

## **ALEGACIÓN**

**P.E.A.U. PARCELA 757, POLÍGONO 3 DE BERBINZANA**

## 0 ANTECEDENTES

En relación al Informe técnico redactado por la Arquitecta Municipal Silvia Barbarin Gómez con fecha 11 de septiembre de 2024, sobre la petición de licencia de obras para proyecto de nueva vivienda promovida por Íker Díaz en la C/ Baja S/N, se presenta esta alegación al Plan Especial de Actuación Urbana de la segregación de la parcela 757 del polígono 3 de Berbinzana, para poder llevar a cabo el proyecto elaborado por los arquitectos Álvaro Fernández Urrutia y Alberto Rodríguez Indave y visado por el COAVN para esa parcela.

En el citado informe se señala que no se cumple con la normativa (además de en los puntos que se pretenden modificar mediante el PEAU) en cuanto a volumetría, tipología y retranqueos. Por ello se presenta esta alegación al PEAU expuesto añadiendo modificaciones a las ordenanzas de la normativa del Plan Municipal que se incumplen y que se justifican en este documento.

Se propone corregir también la localización del PEAU, ya que realmente el contenido de las modificaciones que se proponen son para la segregación de la parcela 757, no para toda ella.

Además, se anexa un plano con las nuevas alineaciones tras la modificación del PEAU y del volumen propuesto, y el documento completo del PEAU con las nuevas modificaciones añadidas.

## 1 MODIFICACIONES A AÑADIR AL PEAU

Se corrigen las menciones a la parcela 757 por la segregación de la parcela 757 del polígono 3 de Berbinzana, que es realmente el ámbito del PEAU.

Se propone añadir al contenido del PEAU modificaciones a las ordenanzas contenidas en el artículo 3.3.4 – Ordenación, A) Ocupación y D) Alineaciones – Cierres.

### 3.3.4 – ORDENACIÓN

#### A) OCUPACIÓN

Se propone permitir adosar una vivienda aislada al límite de una parcela, siempre que se cuente con autorización expresa del/de los titular/es de las parcelas colindantes, debido a la poca anchura con la que cuentan algunas parcelas. Esta restricción tiene sentido en parcelas de grandes dimensiones, pero en la esquina en la que nos encontramos es difícil poder generar de esa manera una vivienda aislada de baja altura, debido al escaso frente de parcela a la calle.

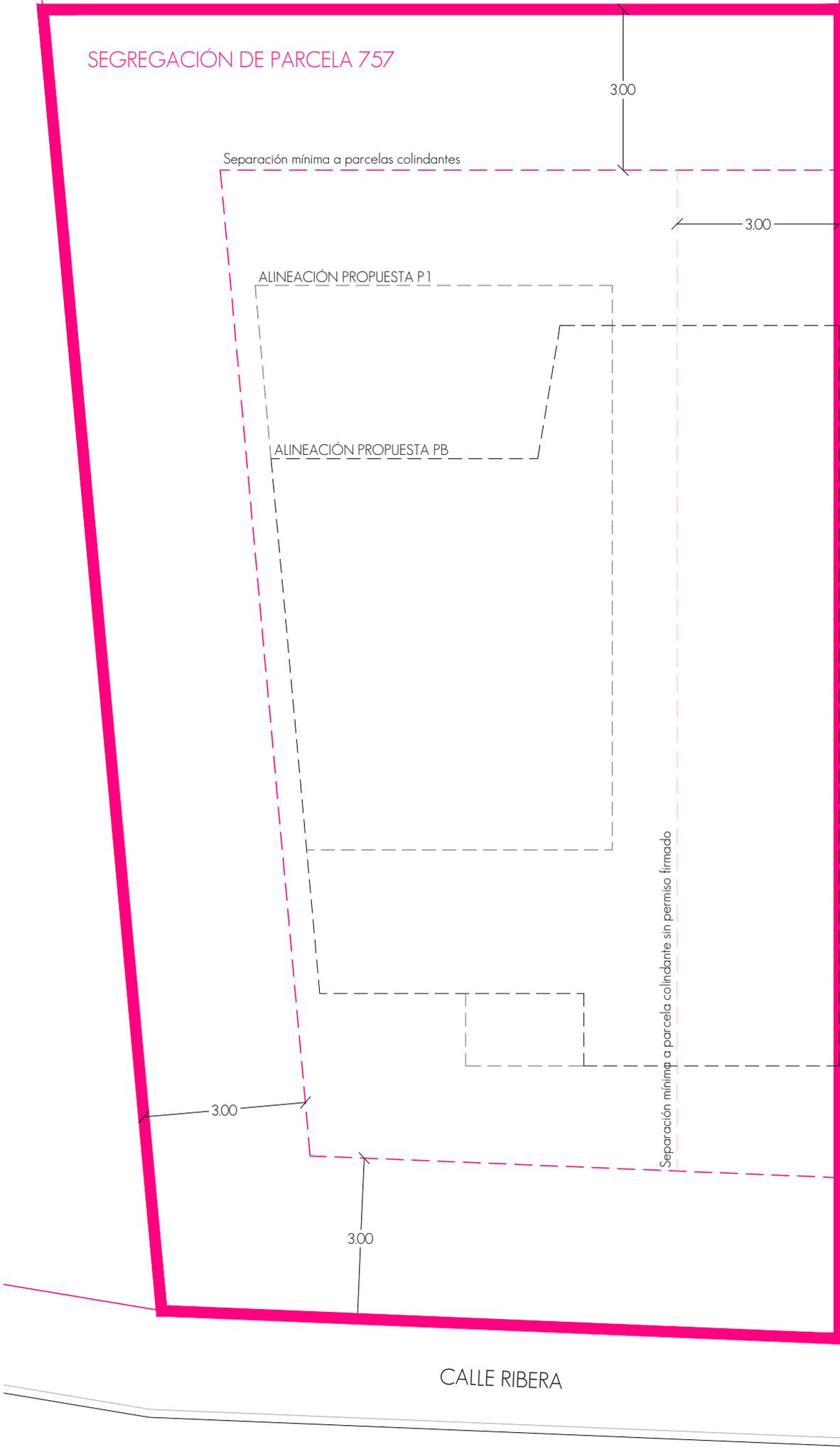
Con relación a ese escaso frente de parcela, se propone eliminar también la limitación de ocupación del 30% del frente de parcela de las edificaciones auxiliares. Al encontrarnos con un frente de parcela tan escaso, la anchura de un garaje para un solo vehículo ocupa ya más de ese 30% del frente de la parcela.

#### D) ALINEACIONES – CIERRES

Se propone modificar la obligatoriedad de tener el mismo plano de fachada en las viviendas pareadas. Al permitir en el resto de artículos los retranqueos, el mantener el mismo plano de fachada sólo se mantendría en la planta baja, para que el zócalo de las edificaciones sea unitario.

## 2 ANEXO 1: PLANO DE ALINEACIONES

# SEGREGACIÓN DE PARCELA 757



nº plano:	530 PEAU 0.1
revisión:	
escala:	1:100 A4
plano:	PEAU Alineaciones
fecha:	Septiembre 2024
nº proy:	530
proyecto:	Nueva vivienda unifamiliar en: C/ Ribera S/N, 31252 Berbinzana (Navarra).
clientes:	Iker Díaz Suescun

arquitectos: BALÚ ARQUITECTURA SL  
Alberto Rodríguez Indave  
Álvaro Fernández Urrutia

firmas:

**balú**

### **3 ANEXO 2: PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y PEAU CORREGIDO**

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
**P.E.A.U. SEGREGACIÓN PARCELA 757, POLÍGONO 3 DE BERBINZANA**



## 0 ANTECEDENTES

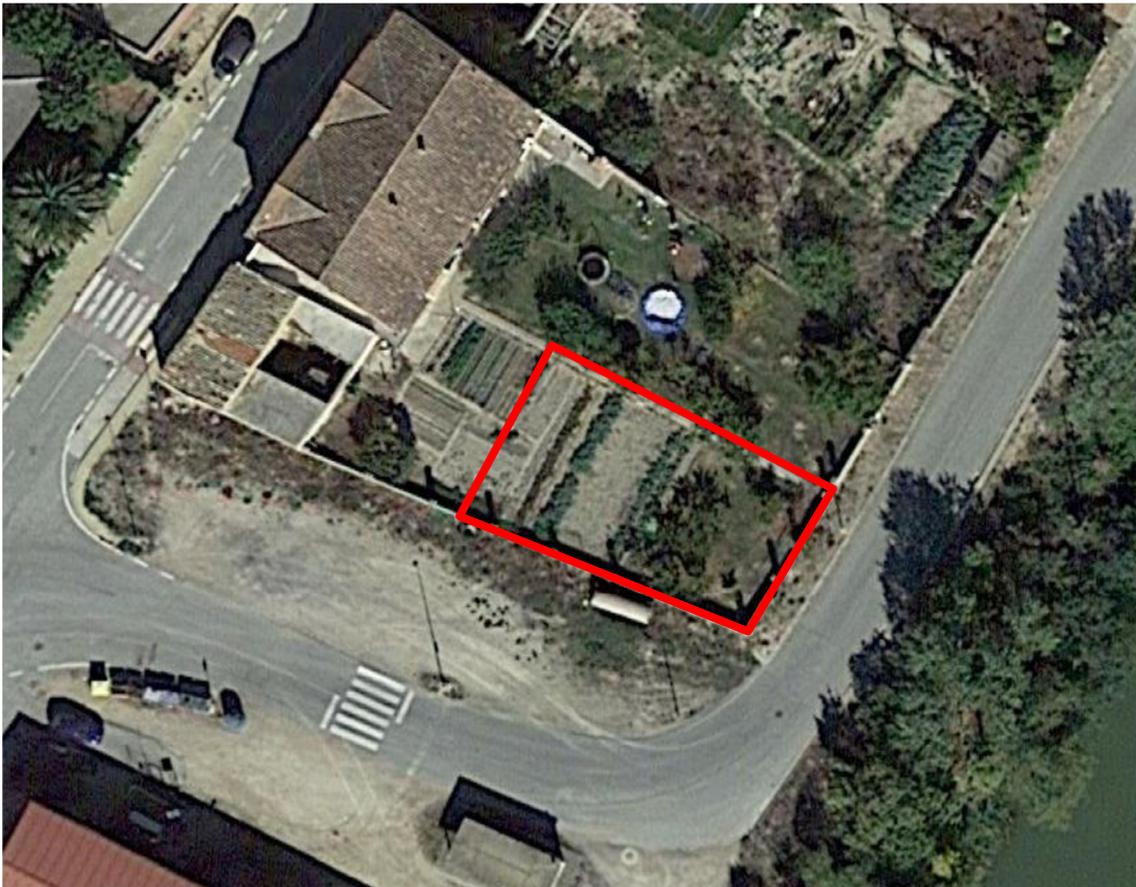
El presente documento de Plan de Participación Pública (P.P.P.) relativo a Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.), se redacta por encargo y a iniciativa de D. Iker Díaz Suescun con D.N.I. 44633006B y domicilio a estos efectos en Calle Baja 51 de Berbinzana (Navarra). Dicho P.P.P. debe preceder en su formulación y ejecución a la tramitación del referido P.E.A.U., al así establecerlo el art. 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El interesado es propietario de la segregación de la parcela 757 del polígono 3 de Berbinzana, situada en la Calle Baja S/N, y con acceso desde la Calle Ribera de la localidad.

Se pretende construir una vivienda unifamiliar aislada de planta baja + 1 en dicha parcela, adaptada a los tiempos actuales, energéticos y estéticos.

Con posterioridad a la reunión mantenida con los técnicos urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de la localidad, se llega a la conclusión de que es conveniente redactar este P.E.A.U., para la adecuación de ciertos puntos de las normativas y ordenanzas del Plan Municipal en el entorno del Casco que han quedado obsoletas (datan del año 1998) y no se corresponden con la construcción contemporánea, y que además no se equiparan con otras zonas del pueblo que están a menor distancia del Casco Histórico.





## 1 MARCO LEGAL

### 1.1 MARCO LEGAL DE REFERENCIA FORAL

El D.F.L. 1/2017, de 26 de julio, que deroga, entre otras, la LF 35/2002 y la LF 5/2015, tiene su entrada en vigor con fecha 1 de septiembre de 2017.

En el artículo 7 del precitado D.F.L. 1/2017 se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Pública (P.P.P.) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística, entre ellos los Especiales de Actuación Urbana.

La nueva legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior, y en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o incluso en ambos.

El artículo 7 del D.F.L. 1/2017 establece textualmente:

*“Artículo 7. Participación ciudadana.*

*1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*

*2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*

*3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

*4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la*

*ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado."*

Por otra parte, en cuanto a la justificación de la elección de la figura del PEAU como instrumento adecuado para la formulación y tramitación de la presente propuesta de modificación puntual del PUM de Berbinzana, esta se la proporciona la circunstancia de que las determinaciones que son objeto de variación tienen todas ellas carácter pormenorizado; y por tanto articulable mediante este categoría de instrumento, ex. art. 77.2 del D.F.L. 1/2017.

En efecto, mediante este PEAU se incide en la definición detallada de las ordenanzas de composición estética y constructiva; en las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material, y en la definición de los sistemas locales de vías públicas. Por tanto, se incide en los supuestos previstos en la letras a) a d) del apartado 3º del art. 49 del DFL 1/2017..

Sin olvidar que el apartado 6º del art. 77 dispone que: *"La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo (por tanto, entre ellas también las de carácter estructurante) relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana"*.

## **1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA LOCALIDAD EN EL AMBITO DEL P.E.A.U.**

El planeamiento vigente en el ámbito está constituido por el Plan General Municipal de Berbinzana, fechado en mayo de 1998 y aprobado definitivamente el 31 de agosto de 1998, y publicado en el BON de fecha 27 de enero de 1999 nº2.

Dentro de éste, el planeamiento vigente que se pretende adecuar está encuadrado en el artículo 3.3 Normas y Ordenanzas Entorno del Casco.º

## **2 ÁMBITO OBJETO DE ESTE P.E.A.U.**

El ámbito en el que se circunscribe esta iniciativa se refleja en el Área Normativa del Entorno del Casco a la que se refiere el punto 3.3 del Plan Municipal, reflejada gráficamente en el plano 3 de Normativa y Gestión del Plan Municipal.

En concreto los puntos a justificar de la normativa vienen encuadrados en los artículos 3.3.4 – Ordenación y 3.3.5 - Ordenanzas particulares del área, y son los siguientes:

- 3.3.4 – Ordenación
  - o A) Ocupación
  - o D) Alineaciones - Cierres
- 3.3.5 – Ordenanzas particulares de área
  - o A) Composición y materiales
  - o C) Huecos
  - o F) Cubiertas
  - o H) Aleros

## **3 OBJETO DEL P.E.A.U. RESUMEN DE LA PROPUESTA**

Dispone el art. 7 del DFL 1/2017 que la participación ciudadana incluirá resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

Así, un Plan de Participación Pública consiste en el diseño de una serie de actuaciones encaminadas a poner a disposición de la ciudadanía en general y de las organizaciones ciudadanas y de los sectores que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y explicaciones suficientes para que las personas interesadas puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, etc., sobre los documentos antes de que estos hayan obtenido su aprobación inicial.

Las propuestas recibidas deben ser analizadas e informadas para valorar la posibilidad, oportunidad o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión correrá a cargo del órgano de la administración que corresponda según quede establecido en la legislación vigente.

### **3.1 PROPUESTA**

El objeto fundamental del presente Plan de Participación es dar a conocer el P.E.A.U. en el Entorno del Casco de Berbinzana, para ajustar las normativas y ordenanzas, tanto compositivas como constructivas, de las nuevas construcciones en la segregación de la parcela catastral 757 del polígono 3, intentando flexibilizar y adaptando así el diseño del edificio propuesto, a los tiempos y arquitecturas actuales.

Y así, el objeto último del presente P.E.A.U. es establecer para la segregación de la parcela 757 del polígono 3, una ampliación del marco legal con ciertas modificaciones de las ordenanzas particulares del Área Normativa del Entorno del Casco, establecidas todas ellas en el punto 3.3.5 – “Ordenanzas Particulares del Área (Entorno del Casco)” del Plan Municipal de la localidad.

Sera potestad del Ayuntamiento de Berbinzana, más adelante, la extensión de estas adaptaciones o modificaciones a todo el “Área de entorno del casco”.

### **3.2 OBJETIVO Y MOTIVACIÓN**

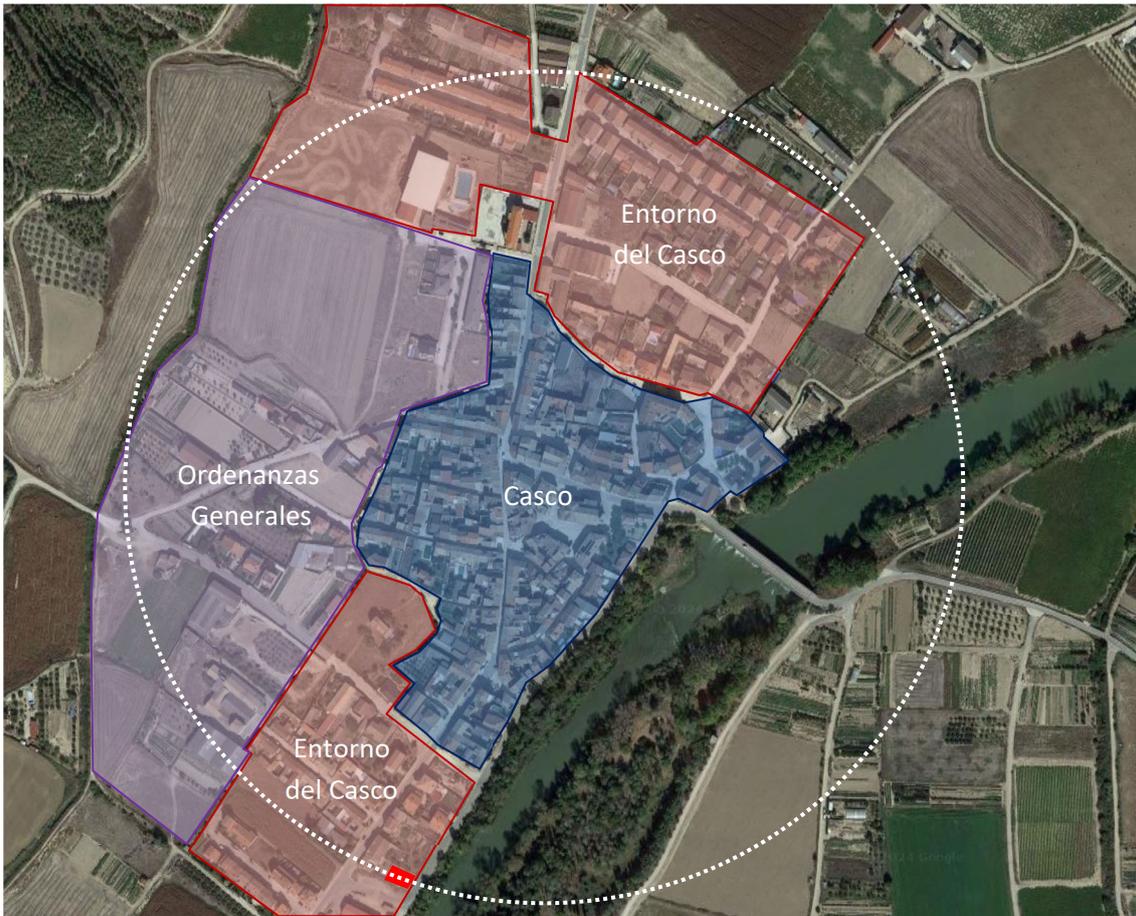
El objetivo de esta modificación, a través de un P.E.A.U., es el de adecuar las ordenanzas de edificación que recoge el Plan Municipal a unos criterios actuales, para la segregación de la parcela 757, del polígono 3, manteniendo la construcción tradicional como base de éstas.

En estos momentos las ordenanzas datan del año 1998 y están redactadas siguiendo los estándares y métodos de construcción típicos de esa época. Estas ordenanzas se entienden en el contexto de esos años para dar cierta continuidad estética en los alrededores del Casco de la localidad, y tratar de mantener una cierta uniformidad estética.

Sin embargo, con el crecimiento radial de la localidad, las zonas consideradas como entorno del Casco son en la actualidad muy dispares, sin seguir un criterio de cercanía concreto. Encontramos así parcelas cercanas al Casco (incluso colindantes a éste) en las que únicamente se aplican las ordenanzas generales, mientras que en otras más alejadas (como es la parcela del interesado), las ordenanzas del entorno del Casco (más restrictivas) son de obligado cumplimiento.

Para poder ser atractivas de cara a la edificación de nuevas en las parcelas más alejadas del Casco, pero dentro del Área Normativa a la que se refieren las normas y ordenanzas del artículo 3.3 del Plan Municipal, parece conveniente suavizar las restricciones que estas parcelas cuentan por considerarse Entorno del Casco, aún estando en zonas muy alejadas a éste. Del mismo modo, en el caso de las parcelas que

se encuentran sin edificar (que son a su vez las más alejadas al Casco), se trata de obra nueva, no son reformas ni adaptaciones de viviendas antiguas.



Además, 26 años después de haber sido reguladas estas ordenanzas, las nuevas arquitecturas se rigen por otros conceptos y métodos de construcción distintos. La localidad debe tratar de integrar estos nuevos conceptos arquitectónicos, desde el respeto a la construcción tradicional, que permitan tener un atractivo más alejado de la monotonía actual de las construcciones.

Con todo esto, el objetivo que se pretende en la segregación de la parcela 3\_757, es conseguir la regeneración de las edificaciones fuera del entorno del Casco, y unificar unos criterios compositivos y constructivos más actuales para las nuevas edificaciones, sin que estos alteren el carácter tradicional de la localidad.

### 3.3 **NORMATIVA EXISTENTE EN LA ACTUALIDAD**

Actualmente las ordenanzas del Plan Municipal dicen así:

#### 3.3.4 – ORDENACIÓN

##### A) OCUPACIÓN

*“Las edificaciones deberán emplazarse dentro del perímetro del área definida por la alineación de edificación conforme al punto 2.3.4 y al plano 2 (Ordenación General).”*

*La ocupación máxima queda regulada en función de la dimensión de la parcela, según la siguiente relación:*

Dimensión de la parcela	Ocupación máxima		Plantas Elevadas	
			Ocupación Máxima	
(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )
De 0 a 250	75	187	45	112
De 250 a 300	70	210	42	126
De 300 a 350	65	227	40	140
De 350 a 400	60	240	37	148
De 400 a 450	55	247	35	157
De 450 a 500	50	250	32	160
De 500 a 750	45	337	30	225
De 750 a 1.000	40	400	27	270

Se tomará la superficie máxima del tramo inferior si ésta resulta mayor a la correspondiente.

La edificación principal aislada deberá distanciarse al menos 3 metros de todos los límites de las parcelas colindantes; únicamente las construcciones auxiliares se podrán adosar a los límites de la parcela. Las adosadas al fondo no podrán tener cubierta transitable en los últimos 3 metros. Las adosadas a los límites laterales podrán tener frente de cubierta transitable en la proyección lateral del edificio principal y si están adosadas a éste.

Cuando se emplazan edificaciones auxiliares delante de la edificación principal éstas no podrán ocupar más del 30% del frente de la parcela y su volumen será inferior a una tercera parte de la edificación principal, los materiales serán como los de ésta.

Toda edificación auxiliar será computable a efectos de edificabilidad..

Se permite la ocupación en sótano en la proyección de la planta baja, con cota de techo inferior a 1 m de la rasante. No se podrán crear viales interiores para el aumento de la ocupación regulada."

#### D) ALINEACIONES – CIERRES

"Se determinan las alineaciones conforme al Plano nº2. Cuando se realicen viviendas pareadas, éstas deberán tener el mismo plano de fachada. Los cierres de parcela a vial tendrán una altura máxima de 2.5 m y no podrán ser opacos por encima de 1.5 m."

### 3.3.5 – ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁREA

#### A) COMPOSICIÓN Y MATERIALES

"Se ajustarán a la presente Ordenanza las fachadas de las nuevas edificaciones que sustituyan a otras preexistentes así como las de edificaciones sometidas a intervenciones de rehabilitación.

El principal objetivo de la Ordenanza de construcción en fachadas es que las mismas mantengan o consigan una expresión acorde a la predominante en el Área.

La composición de huecos seguirá una pauta de ejes verticales que recorran la fachada de Planta Baja y Plantas elevadas.

La relación de materiales que se pueden utilizar en fachadas es el siguiente:

- Piedra: Sillería., sillarejo, aplacado de piedra serrada y cortada perpendicularmente ...
- Enfoscados y pintados en tonos preferentemente claros, morteros monocapa acabado raspado ...
- Bloque caravista tostado, ladrillo caravista gama tostados-naranjas en tonos claros,
- Zócalos: Se permite el zócalo de hormigón visto siempre que su altura sea inferior a 25 cms.
- El material de acabado será unitario en plantas elevadas ( con excepción de los elementos decorativos o singulares), pudiendo diferenciarse del de Planta Baja."

### C) HUECOS

"Se establecen las siguientes proporciones para garantizar el predominio de la componente vertical en los huecos de fachada, resultado de las técnicas constructivas tradicionales:

<b>Tipo de Huevo</b>	<b>Relación ancho - alto</b>
Ventana	Entre 1/1'2 y 1/2 Anchura Máxima = 1'4 mts (*)
Balcón	Entre 1/1'5 y 1/3 Anchura Máxima = 1'5 mts
Garaje	Entre 1/0'9 y 1/1'3 Anchura Máxima = 3 mts Altura Máx. la de la P.Baja
Portales y Comercios	Entre 1/ 1'2 y 1/3 Anchura Máxima = 3 mts

(\*): Podrán autorizarse huecos en planta baja de ancho superior al definido, para su adecuación a las condiciones de la calle, que quedarán compuestos con el conjunto de la fachada. Los huecos de ventanas podrán ser cuadrados con un máximo de 1,4 metros."

### F) CUBIERTAS

"Las cubiertas se realizarán con tejado de faldones continuos, con pendientes comprendidas entre un 30 y un 40%, quedando prohibidas las cubiertas planas y las azoteas en la edificación común que queden vistas desde el espacio público, con la excepción de los cuerpos anexos de planta baja anteriormente señalados.

Serán autorizables las terrazas como cubierta del edificio principal. El acceso a la terraza quedará integrado en la cubierta dentro de las alturas máximas. Se prohíben los "casetones" para resolver el acceso a la terraza.

Ningún volumen podrá sobresalir de la envolvente de la cubierta, a excepción de chimeneas y conductos de ventilación.

Todas las fachadas contarán con alero, en cuyo borde se situarán los canalones vistos que recogerán las aguas de lluvia. Estas serán conducidas a la red de alcantarillado de pluviales a través de bajantes que, en los 2 metros inferiores del inmueble serán de fundición.

Como material de cubrición se empleará teja cerámica curva en color rojo o tostado-naranja.

La protección de las paredes medianeras vistas se realizará mediante revocos de mortero y pintura, quedando prohibido el forrado de las mismas mediante láminas impermeables, aislamientos vistos o aplacados de fibrocemento.

Las edificaciones auxiliares recogerán aguas al centro y el material de cubrición será el mismo. Únicamente se permite chapa lacada en tonos rojizos cuando la superficie sea inferior a 10 m<sup>2</sup>."

#### H) ALEROS

*"El alero es un elemento de construcción obligada en la edificación común.*

*En los casos de sustitución, el alero será la prolongación del forjado que constituye el techo de la última planta.*

*Las dimensiones del vuelo del alero respecto del plano de fachada serán función del ancho de la calle en que se sitúe el inmueble, con las dimensiones establecidas para balcones.*

*El alero deberá ser horizontal y continuo.*

*La dimensión mínima del canto de la losa de alero será de 12 centímetros, no superando en ningún caso los 16 centímetros."*

### **3.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

Se procede a describir la propuesta de modificación de los puntos que se pretenden adecuar de los artículos 3.3.4 – ORDENACIÓN y 3.3.5 – ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁREA del Plan General Municipal, exclusivamente para la segregación de la parcela 757 del Polígono 3 de Berbinzana.

Se utiliza la tipografía negrilla para las modificaciones de las ordenanzas en la segregación de la parcela en cuestión, 3\_757.

Se propone la siguiente adecuación en las ordenanzas:

#### 3.3.4 – ORDENACIÓN

##### A) OCUPACIÓN

*"Las edificaciones deberán emplazarse dentro del perímetro del área definida por la alineación de edificación conforme al punto 2.3.4 y al plano 2 (Ordenación General).*

*La ocupación máxima queda regulada en función de la dimensión de la parcela, según la siguiente relación:*

Dimensión de la parcela	Ocupación máxima		Plantas Elevadas	
			Ocupación Máxima	
(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )
De 0 a 250	75	187	45	112
De 250 a 300	70	210	42	126
De 300 a 350	65	227	40	140
De 350 a 400	60	240	37	148
De 400 a 450	55	247	35	157
De 450 a 500	50	250	32	160
De 500 a 750	45	337	30	225
De 750 a 1.000	40	400	27	270

Se tomará la superficie máxima del tramo inferior si ésta resulta mayor a la correspondiente.

La edificación principal aislada deberá distanciarse al menos 3 metros de todos los límites de las parcelas colindantes, **salvo que se cuente con la autorización escrita expresa del/de los titular/es de éstas**; únicamente las construcciones auxiliares se podrán adosar a los límites de la parcela **sin esta autorización. En el caso de que se adose cualquier construcción al límite de una parcela, no se podrán abrir huecos en el muro medianil que separe ambas parcelas.** Las adosadas al fondo no podrán tener cubierta transitable en los últimos 3 metros. Las adosadas a los límites laterales podrán tener frente de cubierta transitable en la proyección lateral del edificio principal y si están adosadas a éste.

Cuando se emplazan edificaciones auxiliares delante de la edificación principal éstas **podrán** ocupar más del 30% del frente de la parcela y su volumen será inferior a una tercera parte de la edificación principal, los materiales serán como los de ésta.

Toda edificación auxiliar será computable a efectos de edificabilidad..

Se permite la ocupación en sótano en la proyección de la planta baja, con cota de techo inferior a 1 m de la rasante. No se podrán crear viales interiores para el aumento de la ocupación regulada.”

#### D) ALINEACIONES – CIERRES

“Se determinan las alineaciones conforme al Plano nº2. Cuando se realicen viviendas pareadas, éstas deberán tener el mismo plano de fachada **en planta baja, pudiendo permitirse retranqueos en plantas elevadas.** Los cierres de parcela a vial tendrán una altura máxima de 2.5 m y no podrán ser opacos por encima de 1.5 m.”

### 3.3.5 – ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁREA

#### A) COMPOSICIÓN Y MATERIALES

“Se ajustarán a la presente Ordenanza las fachadas de las nuevas edificaciones que sustituyan a otras preexistentes así como las de edificaciones sometidas a intervenciones de rehabilitación.

El principal objetivo de la Ordenanza de construcción en fachadas es que las mismas mantengan o consigan una expresión acorde a la predominante en el Area.

La composición de huecos seguirá una pauta de ejes verticales que recorran la fachada de Planta Baja y Plantas elevadas. **En las viviendas unifamiliares aisladas, debido a los juegos de huecos, estos pueden no seguir esta pauta.**

La relación de materiales que se pueden utilizar en fachadas es el siguiente:

- Piedra: Sillería., sillarejo, aplacado de piedra serrada y cortada perpendicularmente ...
- Enfoscados y pintados en tonos preferentemente claros, morteros monocapa acabado raspado ...
- Bloque caravista tostado, ladrillo caravista gama tostados-naranjas en tonos claros,
- Zócalos: Se permite el zócalo de hormigón visto siempre que su altura sea inferior a 25 cms.
- **Metales: Se permite el uso de materiales metálicos en elementos decorativos o singulares, siempre que no sea el material predominante de fachada.**
- El material de acabado será unitario en plantas elevadas ( con excepción de los elementos decorativos o singulares), pudiendo diferenciarse del de Planta Baja."

### C) HUECOS

"Se establecen las siguientes proporciones para garantizar el predominio de la componente vertical en los huecos de fachada, resultado de las técnicas constructivas tradicionales:

Tipo de Huevo	Relación ancho - alto
Ventana	Entre 1/1'2 y 1/2 Anchura Máxima = 1'4 mts (*)
Balcón	Entre 1/1'5 y 1/3 Anchura Máxima = 1'5 mts
Garaje	Entre 1/0'9 y 1/1'3 Anchura Máxima = 3 mts Altura Máx. la de la P.Baja
Portales y Comercios	Entre 1/ 1'2 y 1/3 Anchura Máxima = 3 mts

(\*): Podrán autorizarse huecos en planta baja de ancho superior al definido, para su adecuación a las condiciones de la calle, que quedarán compuestos con el conjunto de la fachada. Los huecos de ventanas podrán ser cuadrados con un máximo de 1,4 metros. **Además, en viviendas unifamiliares aisladas, podrán autorizarse en todas sus plantas huecos de anchura superior a la definida y con otras relaciones de ancho – alto, siempre que sea justificado por proyecto."**

### F) CUBIERTAS

"Las cubiertas se realizarán con tejado de faldones continuos, con pendientes comprendidas entre un 30 y un 40%, quedando prohibidas las cubiertas planas y las azoteas en la edificación común que queden vistas desde el espacio público, con la excepción de los cuerpos anexos de planta baja anteriormente señalados.

Serán autorizables las terrazas como cubierta del edificio principal. El acceso a la terraza quedará integrado en la cubierta dentro de las alturas máximas. Se prohíben los "casetones" para resolver el acceso a la terraza.

**Serán autorizables las cubiertas planas siempre que su diseño garantice la evacuación de las aguas pluviales. La capa de impermeabilización deberá quedar en estos casos siempre protegida.**

Ningún volumen podrá sobresalir de la envolvente de la cubierta, a excepción de chimeneas y conductos de ventilación.

**En el caso de las cubiertas inclinadas**, todas las fachadas contarán con alero, en cuyo borde se situarán los canalones vistos que recogerán las aguas de lluvia. Estas serán conducidas a la red de alcantarillado de pluviales a través de bajantes que, en los 2 metros inferiores del inmueble serán de fundición.

Como material de cubrición, **en cubiertas inclinadas**, se empleará teja cerámica curva en color rojo o tostado-naranja.

La protección de las paredes medianeras vistas se realizará mediante revocos de mortero y pintura, quedando prohibido el forrado de las mismas mediante láminas impermeables, aislamientos vistos o aplacados de fibrocemento.

Las edificaciones auxiliares recogerán aguas al centro y el material de cubrición será el mismo. Únicamente se permite chapa lacada en tonos rojizos cuando la superficie sea inferior a 10 m<sup>2</sup>."

#### H) ALEROS

"El alero es un elemento de construcción obligada en la edificación común, **que cuente con alguna de sus cubiertas inclinadas.**

En los casos de sustitución, el alero será la prolongación del forjado que constituye el techo de la última planta.

Las dimensiones del vuelo del alero respecto del plano de fachada serán función del ancho de la calle en que se sitúe el inmueble, con las dimensiones establecidas para balcones.

El alero deberá ser horizontal y continuo.

La dimensión mínima del canto de la losa de alero será de 12 centímetros, no superando en ningún caso los 16 centímetros."

### 3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Se procede a describir la justificación de modificación de los puntos que se pretenden adecuar de los artículos 3.3.4 – ORDENACIÓN y 3.3.5 – ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁREA del Plan General Municipal, para la segregación de la parcela 757 del Polígono 3 de Berbinzana.

#### 3.3.4 – ORDENACIÓN

##### B) OCUPACIÓN

Se propone permitir adosar una vivienda aislada al límite de una parcela, siempre que se cuente con autorización expresa del/de los titular/es de las parcelas colindantes, debido a la poca anchura con la que cuentan algunas parcelas. Esta restricción tiene sentido en parcelas de grandes dimensiones, pero en la esquina en la que nos

encontramos es difícil poder generar de esa manera una vivienda aislada de baja altura, debido al escaso frente de parcela a la calle.

Con relación a ese escaso frente de parcela, se propone eliminar también la limitación de ocupación del 30% del frente de parcela de las edificaciones auxiliares. Al encontrarnos con un frente de parcela tan escaso, la anchura de un garaje para un solo vehículo ocupa ya más de ese 30% del frente de la parcela.

#### E) ALINEACIONES – CIERRES

Se propone modificar la obligatoriedad de tener el mismo plano de fachada en las viviendas pareadas. Al permitir en el resto de artículos los retranqueos, el mantener el mismo plano de fachada sólo se mantendría en la planta baja, para que el zócalo de las edificaciones sea unitario.

### 3.3.5 – ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁREA

#### A) COMPOSICIÓN Y MATERIALES

Se propone permitir no seguir una pauta de ejes verticales, en la composición de huecos que recorran la fachada de Planta Baja y Plantas elevadas de las viviendas unifamiliares que no tengan alineación común con la vía pública. Al quedar dentro de la propia parcela y con vallado exterior, no es tan importante que existan este tipo de ejes de composición.

Esta restricción tiene sentido en viviendas plurifamiliares en las que hay varias plantas de viviendas, pero en el caso de viviendas unifamiliares en las que las plantas superiores no tienen por qué situarse en el mismo plano, esta restricción no tiene sentido, al quedar estas fachadas retranqueadas de la línea de parcela. En este tipo de edificaciones de viviendas unifamiliares, y más en las aisladas, se pretende el diseño de las cuatro fachadas, con un mismo criterio compositivo, que nada tiene que ver con los ejes verticales de los huecos de fachada. Son volúmenes, masa y huecos, paralelepípedos regulares, etc... los que condicionan la composición del edificio.

Se puede entender que en este caso que nos ocupa, se exima del cumplimiento de este aspecto a la vivienda de la parcela 3\_757.

Por otro lado, se propone añadir la posibilidad de incluir materiales metálicos en los elementos decorativos o singulares, pero nunca como material principal de fachada. En zonas de carpinterías estos materiales actualmente son muy recurrentes debido a la continuidad que pueden dar con carpinterías del mismo material/color, además de contar con una gran durabilidad en el tiempo.

Se trata de poder incorporarlos a las fachadas entre la carpinterías exteriores, para remarcar la componente horizontal de varios huecos, dando ritmos diferentes a las fachadas, y conformando el aspecto de huecos de dimensiones mayores.

#### C) HUECOS

Se propone modificar las proporciones y anchuras máximas que dicta esta ordenanza para las nuevas viviendas unifamiliares aisladas. Las proporciones recogidas en las Ordenanzas, tienen sentido cuando se trata de un edificio plurifamiliar en el que la componente vertical es importante tradicionalmente.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa en la parcela 3\_757, con la mejora que han sufrido las carpinterías y los acristalamientos en características de transmitancia de calor,

y con los nuevos estilos de vida, que buscan más la luz natural y abrirse al exterior, en la actualidad se tiende a crear huecos acristalados mucho más grandes. Además, en viviendas unifamiliares de 1 ó 2 plantas esta componente vertical carece de sentido compositivo y formal.

#### F) CUBIERTAS

Se propone eliminar la obligatoriedad de realizar las cubiertas de la última planta, con faldones inclinados. Tradicionalmente, las cubiertas inclinadas favorecían una mejor conducción del agua en las cubiertas respecto a las cubiertas planas. Sin embargo, con los nuevos materiales y las nuevas técnicas de construcción, en la actualidad en una cubierta plana se consiguen unos resultados equivalentes a los de una cubierta inclinada. Además, estas cubiertas inclinadas ya están permitidas si forman una terraza.

Las cubiertas planas, en los tiempos actuales, tienen la misma seguridad de protección frente a la humedad, que las cubiertas inclinadas, con una mayor facilidad de reparación y mantenimiento respecto a estas.

Estamos hablando de la ejecución de este tipo de cubiertas en el exterior de la población, (entorno del casco), con las nuevas ejecuciones de edificios de vivienda, siendo las cubiertas planas, evidentemente más ventajosas energéticamente, debido a que se reduce la superficie expuesta al exterior en un 8% de cubierta.

#### H) ALEROS

El alero es un elemento propio de las cubiertas inclinadas, para favorecer la evacuación de las aguas pluviales alejada de encuentros que puedan suponer un problema para infiltraciones. Al eliminar la obligatoriedad de realizar las cubiertas inclinadas, el alero carece de sentido en aquellos edificios que cuentan con cubierta plana, a excepción de los aleros energéticos en los huecos de iluminación.

Por ello se propone que el alero sea obligatorio únicamente en los casos de edificios que cuenten con cubierta inclinada, debido a que es muy difícil ejecutar una cubierta inclinada sin alero.

## 4 INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Establece el art. 7 de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental, que quedarán sometidos a sus prescripciones: *"los planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades, de titularidad pública o privada que, en su aprobación, puesta en marcha o ejecución sean susceptibles de producir molestias, alterar las condiciones del medio ambiente o de producir riesgo de afecciones para el medio ambiente."*

Ya de partida, parece evidente que la adecuación de las ordenanzas constructivas y estéticas que propone este PEAU no resulta susceptible de generar los efectos consecuencias que se refieren en dicho precepto.

Por otra parte, el art. 8 siguiente especifica que: *"Son planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades con incidencia ambiental, aquellos que requieran de intervención ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación básica de evaluación ambiental, prevención y control integrados de la contaminación y en la presente ley foral."*

Y en este sentido, de conformidad con lo establecido en tal legislación básica, constituida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; y más en concreto en sus arts. 5.2.f) en relación al 6.2º, este PEAU, en tanto que modificación menor del vigente PUM de Berbinzana que es (habida cuenta de su contenido y escala, y de que no introduce variaciones fundamentales en sus estrategias, directrices, propuestas o cronología), no requiere de evaluación ambiental estratégica ordinaria ni simplificada, al no poder considerarse que las previsiones que propone sean susceptibles de producir diferencias en los efectos previstos, o en la zona de influencia del mismo.

## 5 PERSPECTIVA DE GÉNERO

Establece el artículo 55 de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre Mujeres y Hombres, en su apartado 2º: *“en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres”*, y en su apartado 3º establece que: *“Las Administraciones Públicas integrarán el enfoque de género en la investigación, el análisis, el diseño y la puesta en marcha de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como en la toma de decisiones políticas y técnicas, visibilizando los distintos impactos de este fenómeno tanto en nuestro entorno como en otros territorios.”*

Además su Artículo 22 establece:

*“1. Los poderes públicos de Navarra incorporaran la evaluación previa del Informe de impacto de género en el desarrollo de su normativa, planes, programas y actuaciones en el ámbito de sus competencias, para garantizar la incorporación del principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

*2. Todos los anteproyectos de ley foral, las disposiciones normativas de carácter general y los planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género.*

*3. Reglamentariamente se regulará el contenido del informe, su proceso de elaboración y la participación en el mismo del Instituto Navarro para la Igualdad.”*

En este sentido, la Disposición Final Segunda de dicha Ley Foral establece: *“El Gobierno de Navarra, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley foral, regulará mediante decreto foral el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género previstos en el artículo 22”*.

Si bien el plazo establecido en dicha Disposición Final Segunda trascrita ya ha transcurrido a fecha actual, no se cuenta todavía con el desarrollo reglamentario en ella dispuesto.

Sin perjuicio de ello, el Gobierno de Navarra ha publicado una serie de pautas establecidas a través de una guía metodológica para la elaboración de informes de impacto de género, elaborada por el Instituto Navarro para la Igualdad, publicada en el año 2013, unas instrucciones establecidas en el Acuerdo del Gobierno de Navarra de 16 mayo de 2011.

Consideradas dichas pautas, y atendida la magnitud, alcance y características de las modificaciones en las determinaciones urbanísticas vigentes que se proponen, y tratándose de una adecuación de ordenanzas compositivas y estéticas en el interior de

las parcelas, sin que estas afecten a espacios públicos, parece evidente que no generan incidencia o impacto alguno en materia de género.

## 6 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Establece el Artículo 53.2 del DFL 1/2017 que “...los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.”

En el caso de la presente propuesta, la adecuación de las ordenanzas que se propone, no se afecta en ningún caso a la movilidad urbana de la localidad, al tratarse de ordenanzas de carácter compositivo y estético en el interior de una parcela, sin afectar ningún elemento de la trama urbana.

## 7 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El artículo 61. Planes especiales de la LFL 1/2017 establece en su punto 5, que los PEAU deben contener la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el Artículo 58.5 f) de la misma ley foral, la cual se entiende como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

La adecuación de las ordenanzas que se propone no supone un incremento del gasto urbanístico y además no se contempla ninguna actuación de urbanización que reporte cargo a las arcas municipales.

## 8 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

Atendiendo el contenido y alcance de las propuestas contenidas en el PEAU que se promueve, así como analizadas las características geográficas y del entorno más inmediato a los suelos y edificaciones objeto de la actuación, se concluye que los únicos sujetos o agentes que razonablemente puedan resultar afectados o interesados en el planeamiento que se promueve son los titulares de las fincas de uso residencial próximas a la finca objeto de la propuesta, con las siguientes referencias catastrales:

Parcela del ámbito:

Parcela 757: D. Iker Díaz Suescun

Parcelas colindantes:

Parcela 831: Se solicita al Ilmo. Ayuntamiento este dato

Parcela 832: D. José Antonio Díaz

Parcela 833: Se solicita al Ilmo. Ayuntamiento este dato

Parcela 758: Ilmo. Ayuntamiento de Berbinzana

Viales varios: Ilmo. Ayuntamiento de Berbinzana

Son otros interesados los vecinos de Berbinzana, así como el Ayuntamiento de la localidad, tal y como ya está reflejado por ser el propietario de la parcela 758 y viales colindantes.

## 9 METODOLOGÍA

A fin de difundir el planeamiento propuesto y darlo a conocer al potencialmente interesado en el mismo, así como para facilitar su participación en el proceso, se proponen las siguientes actuaciones:

1. Presentación del presente plan al Ayuntamiento de Berbinzana.
2. La duración de este proceso de participación ciudadana debe ser al menos de 1 mes.
3. Se propone plantear una primera reunión presencial abierta a la ciudadanía, a la vista de la cual se evaluará la conveniencia de más sesiones complementarias y/o una de retorno. Para asistir a estas sesiones se utilizará un sistema previo de confirmación de la asistencia (hasta 24 horas antes), de tal forma que, en caso de no haber asistentes, se anule la convocatoria.  
Será necesaria la concertación con el Ayuntamiento de un día y hora para la celebración de una sesión informativa; así como de la puesta a disposición de un local o dependencia municipal donde celebrar esta.
4. Envío por parte del Equipo Redactor de cartas por correo certificado a los interesados/agentes identificados en el apartado 8 de este PPC, conteniéndose en la misma una copia del mismo, e invitándoles a asistir, si es de su interés, a la sesión explicativa por parte de los técnicos redactores del P.E.A.U.  
Se colocará una convocatoria en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, para conocimiento de toda la ciudadanía.  
Se completará la participación por medios telemáticos, incluyendo en la página web municipal la publicación del Plan de Participación y la convocatoria de la sesión abierta, con la creación de una dirección de mail específica para presentar aportaciones (**info@baluarquitectura.com**), y la indicación de un contacto para realizar consultas **623 115 772** de Balú Arquitectura, S.L.
5. Celebración de la sesión explicativa con exposición del contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.
6. Periodo de recogida de aportaciones a través del correo electrónico en la dirección que facilitará el equipo redactor. Plazo para la presentación de propuestas: 5 días naturales tras la sesión informativa.
7. El Equipo Redactor formulará un informe de conclusiones sobre las aportaciones recibidas en el proceso de participación, que presentará ante el Ayuntamiento y en el que planteará la oportunidad/procedencia de incorporar alguna modificación a las propuestas del P.E.A.U. en función de las mismas.
8. En caso de darse dicha variación de la propuesta originaria, se valorará con el Ayuntamiento la procedencia de realizar una nueva actuación de difusión y participación como la anteriormente expuesta.
9. Incorporación de las conclusiones y en su caso modificaciones derivadas del proceso de participación al documento del PEAU que se presentará a tramitación.

## 10 CONCLUSIÓN

El presente documento, como parte integrante del Plan Especial de Actuación Urbana, manteniendo las determinaciones estructurantes y modificando las pormenorizadas señaladas, a nuestro entender, supone una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente y es un documento capaz de aunar el interés particular y legítimo del promotor y el general del Ayuntamiento de Berbinzana.

Los redactores del presente documento abajo firmantes consideran justificada la adecuación del mismo a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicitan su visto bueno y tramitación.

En Burlada, a 20 de septiembre de 2024  
Los Arquitectos



Álvaro Fernández Urrutia



Alberto Rodríguez Indave



Félix J. Fernández Valle