizaciones especiales _____ | Pág. 26 |

CAPÍTULO IX. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

| | |
|--|---------|
| Art. 58. Ámbito pormenorizado de aplicación _____ | Pág. 27 |
| Art. 59. Orientación y ventilación de la edificación según criterios bioclimáticos _____ | Pág. 27 |
| Art. 60. Tratamiento de la envolvente del edificio _____ | Pág. 28 |
| Art. 61. Rendimiento de las instalaciones térmicas _____ | Pág. 28 |
| Art. 62. Eficiencia energética en las instalaciones de iluminación _____ | Pág. 29 |
| Art. 63. Aporte de energías renovables _____ | Pág. 30 |
| Art. 64. Gestión y ahorro de agua en los edificios _____ | Pág. 30 |
| Art. 65. Materiales de construcción _____ | Pág. 31 |
| Art. 66. Gestión de residuos de construcción y demolición _____ | Pág. 31 |

CAPÍTULO X. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

| | |
|---|---------|
| Art. 67. Licencias de obras y actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa _____ | Pág. 33 |
| Art. 68. Licencias de primera utilización _____ | Pág. 34 |
| Art. 69. Licencias de actividad y de apertura _____ | Pág. 34 |
| Art. 70. Órdenes de ejecución _____ | Pág. 35 |
| Art. 71. Expedientes de ruina _____ | Pág. 35 |





CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. OBJETO - ÁMBITO

Constituye el objeto de estas Ordenanzas la regulación de cuantos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios afectan a la edificación. Se establece como ámbito de aplicación obligatoria de estas Ordenanzas todo el término municipal de Ergoiena. Cuantas ampliaciones o nuevas ordenaciones urbanísticas puedan producirse en el futuro se regirán por estas Ordenanzas, de modo que sus ordenanzas particulares en ningún caso podrán oponerse o contradecirlas.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA

Estas Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan Urbanístico Municipal. Su aprobación definitiva implica la derogación de cualquier otra ordenanza de edificación existente hasta la fecha.

ARTÍCULO 3. INTERPRETACIÓN

La interpretación de estas Ordenanzas se hará en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y atendiendo fundamentalmente al espíritu y objetivos del Plan Urbanístico Municipal.

La presente ordenanza se aplicará estrictamente en las nuevas edificaciones. En los casos en que los edificios o proyectos existentes con licencia de obra concedida en el momento de entrar en vigor estas ordenanzas no cumplieren alguna de sus determinaciones, se considerará que no están obligados a adecuarse a las mismas cuando las obras necesarias no sean técnicamente factibles o sean desproporcionadas a los objetivos de la actuación. En el momento en que se sustituya esa edificación o se haga una reforma en la misma, que haga técnicamente factible o proporcionada su adecuación a estas ordenanzas, deberán cumplirlas íntegramente.

A todos los efectos, las personas propietarias se someterán a lo dispuesto en la Legislación Foral Navarra y en el Código Civil en cuanto a distancias y servidumbres con respecto a fincas y edificios colindantes.

ARTÍCULO 4. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Todos los usos del suelo y las construcciones habrán de adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas. A tal efecto se establecen las siguientes normas de aplicación directa:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras, vías pecuarias y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura, composición, color, materiales de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- c) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- d) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte susceptible de padecer tales riesgos.





CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de las edificaciones, tanto obligatorias como máximas o mínimas, quedan reguladas en planos y Normas Urbanísticas.

Cuando existan edificaciones de mayor o menor altura que la prevista en la normativa, se considera consolidada la edificación con su altura actual; en caso de obras de renovación del edificio, se aplicará la normativa general.

ARTÍCULO 6. CUERPOS VOLADOS

Se entiende por cuerpos volados aquellos que sobresalen del plano que define la alineación de fachada y tienen el carácter de habitables y ocupables. Se definen los siguientes cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados. Aquellos que encierran el volumen habitable. Pueden ser miradores, si su cerramiento exterior está realizado completamente con carpintería, o cuerpos volados cerrados parcialmente con obra de fábrica.
- Cuerpos volados abiertos o balcones. Aquellos que no encierran el volumen habitable.

En fachadas recayentes directamente a vía pública, únicamente se consideran permitidos los cuerpos volados abiertos o balcones y los miradores, estando prohibidos el resto (cuerpos volados cerrados parcialmente con obra de fábrica). En el resto de fachadas no recayentes directamente a vía pública, se admiten también, además de los anteriores, los cuerpos volados cerrados excepto en el suelo urbano consolidado. En los edificios catalogados, dada su protección, no se autorizará la construcción de ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera miradores.

Los cuerpos volados recayentes a calle se consienten a partir de la planta baja y siempre por encima de la altura mínima de 3 metros, y sin sobresalir de la línea vertical de la acera a la que dé frente en su caso. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud de 0'90 m como mínimo, salvo cuando exista acuerdo con los colindantes.

La dimensión máxima de cuerpos volados será, en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| calle \geq 10 m | 0'80 m |
| calle \geq 8 m | 0'60 m |
| calle \geq 6 m | 0'40 m |
| calle $<$ 6 m | quedan prohibidos los cuerpos volados |

La forma en planta de los cuerpos volados será en todo caso regular (rectangulares, trapecios, sectores circulares), evitando picos y esquinas, triángulos y otras formas compuestas irregulares.

Los barrotes y antepechos de las barandillas no podrán sobresalir del plano vertical definido por el cuerpo volado. Las barandillas deberán ser metálicas o de madera, constituidas fundamentalmente por barrotes verticales.

ARTÍCULO 7. ELEMENTOS SALIENTES

Se entiende por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, toldos, marquesinas, molduras, etc.

- Zócalos

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en plantas bajas, de las alineaciones de fachada con





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

Únicamente podrán autorizarse molduras o relieves que sobresalgan 5 cm como máximo de la alineación de fachada.

- Aleros

La dimensión máxima de los aleros será en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

| | |
|-------------------------|--------|
| calle \geq 10 m | 1 m |
| calle \geq 6 m | 0'80 m |
| calle $<$ 6 m | 0'60 m |

Los aleros situados a una altura menor de 4 metros con respecto a la rasante de la acera, en edificaciones recayentes a calle, se asimilan en cuanto a dimensiones a cuerpos volados.

- Toldos

Los toldos de establecimientos no podrán salir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 0'20 m del bordillo, respetando en todo caso el arbolado y el alumbrado público existentes. Su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes, será como mínimo de 2'50 m con respecto a la rasante de la acera. Queda prohibida su instalación en las zonas donde no existan aceras.

Se prohíben los apoyos en calzadas o aceras.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse.

En los huecos de ventanas y balcones se permitirá también la instalación de toldos, siempre que sean enrollables o plegables, y su vuelo a contar de la fachada de la casa no exceda el correspondiente a balcones.

- Marquesinas

La instalación de marquesinas ha de ser proyectada sin soportes verticales y sus condiciones de vuelo máximo y de altura mínima son las definidas en el apartado correspondiente para cuerpos volados.

- Impostas y cornisas

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

En fachadas, se permiten molduras y alféizares con un saliente máximo de 10 cm por encima de una altura mínima de 3 m y de 5 cm sólo en alféizares de ventanas por debajo de dicha altura.

- Faroles y rótulos perpendiculares a la calle

El saliente máximo será igual al permitido en cuerpos volados, siempre que queden a una altura mínima de 2'50 m sobre la rasante de la acera.

La superficie máxima de los rótulos será de 1 m². Se realizarán en colores sobrios y diseño de calidad. Se ubicarán en zonas respetuosas con la ordenación general de fachada.

- Rótulos paralelos a fachadas

El máximo vuelo permitido será de 15 cm medido desde el plano del edificio en que se sitúe. El extremo inferior se hallará a una altura mínima de 2'50 m sobre la rasante de la acera.





Se prohíbe su instalación en cuerpos volados, jabalcones, tornapuntas, miradores o balcones. Se realizarán en colores sobrios y diseño de calidad. Se ubicarán en zonas respetuosas con la ordenación general de fachada.

- Puertas abatibles

Se prohíbe el giro hacia afuera de las puertas y ventanas en la planta baja, excepto aquellas que girando hacia afuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la acera.

- Puertas basculantes

Las puertas basculantes recayentes a calle o espacio público se permitirán siempre que se ajusten, estando abiertas, a las condiciones del saliente y altura señalados para los cuerpos volados.

- Bajantes

La posibilidad de adosar las bajantes en fachadas recayentes a calle, deberá ser expresamente permitido por el Ayuntamiento, en cuyo caso los tubos estarán protegidos contra su posible rotura con material adecuado, en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

- Conductos de ventilación o evacuación de humos

Se deberán resolver por el interior del edificio o parcela, y en ningún caso adosados a fachadas recayentes a calles.

- Instalaciones comunitarias

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas y fachadas de edificios, señales, farolas, soportes y cualquier otro elemento destinado al servicio de la Comunidad. Los propietarios/as vendrán obligados a consentirlo y el Ayuntamiento a avisar a los afectados/as con la mayor antelación posible.

ARTÍCULO 8. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

No se autorizan construcciones por encima de la altura máxima establecida para los planos de cubierta, a excepción de las instalaciones que forzosamente deban superar estos planos (chimeneas, casetón de ascensores, etc.). Se autorizan instalaciones siempre que no se puedan resolver por el interior de la edificación o parcela.





CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCIÓN 1ª. VIVIENDA

ARTÍCULO 9. CONDICIONES GENERALES

Las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa de rango superior vigente en cada momento.

Las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso correspondientes a los edificios de vivienda colectiva deberán cumplir las condiciones de accesibilidad señaladas en las disposiciones legales vigentes, especialmente la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

ARTÍCULO 10. CONDICIONES HIGIÉNICAS GENERALES

Toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá dos de sus piezas vivideras (al menos una de ellas de uso común) con apertura al espacio exterior (calle o plaza) y su frente a dicho espacio no será inferior a 5 m de anchura. Podrán ser objeto de tratamiento singular aquellos casos en que, por circunstancias inherentes a la trama o parcelario en que se produzca una sustitución o sean de construcción anterior a esta ordenanza, resulte imposible cumplimentar esta última condición, lo cual se justificará razonadamente. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

En obras de rehabilitación de edificios consolidados o en edificaciones de nueva planta, es obligatorio instalar una red de pluviales que esté separada de la instalación de la red de saneamiento.

ARTÍCULO 11. GARAJES

Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas cuyo acceso estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas desaconsejen su instalación.

En edificaciones de viviendas colectivas, la superficie útil mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio libre configurado por un mínimo de 2'30 x 4'70 m. La anchura mínima de los accesos, rampas y pasillos interiores será de 3 metros. La pendiente máxima de la rampa será del 20%. En los 4 metros de profundidad inmediata a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4% cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

Las rampas se construirán necesariamente por el interior del edificio, de ninguna manera ocupando parte de la calle, salvo casos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico pormenorizado.

ARTÍCULO 12. VENTILACIÓN

En edificios de viviendas con locales comerciales en planta baja, deberán preverse las ventilaciones interiores independientes adecuadas al uso comercial previsto.

Se prohíbe lanzar humos y gases al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta una altura superior sobre la cubierta exterior del edificio según la normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe la expulsión de aire de aparatos de climatización o ventilación directamente hacia espacios públicos en una altura mínima de 3 metros.





SECCIÓN 2ª. LOCALES COMERCIALES Y OTROS USOS

ARTÍCULO 13. CONDICIONES GENERALES

Los locales cumplirán las características señaladas en la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente (actualmente, Orden de 9 de marzo de 1971) y dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la citada Ordenanza.

Los locales que se establezcan en sótanos o semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior.

Las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso correspondientes a los edificios y locales de uso o concurrencia públicos, ya sean de titularidad o dominio público o privado, enumerados en el artículo 2 de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, modificada por la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, deberán cumplir las condiciones de accesibilidad señaladas en las disposiciones legales vigentes, especialmente la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

ARTÍCULO 14. VENTILACIÓN

Todo local contará con sistemas de ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de 5 renovaciones/hora de aire.

Se prohíbe lanzar humos y gases al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta una altura superior sobre la cubierta exterior del edificio según la normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe la expulsión de aire de aparatos de climatización o ventilación directamente hacia espacios públicos en una altura mínima de 3 metros.





CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 15. OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACIÓN

Las personas propietarias de cualquier tipo de edificio dentro del término municipal están obligados a conservarlo en todas sus partes en perfectas condiciones de solidez, salubridad, higiene y ornato.

Las fachadas y medianeras, así como los patios de luces, aunque no fueran visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado, limpios, revocados o blanqueados.

El Ayuntamiento está facultado para ordenar a la titular de los edificios que no cumplieren estos requisitos a ejecutar cuantas medidas estime convenientes para la perfecta conservación del edificio, sin que esto represente obligación y responsabilidad alguna para él.

ARTÍCULO 16. OBRAS DE ORNATO

El Ayuntamiento podrá ordenar por razones de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que tuviesen que estar previamente incluidas en plan alguno.

Las obras se ejecutarán a costa de la propiedad titular del inmueble si se encontrasen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordenare si lo rebasasen para obtener mejoras de interés general.

ARTÍCULO 17. CERRAMIENTOS PLANTAS BAJAS

Las personas propietarias o promotoras de locales comerciales en plantas bajas estarán obligados a proceder a su cerramiento desde el momento de la construcción con levantes ciegos de fábrica revestida y pintada, a una altura mínima de 2'50 metros.

Se permite la instalación de una puerta con dimensiones máximas de hoja de 0'82 x 2'05 m.

En locales que estén en uso, la obligatoriedad se amplía al mantenimiento de los cerramientos en las debidas condiciones de limpieza y ornato, empleando materiales acordes con el edificio y con la zona de su emplazamiento. Cualquier deficiencia a este respecto puede ser suplida por el Ayuntamiento con gastos a cargo de la Propiedad.

ARTÍCULO 18. OBRAS DE SALUBRIDAD

La Autoridad municipal podrá ordenar la práctica de obras de mejora de las condiciones de higiene o salubridad de un inmueble atendiéndose a las disposiciones de estas Ordenanzas.

El Ayuntamiento podrá realizar estas obras con cargo a la propiedad en caso de no ser atendido el requerimiento.





CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 19. CONDICIONES DE SOLIDEZ

Toda construcción habrá de reunir las condiciones de solidez que requiera la estática, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que represente obligación ni responsabilidad de ningún género para él.

ARTÍCULO 20. VALLAS DE PRECAUCIÓN

Los frentes de los edificios o solares donde se practiquen obras de construcción o derribo se cerrarán con vallas de precaución de 2 metros de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, como ladrillos, tablas o paneles prefabricados.

Dicha valla no será obligatoria cuando estuviese construido el cerramiento del edificio y los trabajos a ejecutar no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

Cuando la anchura escasa de la vía pública lo exigiese y en todo caso cuando los trabajos comporten peligro para los transeúntes, se realizará una protección adecuada de la calzada mediante plataformas o redes adecuadas.

La instalación de vallas tiene carácter provisional y en tanto duren las obras. Por tanto, cuando transcurriese un mes sin dar comienzo las mismas o éstas se interrumpiesen durante un período igual, deberá suprimirse la valla y dejar libre el tránsito, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de protección.

ARTÍCULO 21. PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Durante la construcción o reparación de un edificio que ofreciese peligro o dificultad al tránsito, se tomarán las medidas precautorias en la forma que indique la Dirección de la obra y, en su caso, la Autoridad municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra. Si esto no fuese posible, la colocación y preparación se realizará en el lugar que la Autoridad municipal designe.

Los andamios y demás elementos auxiliares para la construcción se montarán, utilizarán y desmontarán con sujeción a las instrucciones de la Dirección Facultativa de la obra. Se apoyará en base sólida, resistente para soportar las cargas máximas a las cuales será sometido, y nivelada, de forma que quede garantizada la estabilidad del conjunto.

Los andamios cumplirán las determinaciones de la normativa de seguridad y salud vigente, tendrán una anchura mínima de 75 cm y contarán con protección perimetral mediante barandillas completas de 95 cm de altura, formadas por pasamanos, barra o listón intermedio y rodapié.

ARTÍCULO 22. APARATOS ELEVADORES

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública y sí en el interior del edificio o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y previa autorización municipal.

Su instalación y uso, así como el de todos los elementos mecánicos a utilizar en las obras, se harán de acuerdo con la Normativa vigente y los Reglamentos específicos en vigor.





ARTÍCULO 23. GRÚAS-TORRE

La instalación de grúas se realizará en idóneas condiciones de seguridad y funcionamiento. Todos sus elementos estarán en perfecto estado de conservación.

La utilización de la grúa se hará dentro de las cargas máximas y en las condiciones que ofrezcan la máxima seguridad a juicio del técnico responsable.

Se cubrirán con pólizas de seguro de responsabilidad civil los daños de cualquier género que se pudieran generar por el uso la grúa y su estancia en la obra.

ARTÍCULO 24. PARARRAYOS

La instalación de pararrayos en un edificio se hará en condiciones idóneas de anclaje y conducción, con sujeción a lo previsto en las disposiciones vigentes al respecto.

ARTÍCULO 25. LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

La construcción en zonas afectadas por líneas de alta tensión se someterá a lo dispuesto en el Reglamento de líneas aéreas de alta tensión vigente.

ARTÍCULO 26. OBRAS QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA

Cuando se proyecten obras de reforma de un edificio que afecten a la estructura de éste, en el proyecto redactado por Facultativo competente se desarrollarán las condiciones de carga de la estructura existente antes y después de las obras a realizar y los apeos necesarios para su ejecución.

Igualmente se indicará si el edificio está o no ocupado. Los ocupantes podrán examinar por sí mismos o mediante persona delegada, los aludidos documentos y formular las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes.

ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE APEO DE EDIFICIOS RUINOSOS

Cuando un edificio, construcción, instalación o parte de los mismos se halle ruinoso, los propietarios/as vendrán obligados a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya amenaza constante a la seguridad de los moradores o de los transeúntes, previo proyecto de facultativo competente y nombramiento de director de obra responsable, solicitud y concesión de licencia.

La necesidad de apeo, en caso de no ser manifestado espontáneamente por la persona propietaria, podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento.

Toda persona propietaria, ocupante o responsable de una vivienda o local, deberá permitir la colocación en el mismo de aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites regulados en los artículos precedentes. Y todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales.

Si la propiedad no se sometieran al cumplimiento de los acuerdos municipales, originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlas a efecto, y reintegrándose de los gastos que se originen por la vía de la ejecución sustitutoria y, en su caso, por la vía de apremio, incluyendo el cargo de los honorarios oficiales de los facultativos intervinientes o los realmente devengados.

Las obligaciones que se desprenden de los artículos anteriores no son obstáculo para que sea solicitada la licencia de apeo en cada caso.





Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos u otras medidas de seguridad, podrá ordenar que se ejecute inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades Municipales, solicitando después la licencia y abonando los derechos correspondientes.

Asimismo en casos de reconocida urgencia, tales como inundaciones por atascamientos de saneamiento, rotura de tuberías de aguas, averías en líneas eléctricas o de telecomunicaciones, desprendimiento de cornisas o roturas de cualquier tipo que ofrezcan peligro para la seguridad de la vía pública, podrán iniciarse las obras inmediatamente, sin perjuicio de solicitar inmediatamente la licencia y abonar los derechos correspondientes, pero dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento para el control de ejecución, previo a toda clase de obra.

Si al solicitar un derribo o durante el curso de las obras surge la necesidad de apear las fincas contiguas, se comunicará a las autoridades municipales, acompañando los planos y memoria de los apeos correspondientes, suscritos por el director de los trabajos, que en todo caso será el responsable de los perjuicios ocasionados en el establecimiento de los apeos. Cuando estos apeos ocupen la vía pública, será necesaria la obtención del permiso al efecto.

ARTÍCULO 28. CIMENTOS

Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentaciones calculadas en función de la carga que el terreno sea capaz de resistir.

Se permite toda clase de sistemas constructivos, pero el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir justificación del cálculo de los diversos elementos que componen el edificio.

En todo caso se garantizará la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, colocándose drenajes en caso de que el nivel freático estuviese por encima del suelo del recinto.

ARTÍCULO 29. DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENOS

Las obras señaladas se llevarán a cabo con lo dispuesto en los vigentes Reglamentos de seguridad y salud y según las indicaciones de la Dirección de la obra.

El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas para asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública puede ser desmontado a condición de garantizar la seguridad de los transeúntes de acordonar el perímetro de las obras y de evitar la producción de polvo o molestias.

Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto. En ningún caso se depositarán tierras o escombros en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

Se prohíbe la utilización de explosivos salvo casos especiales que necesitarán autorización expresa.

Todo sobrante de escombros, tierras o cualquier otro material procedente de las obras se transportarán a vertedero autorizado, en vehículos convenientemente cerrados, para evitar la caída del escombros en el trayecto y el desprendimiento de polvo. Queda prohibido su vertido incontrolado.

ARTÍCULO 30. ZANJAS

La anchura de excavación será la adecuada para permitir los trabajos en presencia de la entibación requerida. Cuando la excavación alcanzase la profundidad de 1,50 metros se revestirán las paredes





laterales con tablero de 4 metros aproximadamente de longitud y 0,20 metros de ancho, entibándose con codales, tacos o gatos, en número y disposición suficientes para garantizar una resistencia suficiente. Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarán los muros.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos que garanticen la seguridad de los transeúntes así como tablas, que sobresalgan un mínimo de 30 cm. con respecto al nivel del terreno.

No se acumularán tierras junto a la zanja a una distancia inferior a 60 cm del borde de ésta, ni en cantidad o peso excesivo para su estabilidad.

En todo caso el técnico director de los trabajos responderá de la adecuada realización de las zanjas y seguridad de las mismas, así como de los bienes colindantes y transeúntes.

ARTÍCULO 31. ZÓCALOS

Se preverá en los proyectos la solución constructiva en zócalos que garanticen la estanqueidad del edificio.

ARTÍCULO 32. ESTRUCTURAS

Se adoptarán soluciones constructivas que garanticen la rigidez y estabilidad de la estructura así como su protección de la agresión ambiental y otros materiales no compatibles.

En edificios cuya planta baja se destine a vivienda se creará una separación mínima de 30 cm entre el forjado de ésta y el terreno formando una cámara ventilada, o bien con soleras ventiladas impermeables.

ARTÍCULO 33. MUROS Y CERRAMIENTOS EXTERIORES

Su diseño y solución constructiva garantizarán su resistencia e idoneidad frente a los agentes atmosféricos y un adecuado comportamiento acústico e higrotérmico, así como una adecuada incombustibilidad, todo ello según lo dispuesto en el vigente Código Técnico de Edificación.

Los muros medianeros tendrán una altura no inferior a la de cubierta en todos sus puntos, garantizando la independencia de la estructura y cerramientos de las edificaciones contiguas.

ARTÍCULO 34. CARPINTERÍAS EXTERIORES

Su diseño y construcción garantizará la estanqueidad e indeformabilidad, así como el cumplimiento de las determinaciones que regulan el comportamiento higrotérmico y acústico en la edificación.

ARTÍCULO 35. CHIMENEAS Y HOGARES

En este artículo se regulan las emisiones de humos y gases de las instalaciones de uso doméstico y calefacciones individuales, con independencia de que deben además cumplir lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género si no son llevados por conductos apropiados por encima de la cubierta exterior del edificio en ese punto, de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

Toda chimenea se aislará convenientemente de cualquier elemento combustible con sustancias incombustibles.





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

ARTÍCULO 36. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

Todo conducto de ventilación tendrá una sección mínima de 400 cm² para instalaciones colectivas y 150 cm² para instalaciones individuales. Estos sólo ventilarán un local.

Se adoptará una solución constructiva idónea para garantizar el funcionamiento continuo de la ventilación.

ARTÍCULO 37. BOMBONAS DE GAS

Se prohíbe la colocación de bombonas o depósitos de combustibles, líquidos o licuados, en antepechos de ventanas o estantes anclados a fachadas de viviendas.

Su instalación se realizará según lo dispuesto en las Normas Básicas de Instalación de Gas en edificios habitados y demás reglamentos.





CAPÍTULO VI. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES

ARTÍCULO 38. CRITERIOS GENERALES

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente urbano del área donde se sitúen, armonizando en composición, características constructivas y materiales con los edificios del entorno de forma que se integren armónicamente con lo preexistente.

En caso especiales, justificados por motivos bioclimáticos, se admiten soluciones constructivas singulares, con autorización municipal previa tramitación de Estudio de Detalle.

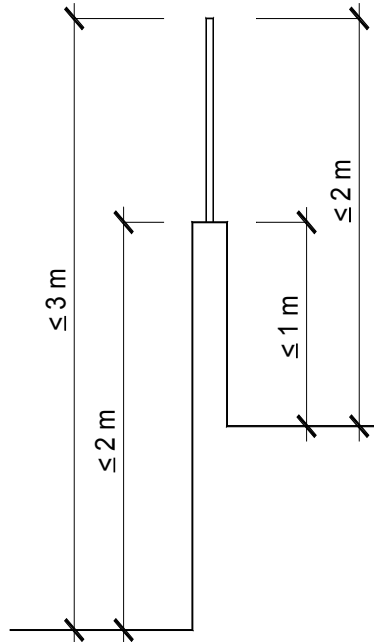
Toda obra de reforma o consolidación en la edificación respetará en su situación original todos aquellos elementos arquitectónicos, constructivos o históricos singulares auténticos: escudos de piedra, blasones, aleros, arcos, dinteles, recercados, labras de piedra, etc. y en general, los que supongan un testimonio histórico o artístico de la edificación de Ergoiena.

Se consideran elementos impropios aquellas partes de edificaciones y materiales discordantes con el entorno, en general todos aquellos elementos constructivos no permitidos en las ordenanzas y en las normas urbanísticas. Estos elementos impropios tenderán a suprimirse en obras de reforma importantes o de rehabilitación.

ARTÍCULO 39. CIERRES DE FINCAS

Cualquier cierre que se pretenda realizar deberá ajustarse al perímetro máximo establecido por la alineación oficial de la finca, no pudiéndose cercar aquellas partes de las parcelas calificadas en los planos como Propiedad Pública Resultante de la Ordenación.

Los cierres de las fincas no podrá sobrepasar la altura de 2 m de altura respecto de la rasante de la acera, excepto en el caso de que la parcela a cercar esté a una rasante superior o inferior con respecto a la calle; en este caso, se podrá alcanzar una altura total máxima de 3 m, de acuerdo con las dimensiones del esquema adjunto:





Idéntico criterio se adoptará para los cierres interiores entre parcelas y para muros de contención interiores, con la singularidad de que si se pretende ejecutar un cierre mayor de 2 metros rellenando o excavando, deberá contar con autorización expresa de los propietarios/as de la parcela contigua.

Si se pretenden hacer muros escalonados, deberá existir una separación mínima entre ellos del doble de la altura del muro mayor. El terreno de separación deberá tener una pendiente estable (máx. V/H de 1/2).

Los materiales de los cierres en suelo urbano y urbanizable podrán ser:

- a) cierre vegetal, procurando utilizar especies autóctonas, cuya plantación se realizará como mínimo a 1 m de la alineación oficial
- b) cierre de verja o malla metálica, suplementado con cierre vegetal
- c) cierre de obra, cuya parte opaca, ejecutada en mampostería, bloque de hormigón caravista color arena, aplacado de piedra regular o con terminación enfoscado lucido y pintado, no sobrepasará 1 m, mientras que el resto se realizará con verja transparente (en su proyección vertical no podrá ocultar más del 50% de la superficie), o cierre vegetal.

En suelo urbano y urbanizable, los cierres de fincas que limiten con calle o con espacio público deberán ser de los descritos en los apartados a) o c) y deberán tener un tratamiento estético homogéneo con el entorno y con la edificación que contiene.

En unidades homogéneas o parcelas de 3 ó más viviendas, el cierre deberá ser idéntico en cuanto a materiales. Las características del cierre unitario a adoptar se definirán en el Plan Parcial, o en un Estudio de Detalle, o en el Proyecto de Urbanización de la unidad correspondiente.

En suelo no urbanizable, únicamente se permite el cierre vegetal, el cierre rural tradicional de altura máxima de 1'2 metros, compuesto por postes de madera a una distancia mínima entre sí de 2 metros, unidos con líneas de alambres y el cierre constituido por una malla metálica tipo autopista o rural (malla con alambre fino de cuadrícula libre de 20/30 cm.)

No obstante, para aquellos usos o actividades constructivas autorizables en suelo no urbanizable de acuerdo con la reglamentación foral vigente (actualmente Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo -LFOTU-), podrá ser autorizado también el cierre de verja o malla metálica, suplementado con cierre vegetal, de 2 m de altura.

En contención de tierras se admiten también, con las alturas máximas indicadas en las condiciones generales, las escolleras siempre que el relleno se realice con tierra vegetal y no con hormigón. Únicamente se admiten escolleras o muros de contención de mayor altura en obras públicas o infraestructuras generales que los precisen.

Los cierres previstos en la zona de afección de carreteras de titularidad del Gobierno de Navarra deberán ajustarse a los criterios dictados por la Dirección General de Obras Públicas:

- a) De construirse cierres de fincas fuera de casco urbano, se situarán en la línea de edificación. Sólo si son diáfanos y están compuestos por un zócalo, de 0'60 metros de altura máxima y malla metálica sobre piquetes, hasta 2 metros de altura total de cerramientos, se podrán situar, con respecto a la línea exterior de la explanación, a 8 metros en las carreteras afectadas.

Si el cierre propuesto fuese del tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimiento de obra de fábrica, de altura máxima 2 metros y malla, se podrán situar en la zona de Servidumbre, es decir, a partir de 3 metros de la línea exterior de la explanación.

- b) Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 0'60 m de altura.

Los cierres que se sitúen junto a caminos públicos no ocuparán la zona de servidumbre establecida de 3 metros desde el borde exterior de dichos caminos.

En casos en que no sea posible el cumplimiento de las anteriores determinaciones se podrá adoptar, a criterio municipal, una solución técnica o estética alternativa adecuadamente contrastada.





ARTÍCULO 40. MEDIANERÍAS

A todos los efectos será de aplicación lo dispuesto en el código civil sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales de contigüidad que resulten descubiertos, aun en forma provisional, deberán ser tratados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. 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.

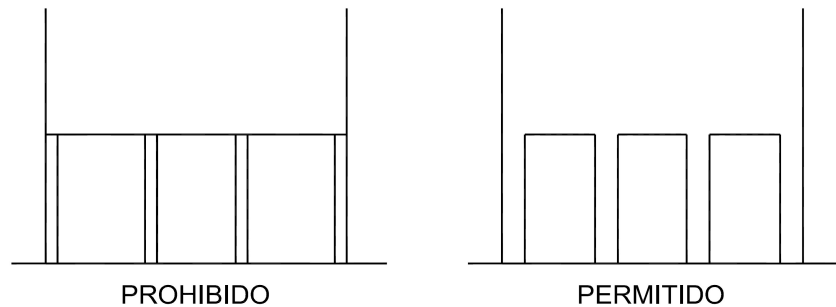
Será de cuenta de la propiedad del inmueble de mayor altura, decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas.

Se prohíben las fachadas laterales ciegas, siempre que no lo impida el derecho de servidumbre de luces y vistas.

ARTÍCULO 41. TRATAMIENTO DE EDIFICIO EN PLANTAS BAJAS

Las plantas bajas se dejarán acabadas con el mismo tratamiento de composición estética y de materiales de sus diferentes elementos que el resto de la fachada.

Al menos el 20% de la longitud de la planta baja y en toda su altura se cerrará, en el proyecto de viviendas, con el mismo material de fachada. El edificio acaba y comienza en la rasante de planta baja y con esta ordenanza se pretende evitar esa imagen tan habitual y expresada gráficamente en los siguientes croquis:



ARTÍCULO 42. ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

1. Anexos. Fuera de las alineaciones de fachada definidas en los planos de ordenación, en las áreas privadas libres de edificación, podrán ser autorizadas construcciones para el almacenaje de leña o accesorios propios de trabajos de huerta o jardín, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Se permite como máximo un anexo por parcela
- La superficie construida será como máximo de 18 m²
- La altura máxima de la edificación será de 2'5 m
- En parcela perteneciente a una agrupación de edificaciones de tipología común, se deberá presentar un Estudio de Detalle que garantice una homogeneidad y unidad de los anexos.

2. Frontones y piscinas. Quedan prohibidos los frontones y piscinas cubiertas fuera de las alineaciones de fachada definidas en los planos. Deberán ser de los mismos materiales permitidos para los edificios principales.

En las áreas privadas libres de edificación se podrán autorizar las piscinas al aire libre si hay disponibilidad de suministro de agua suficiente y con las siguientes condiciones:

- Que cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes
- Que el volumen de construcción no sobresalga del nivel del terreno





3. **Mobiliario de jardín.** En las áreas privadas libres de edificación quedan autorizadas las pérgolas abiertas y sin cubrir y los elementos habituales de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, pavimentos..

4. **Invernaderos.** En las parcelas con huerta, se admite un invernadero siempre que sea desmontable (no fijo), de superficie máxima 40 m², de altura máxima 2'5 m en la cumbre y retranqueado de los linderos de la parcela como mínimo 2 m.

5. **Parcelas no residenciales (uso industrial, terciario, almacenaje).** En las áreas privadas libres de edificación no se permitirán almacenajes, desechos, chamizos, etc. Únicamente se permitirán cubiertos o marquesinas para los aparcamientos de vehículos que utilicen la instalación y para instalaciones o infraestructuras que por sus condiciones de uso deben emplazarse en el exterior de las edificaciones: depósitos de combustible, centros de transformación, silos y los relacionados con suministros de energías, así como aquellos almacenes de productos acabados que por sus características deban emplazarse necesariamente en dicho espacio.

ARTÍCULO 43. CUBIERTAS

La cubierta de las edificaciones deberá resolverse inclinada, básicamente a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 45%. La cubierta dispondrá de alero o de algún elemento similar al tradicional que, positivamente, remate el volumen proyectado.

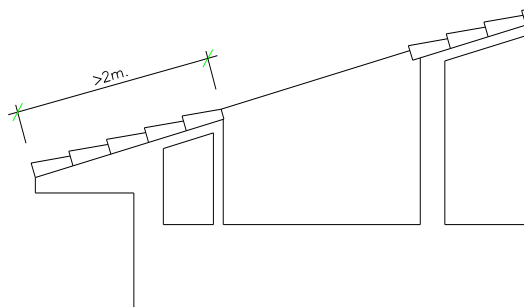
No se autorizarán las cubiertas planas en planta baja en las edificaciones de los tres cascos urbanos residenciales en tanto que son elementos constructivos ajenos a la arquitectura tradicional del municipio

El material de la cubierta inclinada será:

- Edificaciones en suelo urbano o urbanizable residencial: teja curva o mixta cerámica de color rojizo
- Edificaciones en suelo urbano o urbanizable industrial: teja cerámica o de hormigón de color rojizo o chapa metálica color rojo o verde
- Edificaciones dotacionales y singulares: el diseño es libre
- Construcciones en suelo no urbanizable: teja curva o mixta cerámica de color rojizo (sup. < 30 m²) y teja cerámica o de hormigón de color rojizo o chapa metálica color rojo o verde (sup. > 30 m²). Se podrán autorizar por el Ayuntamiento casos singulares justificados convenientemente, como cubiertas abovedadas tipo invernadero.

En cubiertas inclinadas se permite parcialmente la cubierta plana. con las siguientes condiciones:

- La longitud de la parte de la cubierta inclinada por debajo de la terraza no será menor de 2 m, de acuerdo con el esquema adjunto
- No podrá sobrepasar con ningún elemento constructivo (barandilla, etc.) del plano de la cubierta
- La distancia mínima a la línea de medianería o fachada lateral será de 0'60 m
- Esquema:



No se autorizarán las mansardas en las cubiertas inclinadas en las edificaciones de los tres cascos urbanos residenciales en tanto que son elementos constructivos ajenos a la arquitectura tradicional del municipio.





De acuerdo con la Resolución 283/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación a las localidades de la Navarra húmeda del noroeste, en concreto los cascos urbanos, con excepción de las áreas urbanas de uso industrial. Entre esas localidades está incluido Ergoiena.

La instalación de paneles solares sobre cubiertas de edificios se regirá por la vigente Ordenanza municipal Reguladora de las Instalaciones de Energía Solar (BON nº 115 de 2-6-2023):

- En suelo urbano y urbanizable de uso residencial, dotacional o industrial se permite la instalación de paneles solares sobre las cubiertas de los edificios con las siguientes condiciones:
 - a) Las placas se integrarán en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de éstos, y mantendrán su plano y orientación, no pudiendo salir más de 30 cm en cualquier punto de la cubierta o faldón. Su disposición en planta conformará una o varias superficies de forma regular.
 - b) Todas ellas se separarán un mínimo de un metro de los planos de aleros, medianerías y cumbre, medido en desarrollo de la cubierta.
 - c) Ningún elemento auxiliar como depósitos, acumuladores, convertidores, cuadros eléctricos, etc., podrá ser visible desde la calle. En los casos en que esto fuera de imposible cumplimiento, podrán autorizarse de forma excepcional soluciones que minimicen el impacto de la instalación.
 - d) Únicamente se permitirá la instalación de paneles solares en cubiertas planas cuando sea imposible su instalación en la cubierta inclinada del edificio, y siempre que se garantice que no sean visibles desde vía pública ni generen impacto negativo o deslumbramiento en los edificios del entorno.
 - e) No se permite la instalación de paneles solares ni en fachadas, balcones o similares.
- En suelo no urbanizable, se permite la instalación de paneles solares sobre las cubiertas de los edificios con las siguientes condiciones:
 - a) En los casos de instalaciones en edificios existentes que se encuentren acordes a la normativa urbanística, la instalación de placas solares en su cubierta se considera permitida, debiendo obtenerse la autorización previa de otros estamentos que pudiera proceder de acuerdo con las características de la instalación.
 - b) Las condiciones relativas a su colocación serán las mismas que se han establecido para suelo urbano, excepto en aquellas edificaciones que cuenten con cubiertas con pendiente inferior al 25%, en cuyo caso se estudiarán soluciones pormenorizadas.
 - c) En instalaciones en suelo privado o de otro tipo, se estará a lo dispuesto en las normativas de rango superior que sean de aplicación.
- Otras disposiciones:
 - a) De manera excepcional, podrán proponerse soluciones de instalación de paneles solares que presenten alguna singularidad, justificando la misma desde el punto de vista arquitectónico, las cuales deberán ser autorizadas expresamente por el pleno municipal.
 - b) Las solicitudes de instalaciones solares sobre edificaciones que se encuentren definidas dentro del Catálogo del Plan General Municipal como edificación protegida, no son objeto de prohibición por parte del Ayuntamiento, pero se estará a lo dispuesto dentro de la normativa de rango superior que le afecte en lo referente a los elementos a proteger que figuren en el Catálogo.
 - c) La tramitación de las solicitudes de instalación se realizará conforme a la normativa sectorial o urbanística que le sea de aplicación, pudiendo también tramitarse mediante declaración responsable, de acuerdo con lo indicado en el artículo 192 del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

ARTÍCULO 44. FACHADAS

El tratamiento de la totalidad de la fachada, incluida la planta baja, tendrá un carácter unitario, salvo que se pretenda conferir a dicha planta baja el carácter de zócalo, en cuyo caso se admiten soluciones constructivas singulares.





En las fachadas con dos plantas elevadas, se realizará una gradación compositiva entre los huecos de dichas plantas.

Los cerramientos de todo edificio se realizarán en su totalidad desde la rasante del pavimento de la calle o calzada. No se permite la existencia de plantas bajas con la estructura portante a la vista, excepto los porches.

Se permiten los siguientes materiales como vistos en fachadas:

- Mampostería de piedra o aplacados de piedra de forma regular
- Enfoscado de mortero continuo y liso, sin dibujos y pintado en colores claros (ocres o blancos)
- Revestimiento con mortero monocapa o con materiales de acabado similar, en colores claros (ocres o blancos)

Además de éstos, y únicamente en parcelas de uso industrial - almacenaje, se permiten los paneles de hormigón prefabricado visto y el bloque de hormigón caravista. También se admite el revestimiento de chapa metálica como prolongación de la cubierta, siempre que se respete un zócalo mínimo de 2 m de altura, ejecutado con los materiales permitidos descritos anteriormente.

Podrán admitirse otros materiales siempre que tengan un acabado exterior similar a los anteriormente descritos. En este caso, el material concreto será previamente aprobado por el Ayuntamiento.

En suelo no urbanizable, además de los materiales antes reseñados se permite la madera como vista en fachadas. En suelo urbano, la madera en fachadas se admite únicamente en elementos singulares de la fachada como composición de huecos.

En edificaciones dotacionales, el diseño será libre.

Se prohíben el resto de materiales, y expresamente el aplacado de piedra irregular en imitación a mampostería cuando se utiliza la piedra irregular de loseta de pavimento fina, lisa y con junta gruesa, y la fábrica de ladrillo hueco o bloque de cerramiento gris sin enfoscar y pintar.

ARTÍCULO 45. CARPINTERÍAS

Las carpinterías de puertas y ventanas en suelo urbano o urbanizable, así como los elementos de oscurecimiento, serán de madera pintada o barnizada, aluminio lacado en colores tradicionales, PVC o poliuretano en colores tradicionales.

En puertas de garajes o locales de planta baja se permite también la chapa prelacada en colores sobrios.

Se permiten en ventanas de planta baja las verjas de hierro con formas simples tradicionales colocadas en el interior de las mochetas.

En general, se prohíbe la carpintería de aluminio anodizado en su color y puertas de planta baja en chapa galvanizada vista.





CAPÍTULO VII. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS PARTICULARES

ARTÍCULO 46. EDIFICIOS CATALOGADOS

El Plan General Municipal incluye un Catálogo que comprende de los edificios o elementos históricos, culturales o ambientales que deben mantenerse.

En dicho Catálogo se determinan las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Por tanto, las actuaciones a realizar en todos los edificios o elementos incluidos en dicho inventario, señalado en los planos de ordenación, deberán cumplir las condiciones señaladas en el Catálogo.

En el entorno de tales edificaciones, espacios y elementos, se prohíbe la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.





CAPÍTULO VIII. COMPATIBILIDAD DE USOS - ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE AUTORIZACIÓN

ARTÍCULO 47. DEFINICIÓN DE SUPERFICIES

Se entiende por superficie, a los efectos de las limitaciones que se señalan, la que corresponde en forma directa a la actividad principal, con exclusión de la correspondiente a locales de servicio para el personal propio, sus servicios higiénicos, e incluso la zona de almacén u oficinas auxiliares, siempre que ésta se halle separada e independiente en forma absoluta y permanente y no sea el almacenamiento la finalidad principal de la actividad. Ello no excluye el sometimiento de tales almacenes a las medidas correctoras y limitaciones que procedan como parte integrante de la actividad total.

ARTÍCULO 48. DEFINICIÓN DE POTENCIA

Se entiende por potencia total instalada en una actividad, a los efectos de las limitaciones que se señalan, a la suma de CV de todas sus máquinas fijas que tienen elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas, como extractores o acondicionadores de aire, cuya función es ajena a la finalidad propia de la actividad y sirva para el mejor acondicionamiento humano del personal propio o del público. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación total.

ARTÍCULO 49. LIMITACIONES SEGÚN SITUACIÓN

Las actividades o instalaciones especificadas se ubicarán en uno de los tipos de emplazamiento o situaciones siguientes:

- 1) Instalaciones pecuarias
- 2) Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable
- 3) Polígono industrial
- 4) Pabellones industriales en zonas no residenciales
- 5) Plantas bajas de edificios de viviendas o edificios exclusivos en zonas residenciales
- 6) Sótanos de viviendas
- 7) Plantas elevadas en edificios no industriales o en zonas residenciales

Las actividades permitidas en un emplazamiento determinado se entienden también permitidas en situaciones de número menor excepto en el emplazamiento 1 y 2. La distancia a viviendas se entiende a las existentes o a las que pudieran construirse de acuerdo con los planes de ordenación vigentes.

En todo caso, se deberá cumplir el régimen de usos indicado en la normativa urbanística.

ARTÍCULO 50. INSTALACIONES PECUARIAS

Se regulará conforme a lo dispuesto 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 (modificado parcialmente por el DF 76/2006, de 6 de noviembre).

ARTÍCULO 51. INSTALACIONES INDUSTRIALES AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Su regulación viene desarrollada en el Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril.

ARTÍCULO 52. POLÍGONO INDUSTRIAL

En principio se consideran permitidos todo tipo de industrias y usos industriales sin limitación de potencia ni superficie. No se permitirá la instalación de industrias calificadas como insalubres o peligrosas, salvo que las medidas correctoras y prevenciones adoptadas ofrezcan garantías suficientes para suprimir las





causas que determinan su calificación.

Para dificultar la propagación de un hipotético incendio entre diferentes establecimientos industriales, se establecen las siguientes determinaciones:

- Todo edificio o local destinado a uso industrial, de almacenaje o de taller, cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, O.M.T. de 9 de Marzo de 1971 y sus reglamentos y ordenanzas específicas para cada tipo de actividad, así como con el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 2.267/2004, de 3 de diciembre). En concreto, y respecto a este último Reglamento, se cumplirá que los establecimientos TIPO C deberán estar a una distancia mayor de tres metros del edificio más próximo de otros establecimientos. Dicha distancia deberá ubicarse dentro de su propia parcela. Si esto no fuera posible, se podrá admitir para garantizar dicha separación mínima alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) alineaciones establecidas por la normativa urbanística;
 - b) agregación de parcelas colindantes;
 - c) servidumbres de construcción o
 - d) cargas registrales.
- En suelos de uso actividad económica destinados a establecimientos industriales, no se autorizarán segregaciones que originen parcelas cuyos nuevos límites estén a una distancia igual o inferior a tres metros de un establecimiento TIPO C según el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 2.267/2004, de 3 de diciembre).
- En suelos de uso actividad económica destinados a establecimientos industriales, no se autorizarán modificaciones de alineaciones que permitan edificar a una distancia igual o inferior a tres metros de un establecimiento TIPO C según el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 2.267/2004, de 3 de diciembre).

ARTÍCULO 53. PABELLONES INDUSTRIALES EN ZONAS NO RESIDENCIALES

En este tipo de emplazamiento podrán ubicarse las actividades siguientes sin limitación de potencia ni superficie, excepto aquéllas que por producción de polvos, gases, ruidos y olores perturben el área en que se instalan, en cuyo caso deberán situarse a 100 m o más de las viviendas.

- Industrias auxiliares de construcción

- . Industrias de la piedra y el mármol
- . Fabricación de vigas y elementos de la construcción
- . Industrias del vidrio
- . Similares

- Industrias electro-mecánicas

- . Talleres mecánicos en general
- . Talleres eléctricos
- . Forja, chapistería y similares

Quedan excluidas de este grupo las fundiciones

- Industria de la madera

- . Talleres de carpintería mecánica

- Industrias químicas

- . Laboratorios fotográficos
- . Laboratorios químicos
- . Laboratorios farmacéuticos y de perfumería
- . Fabricación de colorantes y de pintura
- . Fabricación de lejías y jabones

Quedan excluidas de este grupo las actividades en las que se lleve a cabo fusión de grasas





- Industrias de la alimentación

- . Preparación de productos de alimentación para el hombre y ganado sin matanza ni utilización de subproductos de matadero
- . Preparación de bebidas y licores
- . Obrador de panadería
- . Obrador de pastelería y heladerías
- . Obrador de embutidos
- . Secadores de jamones y embutidos
- . Tostaderos de café

- Industrias de transporte y comunicación

- . Garajes para autobuses y camiones
- . Talleres de reparación de vehículos

- Establecimientos de ocio y diversión

- . Discotecas
- . Casas de apuestas
- . Bingos, casinos y similares, etc.

- Tanatorios

- Almacenes industriales y agrícolas

ARTÍCULO 54. ACTIVIDADES UBICADAS EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS O EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS PARA DICHAS ACTIVIDADES EN ZONAS RESIDENCIALES

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Industrias auxiliares de la construcción

Exclusivamente talleres de vidrio, fontanería, hojalatería, talleres de pintura y decoración. Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia máxima: 30 CV

- Industrias electromecánicas

- . Talleres de cerrajería, ferretería y juguetería
- . Construcción y reparación electro-mecánica
- . Metalistería de aluminio, bronce, etc.
- . Talleres de mecanización de piezas y moldes, etc.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industrias de la madera

- . Talleres de carpintería, ebanistería y tapicería.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industrias químicas

- . Laboratorios fotográficos y análisis químicos
- . Tintorerías y lavanderías de tipo familiar y no de carácter industrial.





Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industrias de la alimentación

Se permiten únicamente pequeñas actividades artesanales de uso familiar, con las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia máxima: 30 CV

- Industria textil

. Industria de confección, vestido y adorno.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Artes gráficas

. Talleres de artes gráficas, incluida encuadernación y reproducción.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Industria del transporte y comunicación

. Talleres de reparación de vehículos (excluida la actividad de chapistas y pintura).

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

- Establecimientos de restauración, ocio y diversión

- . Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías y similares, etc.
- . Clubes, pubs y similares, etc.
- . Pastelerías, chocolaterías, churrerías y similares, etc.
- . Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.
- . Salas de baile
- . Disco-bar y similares
- . Cafés cantantes o con espectáculo
- . Máquinas tragaperras, automáticas, billares, etc.

- Establecimientos de educación física y artes marciales

. Gimnasios, saunas y similares.

- Almacenes agrícolas

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- . superficie máxima: 150 m²
- . potencia mecánica máxima: 30 CV

En casos singulares justificados adecuadamente, y con tramitación de un Estudio de Detalle, se podrá conceder autorización para actividades de superficie mayor de 150 m² en los casos indicados anteriormente con esa limitación, pero que en ningún caso superará los 200 m².





ARTÍCULO 55. ACTIVIDADES UBICADAS EN SÓTANOS DE VIVIENDAS

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Calderas de calefacción domésticas

. Calderas de calefacción y agua caliente sanitaria.

- Garajes de estancias para turismos

Sin límites de superficie pero prohibida la estancia de camiones y autobuses.

- Almacenes industriales (ligados a actividad de planta baja)

Deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

. Superficie máxima: 300 m²

. Potencia mecánica máxima: sin elementos mecánicos fijos

ARTÍCULO 56. PLANTAS ELEVADAS EN EDIFICIOS NO INDUSTRIALES O EN ZONAS RESIDENCIALES

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Establecimientos de restauración, ocio y diversión (ligados a actividad de planta baja)

. Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías y similares, etc.

. Clubs, pubs y similares, etc.

. Pastelerías, chocolaterías, churrerías y similares, etc.

. Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

. Superficie máxima: 200 m² útiles de superficie de zona con acceso al público.

- Actividades comerciales (ligadas a actividad de planta baja)

- Oficinas en general, despachos profesionales

- Hostelería en general

- Almacenes auxiliares de las actividades anteriores (ligados a actividad de planta baja)

ARTÍCULO 57. AUTORIZACIONES ESPECIALES

A criterio de la Alcaldía, podrían concederse autorizaciones especiales para fiestas, conciertos, actos culturales, folclóricos, etc.

En todo caso, para la celebración de espectáculos y actividades recreativas, así como los locales destinados a ello, se tendrá en cuenta la legislación vigente en la materia:

- Ley Foral 2/1989, de 13 de marzo, reguladora de espectáculos públicos y actividades recreativas de Navarra, modificada por Ley Foral 2/1989, de 13 de marzo.
- Decreto Foral 201/2002, de 23 de septiembre, por el que se regula el horario general de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Decreto Foral 202/2002, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas y se regulan los registros de empresas y locales.
- Decreto Foral 37/2013, de 5 de junio, por el que se adoptan diversas medidas en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.





CAPÍTULO IX. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 58. ÁMBITO PORMENORIZADO DE APLICACIÓN

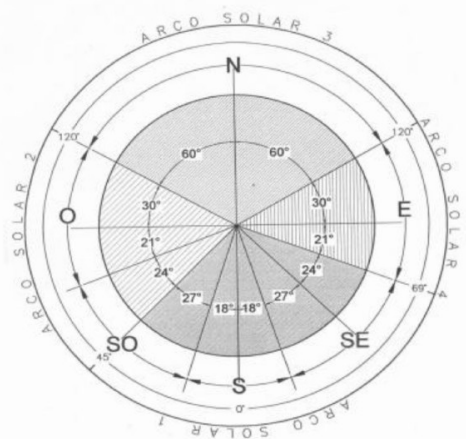
Las determinaciones recogidas en este capítulo son recomendaciones para su posible aplicación a los edificios de nueva construcción, rehabilitaciones integrales o reformas parciales en lo que afecte a la instalación respectiva, en suelos calificados por el planeamiento con usos residencial, terciario, productivo y dotacional comunitario.

ARTÍCULO 59. ORIENTACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CRITERIOS BIOCLIMÁTICOS

Condiciones de orientación de las fachadas

Salvo que la ordenación pormenorizada lo impida por su emplazamiento singular, al menos el 80% de los edificios de cada parcela y promoción inmobiliaria deberán tener como mínimo el 25% del conjunto de las superficies de fachadas exteriores e interiores orientadas dentro del arco solar 1 (69°SE-45°SO).

Para garantizar el soleamiento de estas fachadas del arco solar 1, la relación entre la distancia entre planos de fachada (D) y la "altura de sombra" de la edificación (H) debe cumplir en cada parcela $D=1'5H$ (en caso de edificio que recibe sombra sin uso residencial en planta baja) o $D=1'75H$ (en caso de edificio que recibe sombra con uso residencial en planta baja).



- I. Arco solar 1= 69° SE-45° SO
- II. Arco solar 2= 45° SO-120° NO
- III. Arco solar 3= 120° NO-120° NE
- IV. Arco solar 4= 120° NE-69° SE

Fuente: Ordenanza municipal de urbanización y edificación bioclimática del Ayuntamiento de Tres Cantos, Madrid.

La proporción de huecos será superior en las fachadas orientadas en el arco solar 1 que las fachadas orientadas en el resto de arcos solares.

Se utilizarán elementos de captación solar pasiva para el ahorro energético, como elementos salientes horizontales (arco solar 1) o elementos salientes verticales (arco solar 2).

Las salas de estar se orientarán preferentemente en el arco solar 1.

Criterios de ventilación

Serán de obligado cumplimiento los parámetros establecidos en el Código Técnico de la Edificación (en lo sucesivo, CTE) relativo a la sección HS3 sobre Calidad del Aire Interior, del Documento Básico HS-Salubridad, que define el correcto aireamiento de las diferentes estancias.

Para asegurar una ventilación adecuada, se posibilitará la existencia de ventilación cruzada (la corriente de aire se da entre fachadas opuestas) y se deberá hacer un análisis de los vientos predominantes que será determinante a la hora de decidir los aislamientos y orientación del edificio.





ARTÍCULO 60. TRATAMIENTO DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO

Las construcciones y edificaciones dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Los coeficientes de transmitancia térmica máxima de la envolvente, la permeabilidad al aire de los huecos o carpinterías de los cerramientos y condensaciones cumplirán lo estipulado en el CTE.

ARTÍCULO 61. RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS

Es de obligado cumplimiento lo establecido por el CTE en su Documento Básico HE-2 sobre Rendimiento de las Instalaciones Térmicas, que se desarrolla en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) o norma posterior que lo sustituya.

Conforme al apartado anterior, las instalaciones térmicas deben diseñarse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se reduzca el consumo de energía convencional y, como consecuencia, la emisión de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos mediante la utilización de sistemas energéticamente eficientes o que permitan la recuperación de energía y la utilización de energías residuales y renovables.

Rendimiento de los equipos de generación de calor y frío

Los equipos de generación de calor y frío, así como los destinados al movimiento y transporte de fluidos, se seleccionarán en orden a conseguir que sus prestaciones, en cualquier condición de funcionamiento, estén lo mas cercanas posibles a su régimen de rendimiento máximo.

Los generadores de calor que utilicen combustibles líquidos o gaseosos tendrán los rendimientos mínimos que se especifican en el Real Decreto 275/1995, del 27 de marzo, que desarrolla las disposiciones de aplicación de las Directivas 92/42/CEE y 93/68/CEE, sobre los rendimientos de las nuevas calderas de agua caliente alimentadas con combustibles líquidos o gaseosos. Quedan excluidos de cumplir los requisitos mínimos de rendimiento recogidos en el párrafo anterior los generadores de agua caliente alimentados por combustibles cuya naturaleza corresponda a recuperaciones de efluentes, subproductos, residuos, biomasa o gases residuales y cuya combustión no se vea afectada por limitaciones relativas al impacto ambiental.

Los generadores de calor que utilicen combustibles sólidos (biomasa) tendrán un rendimiento instantáneo mínimo, funcionando a plena carga, que en ningún caso será inferior al 75%.

Las máquinas y aparatos de aire acondicionado que se instalen en los edificios afectados por la presente Ordenanza y que consuman principalmente energía eléctrica, tanto de tipo central como individual, deberán tener unos rendimientos no inferiores a los valores fijados por el Real Decreto 142/2003, de 7 de febrero, por el que se regula el etiquetado energético de los acondicionadores de aire de uso doméstico, o normativa que lo sustituya.

Distribución de calor y frío

Los equipos y las conducciones de las instalaciones térmicas deben quedar aislados térmicamente para conseguir que los fluidos portadores lleguen a las unidades terminales con temperaturas próximas a las de salida de los equipos de generación.

Todas las tuberías, conductos y accesorios, así como equipos, aparatos y depósitos de las instalaciones térmicas, dispondrán de un aislamiento térmico cuando contengan fluidos con temperatura inferior a la





temperatura ambiente o temperatura mayor de 40°C cuando están instalados en locales no calefactados.

Cuando las tuberías, conductos o los equipos estén instalados en el exterior del edificio, la terminación final del aislamiento deberá poseer la protección suficiente contra la intemperie.

Los componentes que vengán aislados de fábrica tendrán el nivel de aislamiento indicado por la respectiva normativa o determinado por el fabricante.

En toda instalación térmica por la que circulen fluidos no sujetos a cambio de estado dispondrán de un aislamiento térmico suficiente para que las pérdidas térmicas globales por el conjunto de conducciones no superen el 4% de la potencia máxima que transporta.

Regulación y control

Las instalaciones estarán dotadas de los sistemas de regulación y control necesarios para que se puedan mantener las condiciones de diseño previstas en los locales climatizados, ajustando, al mismo tiempo, los consumos de energía a las variaciones de la demanda térmica.

Recuperación de energía

Las instalaciones térmicas incorporarán subsistemas que permitan el ahorro y la recuperación de energía, así como el aprovechamiento de energías residuales.

Los subsistemas de climatización del tipo todo aire, de potencia térmica nominal mayor de 70 kW en régimen de refrigeración, dispondrán de un subsistema de enfriamiento gratuito por aire exterior. En los sistemas de climatización tipo mixto agua-aire el enfriamiento gratuito se obtendrá mediante agua procedente de torres de refrigeración.

En los sistemas de climatización de los edificios en los que el caudal de aire expulsado al exterior sea superior a 0'5 m³/s, se recuperará la energía del aire expulsado.

Limitación de la utilización de energía convencional

La utilización de energía eléctrica "efecto Joule" para la producción de calefacción en instalaciones centralizadas solo estará permitida en los siguientes casos:

- Las instalaciones con bomba de calor cuando la relación entre la potencia eléctrica en resistencias de apoyo y la potencia eléctrica en bornes del motor del compresor sea igual o inferior a 1,2.
- Los locales servidos por instalaciones que, usando fuentes de energía renovable o energía residual, empleen la energía eléctrica como fuente auxiliar.
- Los locales servidos con instalaciones de generación de calor mediante sistemas de acumulación térmica, siempre que la capacidad de acumulación sea suficiente para captar y retener, durante las horas de suministro eléctrico tipo "valle", la demanda térmica total diaria prevista en proyecto.

Los locales no habitables no deben climatizarse.

Queda prohibida la utilización de combustibles sólidos de origen fósil en las instalaciones térmicas de los edificios.

ARTÍCULO 62. EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación que sean simultáneamente adecuadas a las necesidades de los usuarios y energéticamente eficientes, disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural en las zonas que reúnan determinadas condiciones.

Se verificará el Valor de Eficiencia Energética de la Instalación (VEEI), que cumplirá los valores límite indicados en el CTE DB-HE3. Para alcanzar el valor de eficiencia energética de la instalación, resultará





obligatorio la sustitución en casi todos los casos de las lámparas incandescentes por lámparas de alto rendimiento.

Sistemas de control y regulación

Toda zona dispondrá de un sistema de encendido y apagado manual, no aceptándose los sistemas de encendido y apagado en cuadros eléctricos como único sistema de control.

Las zonas de uso esporádico dispondrán de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia o sistema temporizador.

Se instalarán sistemas de aprovechamiento de la luz natural que regulen el nivel de iluminación en función del aporte de luz natural, en los casos que recoge el CTE DB-HE3.

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y resto de dispositivos cumplirán lo dispuesto en la normativa específica para cada tipo de material.

Las lámparas utilizadas en la instalación de iluminación de cada zona tendrán limitada las pérdidas de sus equipos auxiliares.

ARTÍCULO 63. APORTE DE ENERGÍAS RENOVABLES

En los casos indicados por el CTE, las construcciones o usos a los que sea aplicable dispondrán de instalación de sistema de aprovechamiento de la energía solar o las soluciones alternativas ambientalmente equivalentes, con el aporte mínimo requerido en función de la demanda de agua caliente sanitaria.

Las instalaciones de energía solar térmica y fotovoltaica en edificaciones y construcciones deberán ajustarse a las condiciones señaladas en la vigente Ordenanza municipal Reguladora de las Instalaciones de Energía Solar (BON nº 115 de 2-6-2023).

ARTÍCULO 64. GESTIÓN Y AHORRO DE AGUA EN LOS EDIFICIOS

Los edificios dispondrán de medios adecuados para suministrar agua apta para el consumo del equipamiento higiénico previsto de forma sostenible, incorporando medios que permitan el ahorro, la reutilización y control del consumo de agua.

Mecanismos de ahorro de agua

Se establecen los siguientes mecanismos de ahorro de agua:

- Contadores individuales. Todas las construcciones y edificaciones a los que sea aplicable este capítulo deberán incluir obligatoriamente contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (incluyendo piscinas y zonas verdes). En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.
- Reguladores de presión de entrada de agua. Al objeto de evitar sobrepresiones, en cada altura o nivel topográfico de entrada de agua a alguna de las construcciones y edificaciones a los que sea aplicable el capítulo, se instalará un regulador de presión.
- Mecanismos reductores de caudal en grifos y duchas. En las construcciones y edificaciones a las que este capítulo sea de aplicación se deberán instalar mecanismos que permitan regular y reducir el caudal de agua, como aireadores, economizadores o equipamientos similares.
- Temporizadores en grifos. Todos los grifos de uso público que se encuentren en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza deberán disponer de temporizadores, o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático, que limiten el consumo de agua.
- Mecanismos para cisternas de urinarios e inodoros. Las cisternas de inodoros y urinarios que se





encuentren en los edificios y construcciones a los que es de aplicación la presente Ordenanza deberán disponer de un mecanismo que dosifique el consumo de agua limitando las descargas. En las cisternas de los inodoros de edificios de uso público ya equipados con estos mecanismos deberá colocarse un rótulo que informe que las cisternas disponen de un mecanismo que permite detener la descarga o de un sistema de doble descarga, con el objetivo de fomentar el uso de los mismos.

Medidas de ahorro de agua

- Se podrá almacenar las aguas pluviales recogidas en las cubierta para su reutilización como riego de parques y jardines, limpieza de interiores y exteriores, cisternas de inodoros y cualquier otro uso adecuado a sus características.
- Se podrá reutilizar el agua sobrante de piscinas para su posterior uso en las mejores condiciones higiénico-sanitarias sin tratamiento químico. Los usos aplicables del agua sobrante de piscinas, previamente filtrada, serán cualesquiera, exceptuando el consumo humano. Preferentemente, se utilizará para llenar las cisternas de los inodoros, en cuyo supuesto no será necesario que sea declarada.

ARTÍCULO 65. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Además de las características exigibles a los materiales de construcción de cada una de las disposiciones de esta Ordenanza (propiedades higrótérmicas, aislantes, etc.), en la elección de los mismos y desde un punto de vista medioambiental, se tendrán en cuenta los siguientes criterios, encaminados a la utilización de materiales "sanos":

- Se optará por materiales de carácter natural como fábricas cerámicas, aislantes ecológicos, pinturas de silicatos, morteros bastardos y piedra natural.
- Se debe justificar que la procedencia de los materiales y elementos de construcción es la más cercana al ámbito regional donde se desarrolla la obra, de forma que se reduzca al máximo posible el transporte de los mismos.
- Debe priorizarse la utilización de materiales que requieran para su procesado una menor intensidad energética frente a otras alternativas existentes, siempre que sean técnicamente equivalentes para cubrir las necesidades de la edificación y justificando este hecho.
- Se empleará madera obtenida a través de prácticas de gestión forestal sostenible. Adicionalmente a lo anterior, al menos una de las familias de materiales y productos utilizados en la obra debe tener garantía, certificado de calidad o etiqueta ecológica que garanticen una mejora energética o ambiental respecto de los materiales de construcción tradicionales.
- Se deberá evaluar las emisiones de gases tóxicos que pueden desprender, en caso de incendio o al llegar al final de su vida útil, en al menos uno de los materiales de construcción (preferiblemente el más usado) y justificar con el resultado su uso frente a otras alternativas.
- Para las cubiertas se deberá usar teja recuperada/reutilizada o, en su defecto, tejas cerámicas y de hormigón. Si se opta por otra alternativa ambientalmente menos viable se deberá justificar su uso con la adopción de medidas más restrictivas en otros aspectos.
- Para los pavimentos interiores se utilizarán adhesivos de bajo impacto, como los naturales.
- En construcciones de saneamiento o instalaciones eléctricas o carpinterías exteriores se valorará utilizar alternativas al PVC. Se recomienda la utilización de tubos corrugados de polietileno o polipropileno en conducciones de saneamiento y electricidad.

ARTÍCULO 66. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

En aquellas obras en las que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, la obtención de la licencia de obras estará supeditada a la inclusión en el proyecto de un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, de acuerdo con el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y con el Decreto Foral 23/2011 que lo desarrolla y





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

adapta.

La concesión de la licencia obligará a la entidad promotora a depositar una fianza o aval bancario por la cuantía estipulada en el artículo 6º del DF 23/2011 o alternativamente contratar para la realización de las obras a un constructor-poseedor que esté inscrito en el Registro de Constructores-Poseedores de RCDs, que a estos efectos mantendrá el Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente de acuerdo con el punto 3 del artículo 6.

Durante la ejecución de los proyectos de edificación, los RCDs generados en la obra deberán ser puestos a disposición de un gestor autorizado. Para la devolución de la fianza depositada, se presentará la relación completa de certificaciones de gestión de RCDs.

Para la gestión de los RCDs en obras con licencia no sujetas a proyecto, el Ayuntamiento, a través de la correspondiente ordenanza fiscal, exigirá de la promoción o titularidad de la obra que requiera transporte o gestión del escombros producido (sacos, contenedores o cualquier otro medio), la tasa correspondiente que asegure la garantía del correcto vertido a punto limpio o gestor autorizado.





CAPÍTULO X. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 67. LICENCIAS DE OBRAS Y ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA

Es de aplicación con carácter general lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU) sobre licencias urbanísticas y actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa (artículos 190 y siguientes). Además, para el caso de usos y obra en suelo no urbanizable, el procedimiento de autorización es el regulado en el artículo 117 y siguientes de la citada LFOTU. Se exceptúan de la obligación de obtención de licencia municipal las reguladas en la legislación correspondiente, entre las cuales se cita expresamente la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico, en correspondencia con la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Las licencias de obras se solicitarán por escrito mediante instancia dirigida a la Alcaldía del Ayuntamiento. Deberán estar suscritas por la persona interesada o su mandatario/a, en cuyo caso tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellido y domicilio de aquella. Junto con la solicitud, se presentará la siguiente documentación:

- Proyecto técnico suscrito por profesional competente legalmente y visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la entidad de las obras lo requiera.

No es suficiente para la licencia de obras la presentación del "Proyecto Básico", sino que es requisito indispensable la presentación del "Proyecto de Ejecución" previamente a la concesión de licencia.

En rehabilitaciones de edificaciones existentes, se adjuntarán además dos fotografías del estado actual del edificio.

- Para "obras menores" (es decir, aquéllas que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato, o cerramiento, y de presupuesto reducido, y no afectan a la estructura de la edificación ni al aspecto exterior de la misma), aunque no sea precisa la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente, deberá presentarse documentación que describa suficientemente las obras a realizar.

Toda licencia de construcción lleva consigo la obligación por parte del concesionario de abonar cuantos gastos se originen por desperfectos causados en la vía pública, aceras, empedrados, pavimentación, cañerías, alumbrado, plantaciones y demás servicios públicos, en garantía de lo cual se podrá exigir la presentación de un aval bancario.

Las licencias de obra o actividades se considerarán automáticamente caducadas, sin necesidad de notificación escrita:

- Por el transcurso de 1 año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras o ejercido la actividad.
- Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que la persona interesada alegará en la instancia. Pasado el plazo que se fije en la concesión sin reanudar las obras caducará definitivamente la licencia.
- Por el transcurso de tres años desde la fecha de la concesión de licencia sin haber finalizado las obras.

Con independencia de la licencia de obras por parte del Ayuntamiento, la entidad promotora deberá obtener los permisos y autorizaciones que le sean exigibles en base a otras legislaciones sectoriales aplicables. Especialmente, se recuerda que según la Ley de Aguas los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las





actividades que se desarrollen, para lo cual los proyectos deberán someterse a informe previo del Organismo de cuenca. Igualmente, las actuaciones a realizar en la zona de protección o de afección de las carreteras de titularidad del Gobierno de Navarra precisan de autorización previa del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones de acuerdo con la legislación foral de carreteras.

ARTÍCULO 68. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

El otorgamiento de las licencias de primera utilización u ocupación, previamente al uso y ocupación de viviendas de nueva construcción o que hayan sido objeto de reformas importantes, son optativas por parte de los Ayuntamientos. Si el Ayuntamiento de Ergoiena acuerda implantarlas, se observarán las siguientes reglas:

- Esta licencia será solicitada por escrito acompañado del certificado final de la dirección de obra suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, de los planos final de obra, de la certificación final de las obras y de 4 fotografías del estado final de las obras.
- Será requisito de su concesión la comprobación municipal o certificación del técnico director de las obras de que la construcción o reforma se ajusta, en sus condiciones urbanísticas básicas y comprobables externamente, al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y que se han cumplido las obligaciones de ordenanzas y de ejecución de urbanización en su caso.

En lo que respecta a las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, con la finalidad de dotar a las edificaciones incluídas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios, y la normativa que la desarrolla, entre la que cabe citar:

- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluídos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construídos.

- Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo y Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

ARTÍCULO 69. LICENCIAS DE ACTIVIDAD Y DE APERTURA

La tramitación de las actividades clasificadas queda definida en la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental.

Los traspasos y transmisiones de la actividad y del local que supongan modificaciones de la instalación para la que se concedió licencia de actividad, requerirán una nueva tramitación del expediente.

Los traslados de actividades a distintos emplazamientos requerirán la misma tramitación que si se





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

tratase de una nueva instalación.

La ampliación de instalaciones ya autorizadas, requerirá licencia municipal en condiciones similares a las de nueva autorización.

Teniendo en cuenta que las licencias para actividades clasificadas se otorgan basadas y condicionadas al proyecto presentado y realizado, toda modificación física del local o instalaciones deberá ser objeto de comunicación, a fin de que se determine si la entidad de la modificación requiere nueva tramitación completa o puede darse por válida la licencia otorgada.

Si las modificaciones pretendidas son sustanciales o se presume que modifican los supuestos de la licencia, se exigirá la tramitación de nuevo expediente, bien limitado a la parte modificada, bien relativo a la totalidad de la instalación resultante, si no se aprecia posibilidad de separación.

ARTÍCULO 70. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Aplicación del artículo 198 del texto refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo. Los propietarios/as de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento o en su caso los demás Organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

ARTICULO 71. EXPEDIENTES DE RUINA

Los expedientes de ruina se tramitarán de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con lo regulado en el artículo 199 del texto refundido de la Ley Foral Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, la Alcaldía acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados/as.

Si la ruina o riesgo de un edificio, construcción o instalación es parcial, podrán adoptarse igualmente las medidas adecuadas y urgentes.

Ergoiena, junio de 2024

POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista





ORDENANZA DE URBANIZACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

| | |
|-------------------------------|--------|
| Art. 1. Objeto - Ámbito _____ | Pág. 2 |
| Art. 2. Vigencia _____ | Pág. 2 |
| Art. 3. Interpretación _____ | Pág. 2 |

CAPÍTULO II. OBRAS DE URBANIZACIÓN

| | |
|--|---------|
| Art. 4. Pavimentos _____ | Pág. 3 |
| Art. 5. Jardinería _____ | Pág. 4 |
| Art. 6. Accesibilidad _____ | Pág. 4 |
| Art. 7. Condiciones de abastecimiento y distribución de agua potable _____ | Pág. 4 |
| Art. 8. Condiciones de la evacuación de aguas y saneamiento _____ | Pág. 5 |
| Art. 9. Condiciones del alumbrado público _____ | Pág. 5 |
| Art. 10. Condiciones de la red de energía eléctrica _____ | Pág. 9 |
| Art. 11. Condiciones de las redes de telecomunicaciones _____ | Pág. 10 |
| Art. 12. Acometidas a red de abastecimiento y saneamiento _____ | Pág. 10 |

CAPÍTULO III. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

| | |
|---|---------|
| Art. 13. Ámbito pormenorizado de aplicación _____ | Pág. 11 |
| Art. 14. Actuaciones sobre el viario _____ | Pág. 11 |
| Art. 15. Actuaciones sobre espacios libres y zonas verdes _____ | Pág. 12 |

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

| | |
|--|---------|
| Art. 16. Proyectos de urbanización _____ | Pág. 15 |
| Art. 17. Proyectos de alumbrado público _____ | Pág. 15 |
| Art. 18. Urbanización en la zona de protección de carreteras _____ | Pág. 16 |
| Art. 19. Otras autorizaciones _____ | Pág. 16 |





CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. OBJETO - ÁMBITO

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización. Se extienden a obras municipales o de iniciativa particular, siempre que afecten al espacio de uso público, e interesan tanto a obras de nueva urbanización como a obras de renovación o sustitución de la urbanización existente. Se establece como ámbito de aplicación de esta Ordenanza todo el término municipal de Ergoiena.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA

Esta Ordenanza comenzará a regir el mismo día que lo haga el Plan General Municipal.

ARTÍCULO 3. INTERPRETACIÓN

La interpretación de esta Ordenanza se hará en relación con el contexto. En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios.





CAPÍTULO II. OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 4. PAVIMENTOS

En los planos de ordenación se define un diseño de la urbanización que se considera orientativo, pues deberá concretarse en los proyectos y obras de urbanización, los cuales garantizarán el módulo de aparcamientos previstos en cumplimiento de la normativa vigente.

Se tenderá en viales estrechos de coexistencia peatón-vehículo y de escaso tráfico a diseñar viales sin bordillo de separación entre calzadas y aceras, diferenciándolos con diferentes texturas o materiales.

Se fomentará el uso de pavimentos ecológicos que contribuyan activamente a la eliminación de contaminantes de la atmósfera, tanto en las nuevas urbanizaciones como en la reposición de pavimentos existentes.

Características de los materiales permitidos:

1. Por elementos

Se utilizarán en aceras o espacios públicos y deberán estar apoyados en una solera de hormigón de un espesor mínimo de 10 cm (aceras) y 18 cm (calzadas o espacios accesibles a vehículos).

En caso de diseñarse aceras elevadas respecto a la calzada, deberá utilizarse bordillo prefabricado de hormigón y piezas especiales para vados.

Debe quedar garantizado su carácter antideslizante y su resistencia a heladas.

- Pavimentos de piedras naturales
 - . de losas de piedra: espesor mínimo 5 cm
 - . adoquín
- Pavimentos prefabricados de hormigón
 - . adoquín: grosor 6 a 12 cm, modelos similares a los naturales
 - . baldosas hidráulicas de pasta, de terrazo o terrazos lavados, espesor mínimo 4 cm

2. Superficies flexibles

Se utilizarán en general en las travesías y en calzadas de calles con aceras elevadas.

- Mezcla bituminosa en caliente
 - Espesor mínimo 9 cm. Se compondrán constructivamente de riego de imprimación ECR-0, aglomerado asfáltico en caliente tipo G-12 árido calizo (5 cm), riego de adherencia ECR-1, y aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 árido ofítico (4 cm).

3. Pavimentos rígidos

Podrán utilizarse tanto en aceras como en calzadas.

- Hormigón in situ
 - Hormigón en masa HP-40 (resistencia a flexotracción 40 kg/cm²). Espesor mínimo de 20 cm en viales y 10 cm en aceras. Se realizarán juntas de retracción de 4'5 cm de profundidad selladas con resina de polisulfuro, a una distancia entre ellas no mayor de 4 x 4 m.

4. Base de pavimentación

Los firmes se realizarán con base y subbase granular, debiéndose justificar en cada caso el cumplimiento de las Instrucciones de carreteras: Norma 6.1 IC - "Firmes Flexibles" y Norma 6.2 IC - "Firmes Rígidos".

En áreas peatonales, la base será como mínimo de 15 cm de zahorra artificial, considerando un terreno seleccionado de base.





ARTÍCULO 5. JARDINERÍA

Los Proyectos de Urbanización contendrán, entre su documentación, las previsiones descriptivas, gráficas y económicas necesarias para materializar la plantación de césped y arbolado en las zonas que a tal efecto reserve el plan. Las zonas verdes de borde podrán mantener un carácter de "seminaturalidad", es decir, con una intervención mínima de la urbanización a definir por el Ayuntamiento.

Condiciones del arbolado en situación urbana o urbanizable:

- Distancia de plantación entre árboles: Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 3'5 m en alineamientos, con especies de porte piramidal y 8 m para árboles de gran porte.
- Distancia entre árbol y fachada: No deberá hacerse a una distancia inferior a 2'5 m.
- Distancia a las redes de servicios: No deberá ser inferior a 1'5 m.
- Alcorque: La superficie mínima sin pavimentar será de 1 m². La rasante de la capa de tierra vegetal será la misma que la de la acera donde exista el alcorque.

ARTÍCULO 6. ACCESIBILIDAD

Las calles tendrán con carácter general una pendiente transversal del 2%. La pendiente longitudinal, siempre que fuera posible, no superará el 8%; la pendiente mínima longitudinal será del 0'5%. Siempre que fuera posible, las aceras tendrán una anchura mínima de 1'5 m.

En las nuevas urbanizaciones se cumplirá lo señalado en las disposiciones legales vigentes:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU).
- Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.
- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

ARTÍCULO 7. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

- El abastecimiento de todas las edificaciones residenciales debe hacerse a través de la red de distribución municipal o concejil en su caso.
- La red de abastecimiento de agua se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables según un trazado regular, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.
- Se dispondrán bocas de riego en las aceras de calles para acoplamiento de mangueras. En cualquier caso, las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red, de forma que los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. En las zonas verdes, será obligatoria la instalación de riego por aspersión con programador automático incorporado, excepto en zonas verdes de escasa dimensión cuya instalación podrá exceptuarse por el Ayuntamiento si se justifica adecuadamente.
- Se colocarán los hidrantes previstos según la normativa vigente. Las urbanizaciones y edificaciones para uso industrial deberán disponer de una red perimetral de hidrantes según normativa específica o, al menos, con las siguientes características:
 - Diámetro de la conducción: 100 mm





Caudal de 17 l/s
Presión mínima de 1 bar

- En cuanto a diámetros, materiales y detalles constructivos, se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Concejo correspondiente, Ayuntamiento o Mancomunidad en su caso).

- Para garantizar una atención adecuada por parte de los bomberos ante un hipotético incendio en suelo urbano o urbanizable, los Hidrantes serán compatibles con los equipos del Servicio de Bomberos del Gobierno de Navarra (racor modelo "Barcelona" de aluminio de 70 mm de diámetro).

ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE LA EVACUACIÓN DE AGUAS Y SANEAMIENTO

- El saneamiento de todas las edificaciones en suelo urbano y urbanizable debe hacerse a través de la red de colectores municipales o concejiles en su caso, con red separativa de fecales y pluviales. Las nuevas urbanizaciones dispondrán de red de pluviales con vertido a cauce público. No se permite la incorporación a la red de fecales de agua limpia de cualquier origen y, en caso de necesidad, se renovará parte de la red unitaria, si existiese, para convertirla en separativa.

- Se diseñará siguiendo el viario o por zonas públicas no edificables.

- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 250 mm para fecales y 300 mm para pluviales.

- Los materiales y detalles constructivos permitidos para las tuberías son PVC y hormigón vibro-centrifugado, con junta de enchufe-campana homologados.

- Se colocarán pozos de registro en cada cambio de dirección. Se realizarán con hormigón prefabricado con juntas de goma estancas, pates de acceso de materiales homologados resistentes a la corrosión y tapas de fundición nodular de 60 cm. de diámetro y resistentes 40 Tn.

- Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo, determinación de los caudales de aguas negras y cálculo completo de toda la red.

- Se realizarán canalizaciones de pluviales independientes de los de aguas negras. Dichas redes se dimensionarán para el caso más desfavorable de un período de retorno de 10 años.

- La profundidad mínima de las canalizaciones medida en la parte superior del tubo será de 1 m.

- En cuanto a materiales y detalles constructivos, se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Concejo correspondiente, Ayuntamiento, Mancomunidad o NILSA en su caso).

ARTÍCULO 9. CONDICIONES DEL ALUMBRADO PÚBLICO

Toda nueva urbanización, ampliación o reforma de otra existente deberá contar con instalación de alumbrado público de las características que se indican a continuación.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética.

1- Niveles de iluminación y coeficientes de uniformidad

Los valores de iluminancia, luminancia, uniformidades y deslumbramientos que se tomarán como referencia, según la clasificación de la vía, serán los indicados en las tablas 1 a 18 de la ITC-EA-02 del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

Estos niveles medios de referencia están basados en las normas de la serie UNE-EN 13201 "Iluminación





de carreteras”, y no tendrán la consideración de valores mínimos obligatorios, aunque sus valores máximos no podrán superar el 20% del valor indicado en dichas tablas.

2- Materiales, tipos y calidades

2.1. Luminarias

En urbanizaciones que supongan pequeñas ampliaciones de la instalación ya existente en casco urbano, las luminarias serán similares a las utilizadas en el resto de la localidad en que se ubica la urbanización. En urbanizaciones que supongan un conjunto de entidad independiente del resto del casco urbano de la localidad, podrán ser de diseño diferente a las existentes en el casco urbano, pero deberán definirse en el proyecto las luminarias propuestas para su aprobación por el Ayuntamiento, preferentemente con lámparas de alto rendimiento energético.

Cumplirá la normativa vigente en cuanto a contaminación lumínica, protección del medio nocturno y ahorro energético. Se prohíben las luminarias con un flujo de hemisferio superior que supere el 20% del emitido, salvo en iluminaciones de un interés especial. Las lámparas a utilizar en los alumbrados exteriores, de acuerdo con criterios de ahorro energético, serán de LED, que han de sustituir a las lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP), de baja presión (VSBP) y de vapor de mercurio en los procesos de renovación de alumbrado público, que han de tender a la reducción de la potencia instalada.

En todo caso, deberán cumplir las características señaladas en la ITC-EA-04 del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, en lo referente a rendimiento (η) y factor de utilización (f_u). En lo referente al factor de mantenimiento (f_m) y al flujo hemisférico superior instalado (FHSINST), cumplirán con lo dispuesto en las ITC-EA-06 y la ITC-EA-03 respectivamente.

2.2. Centro de mando

Será un armario de hormigón armado con puerta de poliéster reforzado con fibra de vidrio y prensado en molde a alta temperatura. Será de tipo monobloque, para contener tanto el equipo de medida como el cuadro de mando y protección. Las dimensiones mínimas serán 1180x1060x320 mm. Se anclarán mediante zócalo y arqueta. Se instalará en el interior de cada cuadro un punto de luz mediante lámpara de 40 W. Se identificarán mediante letreros los diferentes elementos del cuadro.

2.3. Conductores

Serán de cobre de las secciones precisas en cada caso, cumpliendo el R.E.B.T. y sus Instrucciones Complementarias, con aislamiento de PRC y designación UNE RV. En las cubiertas exteriores de todos los cables irán grabadas la marca, designación (RV), número de conductores y sección nominal de los mismos. En sus conexiones irán recubiertos por cinta especial tapaporos.

2.4. Soportes

Cumplirán constructivamente el coeficiente de seguridad de 3'50 exigido por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Podrán ser mediante báculos o columnas o mediante brazos murales. Preferentemente se colocarán los primeros, homologados y resistentes al impacto. Su base se colocará enterrada, sin ningún elemento de cimentación (placas de anclaje, tornillos, rellenos...) que sobresalgan del diámetro de la base de la columna. Cuando la anchura de la acera no permita su instalación, se admitirán los brazos murales, mediante aceptación expresa del Ayuntamiento. Las características de los diversos soportes son las siguientes:

- Columnas para faroles: serán construídas en una pieza en hierro fundido o con una primera base en hierro fundido y fuste en tubo de chapa de acero. Serán mecanizadas mediante portezuela desde donde se accede al fusible y toma de tierra. El cierre de esta se realizará mediante tornillo de acero inoxidable. En el interior de la base se dispondrá de una pletina soldada a él con un taladro, accesible desde la portezuela, para colocación de puerta a tierra. La totalidad de la columna se pintará con dos manos de imprimación antioxidante y dos manos de esmalte poliuretano de color negro.
- Báculos y columnas para luminarias: serán construídas con chapa de acero al carbono ST-32-2 de





espesor indicado, de una sola pieza, soldada a tope a lo largo de la generatriz mediante proceso automático en atmósfera de gas activo según normas DIN 1910 y DIN 8559.

El fuste terminará en su parte inferior en una placa de asiento y amarre de 8, 10 ó 20 mm, conformada por embutición y con unión a fuste mediante soldadura a tope interior y exterior, provista de cuatro agujeros troquelados adecuados a los pernos de sujeción que se instalen.

La resistencia mecánica será tal que tras colocar la luminaria proyectada soporten los esfuerzos indicados en el REBT con un coeficiente de seguridad de 3'5, lo cual se demostrará mediante el correspondiente Certificado Oficial. Los accesorios de fijación y accionamiento de la puerta serán de acero inoxidable.

En el interior del fuste y accesible desde el registro se instalará la toma de tierra reglamentaria debiendo estar dotada la columna de la correspondiente pletina para su conexión.

Toda la pieza irá galvanizada mediante inmersión en baño de zinc de acuerdo con UNE 37501, con espesor de 520 gr/mm², de tal forma que una vez galvanizada no se someterán a ninguna operación de conformación o repaso mecánico que deteriore el recubrimiento. El acabado será mediante pintura oxirom color a determinar en dos manos previa imprimación especial sobre galvanizado correspondiente.

Podrán ser de forma troncocónica o de forma cilíndrica, con las dimensiones indicadas a continuación. Estarán dotadas de un manguito de 60 mm de diámetro y 70 mm de longitud para acoplamiento a la luminaria.

Columna de forma troncocónica

| LONGITUD | DIÁMETRO COGOLLA | CONICIDAD | PLACA BASE | ESPEJOR CHAPA FUSTE |
|----------|---------------------|-----------|---------------|------------------------|
| 3-3'5 m | 60 mm | 20:1000 | 250x250x8 | 3 mm |
| 6 m | 60 mm | 13:1000 | 400x400x10 | 3 mm |
| 8 m | 60 mm | 13:1000 | 400x400x10 | 3 mm |
| 9 m | 60 mm | 13:1000 | 400x400x10 | 4 mm |
| 10 m | 60-76 mm | 13:1000 | 400x400x20 | 4 mm |
| 12 m | 76-89-102 mm | 13:1000 | 400x400x20 | 4 mm |

Columna de forma cilíndrica

| LONGITUD | DIÁMETRO COGOLLA | CONICIDAD | PLACA BASE | ESPEJOR CHAPA FUSTE |
|----------|---------------------|-----------|---------------|------------------------|
| 3-3'5 m | 113'5 mm | 0:1000 | 250x250x8 | 4'25 mm |
| 4 m | 113'5 mm | 0:1000 | 250x250x8 | 4'25 mm |

- Brazos para sujeción de faroles: podrán ser mediante tubo de acero (galvanizados tras su mecanizado) con refuerzo en fundición de hierro o aluminio, de dimensiones apropiadas, o de una sola pieza totalmente en fundición de aluminio. Tendrán pintura mediante dos manos de imprimación y dos de pintura en poliuretano color negro.

- Brazos para luminarias: estarán conformados a base de tubo de acero y placa de anclaje con tres o cuatro taladros, de dimensiones suficientes en función del peso y dimensiones de las luminarias a soportar. El brazo recibirá un tratamiento similar al descrito para las columnas.

El anclaje de brazos a fachadas se realizará mediante pernos ø16, recibidos de obra y de una longitud de 15 cm de empotramiento, o mediante tacos químicos adecuados.

2.5. Equipo de encendido

Se alojará en el interior de la luminaria, será homologado cumpliendo normas UNE y CE y apropiado para la lámpara a arrancar. El ahorro de energía podrá realizarse por uno de los dos sistemas que se indican:

- Mediante equipo centralizado para toda la instalación
- Punto a punto mediante equipos adecuados

Los equipos doble nivel (para reducción de flujo y ahorro energético punto a punto) estarán compuestos por 4 elementos diferenciados y desmontables: una reactancia e inductancia auxiliar; arrancador





SELLO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

electrónico; dos condensadores; un relé de doble conmutación (para realizar automáticamente la conmutación flujo total - mitad de flujo). El factor de potencia será en cualquier caso entre 0'9 y 1.

Los equipos centralizados (para reducción de flujo, estabilización de tensión y ahorro energético) serán regulador estabilizado estático del flujo luminoso. Aportará una variación máxima de la tensión de salida de $\pm 11\%$ para variaciones de la tensión de entrada de entre 200 y 253 V. Debe aportar 8 niveles de reducción de flujo con doble rampa ascendente y descendente a voluntad.

La potencia eléctrica máxima consumida por el conjunto del equipo auxiliar y lámpara de descarga no superará los valores de la tabla 2 descrita en el Punto 4 de la ITC-EA-04 del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

La potencia eléctrica máxima consumida del conjunto equipo auxiliar y lámpara fluorescente se ajustarán a los valores admitidos por el Real Decreto 838/2002, de 2 de agosto, por el que se establecen los requisitos de eficiencia energética de los balastos de lámparas fluorescentes.

2.6. Tomas de tierra

De acuerdo con lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias, se dotará a las columnas de una toma de tierra. Esta toma de tierra será una toma de tierra general distribuida, constituida por una serie de picas de acero cobrizado las cuales estarán interconectadas, en el fondo de toda la zanja de canalización y cubierta ligeramente por tierra vegetal, por medio de un conductor de cobre desnudo de 35 mm² de sección. En el cuadro general de mando y protección existirán los preceptivos interruptores automáticos diferenciales, capaces de detectar los defectos a tierra y realizar la correspondiente protección contra contactos indirectos.

La máxima resistencia de tierra será tal que, a lo largo de la vida de la instalación y en cualquier época del año, no se puedan producir tensiones de contacto mayores de 24 V en las partes metálicas accesibles de la instalación (soportes, cuadros metálicos, etc.). En general, será menor de 10 Ω . Todas las columnas, luminarias y demás elementos accesibles estarán conectados a tierra.

3. Características de la instalación

3.1. Instalación eléctrica

Se realizará cumpliendo el REBT e instrucciones técnicas complementarias.

3.2. Sistema de instalación

La instalación se realizará de forma subterránea. Los conductores serán unipolares y se colocarán en el interior de tubos previamente instalados según los siguientes criterios:

- Se introducirán a mano o utilizando maquinaria específica que garantice que no se someten los conductores a esfuerzos de tracción excesivos.
- Se utilizarán rodillos en las aristas de arquetas para evitar dañar los conductores.
- Se instalarán entranos lo más largos posibles no menores de 180 m sin cortar (siempre que existan tramos de esas longitudes sin cambio de sección).
- Se realizará en cada arqueta un bucle con todos los conductores que por ella pasen de forma que se facilite el mantenimiento.
- En todas las conexiones que se realicen en el interior de las arquetas se tendrá en cuenta la perfecta continuidad de los conductores y el perfecto aislamiento de las conexiones. Para ello se utilizarán cintas de elastómeros, que una vez aplicadas se fundan entre sí en una masa uniforme, formando un aislamiento reconstituido (las cintas utilizadas serán del tipo tapaporos de gran grosor y elasticidad).

En los casos en que las luminarias se apoyen en fachadas, las derivaciones aéreas a las luminarias se realizarán según los siguientes criterios:

- El primer tramo de conductor en fachada se protegerá mediante tubo de acero de calibre adecuado.





- Los conductores serán unipolares en ese primer tramo y de características ya señaladas.

3.3. Canalizaciones

Se compone de 2 ó más tubos de PVC protegidos por dado de hormigón, de dimensiones tales que sobrepasen la generatriz exterior de los tubos como mínimo en 10 cm por encima y 5 cm por debajo o por los laterales. La canalización en cada tramos e compondrá como mínimo de un tubo por línea y uno más de reserva. La profundidad de la instalación será como mínimo a 50 cm medidos a la parte superior del dado. Se instalará una banda de señalización por encima del dado de hormigón.

Los tubos podrán ser rígidos (\varnothing 110 mm espesor 2'2 mm ó \varnothing 160 mm espesor 3'2 mm) o flexibles, de doble capa, con pared exterior corrugada y pared interior lisa, de \varnothing 110 mm. Se instalarán en tramos continuos entre arquetas o unidos con elementos especiales que garanticen su perfecta continuidad. Serán de máxima resistencia al aplastamiento.

3.4. Arquetas de derivación

Todas las derivaciones se realizarán utilizando arquetas. Se instalará una arqueta próxima a cada punto de luz. Las dimensiones interiores serán 35x35 cm y 75 cm de profundidad. Las tapas y marco serán de fundición dúctil, en el que estará grabado por su cara exterior el anagrama "ALUMBRADO PÚBLICO". Será de superficie antideslizante y protegidas por una capa de alquitrán. Su carga de rotura será en función de su situación: 12'5 Tm en aceras ó 40 Tm en calzadas o pavimentos accesibles a vehículos. Cumplirán normas UNE 36-118-73, UNE 41-300-87 y EN 124.

3.5. Suministro de energía

Toda instalación de alumbrado público se conectará a la instalación de alumbrado público existente en la localidad cumpliendo las siguientes condiciones:

- La potencia de la nueva instalación (potencia instalada) es inferior a 6 kW
- El centro de mando y protección de la instalación existente tiene capacidad para soportar esta ampliación
- La línea a la que se conecta tiene capacidad (cumpliendo todos los requisitos de caída de tensión, etc.) para soportar la nueva instalación
- Con los elementos de protección existentes o nuevos instalados en el centro de mando existente, se garantiza el cumplimiento de las medidas de seguridad exigidas por el REBT y por esta ordenanza en toda la nueva instalación proyectada
- En el proyecto de alumbrado público de la nueva instalación se contemplan y justifican todos estos puntos

Cuando no se cumplan los puntos anteriores o cuando por distancia no sea económicamente rentable conectar la nueva instalación de alumbrado público con una existente, será preciso realizar una nueva contratación de energía con la empresa suministradora. En este caso se deberá instalar un nuevo centro de mando con las características indicadas en esta ordenanza.

3.6. Sistema de protección

Cada una de las líneas de la instalación eléctrica deberá quedar protegida contra sobrecargas, sobretensiones y cortocircuitos, mediante los interruptores magnetotérmicos o fusibles cortocircuitos de calibre adecuado y poder de corte suficiente, cumpliendo lo prescrito al respecto en el REBT. Además, cada uno de los circuitos o línea de distribución que partan del centro de mando quedará protegida por sendos interruptores diferenciales de intensidad de defecto regulable entre 0'03 y 1 amperios.

ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- El proyecto de distribución de energía eléctrica, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.





- Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares.

Los centros de transformación situados en suelo urbano deberán integrarse estéticamente en el conjunto urbano que los rodea, preferentemente subterráneos.

Los centros de transformación comarcales o urbanos, así como los tendidos correspondientes, deberán ubicarse fuera de los polígonos residenciales y de los entornos de núcleo de población.

- La distribución de alta y baja tensión en áreas urbanas y urbanizables se efectuará mediante tendido subterráneo en las nuevas urbanizaciones, excepto en las zonas del casco urbano que actualmente tienen tendido aéreo en baja tensión.

- En el diseño de la red, materiales, detalles constructivos, etc. se tendrá en cuenta la normativa de la compañía suministradora correspondiente.

ARTÍCULO 11. CONDICIONES DE LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES

- Se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

- El tendido de las redes en áreas urbanas y urbanizables se realizará mediante tendido subterráneo en las nuevas urbanizaciones, excepto en las zonas del casco urbano que actualmente tienen tendido aéreo de telefonía.

- En el diseño de la red, materiales, detalles constructivos, etc. se tendrá en cuenta la normativa de la referencia establecida por organismos de normalización oficiales.

ARTÍCULO 12. ACOMETIDAS A RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

Las obras de acometida a las redes generales de abastecimiento y saneamiento se realizarán según las indicaciones señaladas por la entidad titular de las redes.





CAPÍTULO III. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 13. ÁMBITO PORMENORIZADO DE APLICACIÓN

Las determinaciones recogidas en este capítulo son recomendaciones para su posible aplicación a los suelos calificados como red viaria, espacios libres públicos y zonas verdes públicas.

ARTÍCULO 14. ACTUACIONES SOBRE EL VIARIO

Criterio de diseño para viario local

Los viales pertenecientes a la red local en las zonas residenciales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h. A tal fin, los siguientes elementos podrán incorporarse en la vía siempre que estén admitidos por la normativa vigente: badenes, elevaciones y estrechamientos de la calzada, cambios de alineación, franjas transversales de alerta y obstáculos en intersecciones.

Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red local que presenten un ancho menor de 6 m se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal según los siguientes criterios de diseño:

- Pavimento a cota uniforme, sin distinción entre acera y calzada, o con leves desniveles.
- Utilización en la pavimentación de materiales y texturas que favorezcan la distinción de funciones.
- Sistemática disposición de elementos de disuasión del tráfico rodado, incluyendo la adecuada señalización en los tramos de coexistencia.
- Protección de áreas estanciales y entradas a edificios y garajes mediante bolardos o elementos de disuasión.
- Empleo del ajardinamiento como elemento de definición de áreas peatonales y de disuasión del tráfico rodado y del aparcamiento.

Los acabados superficiales de los pavimentos serán en general de colores claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores, de menor coeficiente de absortividad solar de la superficie.

Se fomentará el uso de pavimentos ecológicos que contribuyan activamente a la eliminación de contaminantes de la atmósfera.

Sobre los ámbitos sobre los que se prevea, deberá diseñarse una red ciclista que interconecte los equipamientos y dotaciones tanto locales como generales incluidos en ese ámbito.

En toda nueva urbanización deberán maximizarse las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, de forma que se minimice la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable.

Diseño de áreas de aparcamiento

El espacio de aparcamiento como área independiente, debe diseñarse de modo que al menos el 50% de la superficie total de aparcamiento será permeable al agua de lluvia. Se podrán utilizar pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

Los aparcamientos que se sitúen en superficie se acondicionarán con árboles, 1 árbol por cada 15 m en aparcamientos lineales o en batería (en calles con aceras de más de 1'50 m) ó 1 árbol por cada 100 m² en aparcamientos en superficie.

Diseño del arbolado sobre el viario

En las vías principales con ancho entre alineaciones superior a los 20 metros, se dispondrán árboles de porte medio (con una altura superior a los 6 metros). Se eximen del cumplimiento de este apartado





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

aquellas vías que dispongan infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones propuestas. En las calles de ancho < 20 metros, se utilizarán especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a los 6 metros).

En lo referente a la ejecución de alcorques, éstos se localizarán en la parte exterior de las aceras más cercana a la calzada, de forma que los árboles disten un mínimo de un metro de la zona de rodadura de la calzada.

En el arco solar 69° SE - 120° NO las especies de árboles de porte medio o superior que se utilicen en la vía pública y que se localicen a menos de 10 m de las edificaciones, serán de hoja caduca.

Diseño de servicios públicos

Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada pero con arquetas en la acera o en la mediana.

Se valorará por parte del Ayuntamiento el servicio de riego con aguas depuradas para evitar el baldeo de calles a través de bocas de riego de agua potable.

Iluminación

El sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como de las zonas comunes o mancomunadas privadas, deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo, y sensores de intensidad luminosa, que controlen apagado y encendido. Independientemente de los reductores, cada luminaria deberá producir un nivel de iluminación mínima de 15 luxes en el sistema público de iluminación, y de 5 luxes en el privado.

En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

Medio acústico

Los viales de nueva ejecución se pavimentarán con materiales que reduzcan el impacto acústico.

ARTÍCULO 15. ACTUACIONES SOBRE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Criterio de selección de elementos vegetales

Para la selección de los elementos vegetales en zonas verdes y espacios libres, se adoptará el criterio de eficiencia hídrica, escogiendo en lo posible zonas ajardinadas con bajas necesidades hídricas.

En las zonas verdes y espacios libres de nueva creación de gran superficie, se valorará la incorporación de un sistema de recogida y almacenamiento de agua de lluvia, salvo que la ausencia de pendiente del terreno no lo haga factible.

Diseño sistema recogida de aguas pluviales

Para la correcta gestión de aguas de lluvia, se adoptarán algunos de los siguientes sistemas ecológicos de filtración, drenaje y canalización de agua: caces permeables vegetados, pavimentos permeables y adoquinados drenantes en paseos y caminos, celdas drenantes, tuberías filtrantes, depósitos ecológicos, geotextiles permeables e impermeables, estanques y humedales artificiales de acumulación y depósitos de Tormenta.

Diseño de la red de riego

El uso de aguas de lluvia recogidas y almacenadas y de las aportadas desde el depósito de tormenta, en





su caso, se complementará con agua potable en la proporción necesaria para garantizar la dotación necesaria de las áreas vegetadas.

La totalidad de los ajardinamientos de superficies de más de 5.000 m², sea pública o privada, deberá contar con un sistema de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo programadores, sensores de humedad del suelo y sensores de viento para aspersores de largo alcance, y sistemas de control y alarma de fugas.

El Proyecto de Urbanización podrá sustituir estos sistemas y tipos de riego por otros que justifique como de mayor o similar eficacia para el ahorro de agua.

Se asignan las siguientes tipologías de riego según el tipo de planta a regar:

- Riego por goteo: arbustos, árboles y matas
- Microdifusores: macizos, plantas de flor y matas
- Microaspersores: tapizantes y rocallas
- Inundadores: macetas y jardineras
- Aspersores: praderas y céspedes
- Mangueras: riegos de apoyo y de arraigo posteriores a la plantación

La limitación del caudal máximo de riego para las zonas verdes (de uso público o privado) de nueva construcción o reformadas se proyectará y ejecutará de modo que las dosis de riego referidas a su superficie total sean las siguientes:

Diaría: inferior a 1'8 l/ m²
Anual: inferior a 2.500 m³/ha

Los horarios de riego durante los meses de junio a septiembre, ambos inclusive, deberán ser de 20:00 a 10:00 horas. Para las zonas verdes de titularidad municipal el órgano competente en materia de medio ambiente podrá autorizar el riego en horarios distintos al aquí establecido por razones técnicas u operativas justificadas.

En situaciones declaradas de sequía o en períodos de escasez de recursos hídricos, el Ayuntamiento podrá imponer restricciones de riego en zonas verdes.

Iluminación en zonas verdes

El proyecto de urbanización de cualquier zona verde superior a 3 Ha incorporará un Anexo de cálculo de iluminación.

Conservación del suelo

Los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes de la urbanización cumplirán los siguientes requisitos:

- Buscar el equilibrado del relleno con la excavación (compensación de tierras) dentro del ámbito considerado.
- Para la ejecución del drenaje superficial en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán, en caso de que sean técnicamente aplicables, sistemas ecológicos para la gestión del agua.
- En caso de ejecutar un terraplén por bancadas sucesivas, las tongadas a compactar tendrán un espesor máximo de 20 cm.
- Las operaciones vinculadas a la remodelación de zonas verdes utilizará técnicas tales como aplicación de geotextiles y geomallas, ejecución de muros ecológicos y de contención, así como el dimensionamiento de muros de gaviones.
- En la retirada y manejo de los materiales edáficos, se evitará su deterioro por compactación, lo que se traduciría en una pérdida de la estructura del suelo y aumento de la erosión hídrica y eólica.
- Se aplicarán técnicas para conservación del Agua del Suelo como práctica del acolchado o utilización de retenedores de agua.
- Para la correcta ejecución de las obras en las zonas verdes, se limitará el ancho de los accesos de maquinaria al ancho de los vehículos a utilizar, más un sobrecancho de 1'5 m a cada lado del límite





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

impuesto por aquellos.

Conservación de la diversidad biológica

Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.

En los suelos urbanizables, los árboles existentes en la red de zonas verdes deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera necesario. Con este fin, el Proyecto de Urbanización incluirá un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva.





CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El procedimiento para la aprobación de los proyectos de urbanización será el establecido por la normativa legal aplicable.

Se presentarán cuatro ejemplares del Proyecto visado por el Colegio Profesional del Técnico firmante, con el fin de que se pueda proceder a la tramitación de la solicitud en el plazo reglamentario, siempre que el proyecto esté completo e incluya justificación del cumplimiento de la normativa vigente.

La ejecución de las obras será bajo supervisión de Dirección Técnica legalmente facultada para ello. El Ayuntamiento se reserva la potestad de inspección de las obras, sus condiciones técnicas y plazos, cuando lo estime oportuno.

El titular de las obras está obligado a subsanar o afrontar económicamente los gastos de cuantos desperfectos se ocasionen en la vía pública e instalaciones urbanas, durante la ejecución de las obras.

A la finalización de las obras, se solicitará la recepción de la urbanización, adjuntando la siguiente documentación:

- Certificado final de la dirección de la obra, suscrito por técnico redactor del proyecto y visado por su colegio profesional correspondiente.
- Certificación final de la obra, desglosada por partidas.
- Planos definitivos de obra, tanto de pavimentación como de las instalaciones.
- Escritos de las compañías suministradoras en el que se señale la aprobación de la obra finalizada, especificando si la obra ha sido ejecutada conforme a sus normativas específicas y que no existe ningún inconveniente ni pago pendiente para poder realizar los suministros correspondientes a las parcelas de la unidad de referencia.
- En cuanto a la red de alumbrado público, se detalla en el artículo siguiente, apartado 3.
- En cuanto a firmes y pavimentación, presentación de ensayos efectuados en la obra referidos a compactación, próctor, resistencia de hormigones, mezclas bituminosas, etc. y justificación con facturas de las toneladas extendidas de los distintos materiales.

ARTÍCULO 17. PROYECTOS DE ALUMBRADO PÚBLICO

1. Legalización de la instalación de alumbrado público

Toda nueva instalación o ampliación de una existente de alumbrado público deberá ser legalizada ante el departamento de Industria u organismo de control competente, debiendo para ello la entidad promotora aportar ante dicho organismo la documentación necesaria: Proyecto de Instalación eléctrica, Dirección de Obra de Instalación eléctrica, Bolefín de Instalación, etc. de forma que previamente a la recepción de la urbanización la instalación quede legalizada.

2. Proyecto de instalación de alumbrado público

Deberá presentarse ante el Ayuntamiento un proyecto de instalación de alumbrado público de la urbanización a ejecutar, bien formando una separata del Proyecto de Urbanización o bien siendo un proyecto independiente, suscrito por el mismo o diferente técnico que el autor del Proyecto de Urbanización. En cualquier caso deberá contener la siguiente documentación mínima, precisa para definir con claridad las obras e instalaciones a realizar:

- Anejos de cálculos de iluminación (niveles de iluminancia y uniformidades) y de instalación eléctrica
- Presupuesto detallado por partidas
- Planos de planta, con canalizaciones y distribución de conductores; Detalles de cada uno de los elementos de obra civil (canalizaciones, arquetas, bases de cimentaciones); Esquema unifilar





- Definición de los materiales en cumplimiento de lo dispuesto en esta ordenanza (bien como documento independiente o incluido en los documentos anteriores, estando perfectamente definido)

3. Recepción de las obras

Junto con la solicitud ante el Ayuntamiento para la recepción provisional de la instalación de alumbrado público, la entidad promotora deberá aportar la siguiente documentación:

- Planos definitivos de la instalación
- Bolefín de Instalaciones Eléctricas, ya tramitado y sellado por el Departamento de Industria u Organismo de Control autorizado, justificante de la tramitación ante dicho organismo de los documentos necesarios para autorizar la instalación de alumbrado público.
- Certificación emitida por técnico titulado, en el que se indican los resultados de las siguientes mediciones:
 - . Resistencia de tierra (cada uno de los tramos independientes si los hubiera)
 - . Resistencia de aislamiento (entre fases, entre fases y tierra, entre fases y neutro)
 - . Caída de tensión en el punto más desfavorable

Con esta documentación y tras realizar las correspondientes comprobaciones, si éstas son favorables, el Ayuntamiento recibirá provisionalmente la instalación. Durante un año el mantenimiento de la instalación correrá a cargo de la entidad promotora. Transcurrido este primer año y con la instalación en condiciones de ser recibida, el Ayuntamiento recibirá definitivamente la instalación de alumbrado público, quedando entonces totalmente a su cargo el mantenimiento.

ARTÍCULO 18. URBANIZACIÓN EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

Las obras de urbanización que se programen en la zona de afección de las carreteras de titularidad del Gobierno de Navarra cumplirán las siguientes determinaciones particulares:

- Las canalizaciones de todo tipo y arquetas, de conformidad con la Ley Foral de Carreteras de Navarra, se situarán por la zona de servidumbre, es decir, como mínimo, a 3 metros de la arista exterior de la explanación.
- El acceso a toda construcción debe disponer de una visibilidad mínima en ambos sentidos de 200 metros. El mismo se proyectará de acuerdo al tráfico que va a soportar, debiendo incluir su pavimentación con hormigón o aglomerado y las obras necesarias que impidan la aportación de agua o barro a la calzada. Asimismo, deberán disponer de una pendiente mínima del 4% en los 10 primeros metros, e iluminarse adecuadamente.
- Por razones de seguridad vial, en los núcleos urbanos o próximos a él, se dispondrá de una acera de 1'50 metros de anchura mínima, debidamente iluminada, incluyendo en la misma, colector de recogida de las aguas pluviales de la carretera.
- Los proyectos de urbanización se presentarán previo a su ejecución en el Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones del Gobierno de Navarra para su aprobación, si procede.

ARTÍCULO 19. OTRAS AUTORIZACIONES

Según se recoge en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa del Organismo de cuenca (CHE).





SELO
ERGOIENA
Registro de entrada nº 74/2026
22/05/2026 14:08

Ergoiena, junio de 2024
POR EL EQUIPO REDACTOR:

A. Alegría - J.J. Equiza – Arquitectos

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista

