

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO RELATIVA A USO RESIDENCIA EVENTUAL TEXTO PROPUESTO TRAS ENMIENDAS DE PLENO 10/01/2019

A continuación, se recoge el texto refundido de la modificación aprobada inicialmente, relativa al uso Residencia Eventual, con la inclusión de las conclusiones del informe elaborado en junio sobre las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública y de las enmiendas aprobadas en pleno municipal de fecha 10/01/2019.

REDACCIÓN PROPUESTA.

1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 28 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DE PLAN MUNICIPAL

1. Se modifica la fila correspondiente a los usos Residencia Eventual y Residencia Comunitaria de la tabla 3.

USO PORMENORIZADO DE PARCELA		RESIDENCIAL COLECTIVO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INDUSTRIAL	COMERCIAL	OFICINAS
USO DETALLADO						
RESIDENCIA COMUNITARIA:	PB	1(**)	4	4	4	4
	P1ª	1	4	4	4	4
RESIDENCIA EVENTUAL:	PB	1(**)	4	4	1	1
	P1ª	1	4	4	1	1
Alquiler de habitaciones con fines turísticos anexo a vivienda habitual <50 m²		1	1	-	-	-

2. Se modifican y/o añaden las siguientes cuestiones de carácter pormenorizado relativas a la aplicación de la tabla:

- 9bis.-a)** "En comunidades de vecinos no se permitirán nuevas autorizaciones de residencial eventual (hostales, pensiones y pisos turísticos) cuando el nuevo alojamiento turístico comparta acceso común de entrada con los vecinos y con la nueva petición y sumando los alojamientos turísticos existentes que compartan entrada con los vecinos (ya sea en planta primera o plantas superiores) se supere los 200 metros cuadrados".
- b)** No se podrá instalar más de una pensión y/o piso turístico por portal sin comparten entrada con los vecinos. No perjudicará a las ya existentes pero estas computarán a la hora de establecer la presente limitación.
- c)** Se propone una limitación de los alojamientos turísticos (hostales y pensiones) por bloque de edificios y que no solo que se limite viviendas turísticas. La medida no afectaría a las ya existentes.
- d)** De la aplicación de este artículo quedará excluido el ámbito PEPRI del Casco Antiguo en lo que resulte contradictorio.».
- 11.-** En todo caso, la "Residencia Eventual" y la "Residencia Comunitaria" podrán instalar en las plantas bajas del uso pormenorizado de parcela "Residencial Colectivo locales en planta baja" los usos auxiliares y complementarios del que se plantee como principal siempre que la planta baja y la planta 1ª estén comunicadas directamente.
- 12.-** Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Gobierno de Navarra con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación como apartamentos y viviendas turísticos, dispondrán de

un plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva de esta modificación para presentar a trámite la correspondiente apertura o licencia de uso, según proceda, que avale el uso Residencia Eventual, debiendo adoptar las medidas correctoras exigibles por la normativa. Estos casos, se reconocerán como usos consolidados, independientemente de cuál sea la planta del edificio en la que se sitúan. En caso de no presentarse en el plazo señalado, se considerarán uso Vivienda y el uso Residencia Eventual deberá cesar.

- 17.- En parcelas con uso pormenorizado Residencial Colectivo, la adopción de medidas adicionales de protección que sean necesarias como consecuencia de la implantación de los usos Vivienda, Residencia Eventual y Residencia Comunitaria, respecto a actividades MINP existentes en el edificio donde se solicite licencia, correrán a cargo del solicitante.
- 18.- En las ZONAS COMERCIALES DE CENTRALIDAD definidas en el plano 22 no se permiten en planta baja los siguientes usos: Vivienda, Residencia Comunitaria y Residencia Eventual, salvo en los lugares previstos en los planes especiales vigentes. Igualmente, dichos planes podrán establecer nuevos ámbitos en los que estos usos sean admisibles en planta baja. Sí se permiten los usos auxiliares y complementarios que se planteen de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 11. Aquellas viviendas colectivas en planta baja existentes con anterioridad a esta aprobación o previstas en los planes citados podrán transformarse en usos Residencia Comunitaria y Residencia Eventual.
- 19.- (**)En las ZONAS DE RELEVANCIA COMERCIAL definidas en el plano 22 quedan permitidos en planta baja los usos Vivienda, Residencia Comunitaria y Residencia Eventual en tanto no se supere la ocupación con la suma de dichos usos en cuantía superior al 50%. La ocupación del 50% se cuantificará en función de la longitud acumulada de los frentes de fachada en planta baja de la unidad básica en la que pretenda ubicarse el nuevo uso, incluyéndose en dicha longitud total los locales ocupados, los desocupados, las residencias comunitarias y eventuales y las viviendas que ya existieran. No se contabilizarán los frentes de los portales y de los accesos a los sótanos. Los frentes correspondientes a usos auxiliares y complementarios que se planteen de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 11 no se cuantificarán a efectos de la ocupación del 50%.

2. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 87 Y 88 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE CASCO ANTIGUO

1. Se modifica el artículo 87 que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 87.–Usos pormenorizados.

Residencial Colectivo y Dotacional.

La Tabla 2 de compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los usos pormenorizados de la unidad básica recogida en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal es de aplicación en el Casco Antiguo, con las siguientes modificaciones:

En Unidades Básicas de uso Residencial Colectivo:

1. El uso de oficina, residencial colectivo con vivienda en planta baja, taller y almacén en parcela completa es uso prohibido, salvo que venga expresamente recogido en la normativa particular por parcela.
2. Las actividades comerciales y las recreativas son usos permitidos en edificio completo, con los siguientes matices o excepciones:
 - Las actividades hosteleras y las aledañas son usos permitidos en edificio completo de acuerdo a lo señalado en el artículo 89.

–Las actividades de salas de bingo, tiendas de apuestas, salones de juego y salones deportivos son usos prohibidos.

3. El uso Residencia Eventual sobre parcela con uso previsto Residencial Colectivo es un uso tolerado y, además, para su implantación o ampliación requerirá que quede garantizado que:

3.1- La suma de las superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica con uso pormenorizado implantado principal o permitido sea igual o superior al 75% de la superficie construida total de la unidad básica.

3.2- La suma de las superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica con uso implantado Residencial Colectivo sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica que el plan prevea para tal uso.

3.3 En caso de que el nuevo uso cuente con actividad de bar, cafetería y/o restaurante los accesos y salidas habituales de éstas (excluidas las salidas que solo son utilizables en caso de emergencia o de servicio) no podrán dar directamente al espacio público, sino que deberán producirse desde espacio común cerrado del conjunto del establecimiento.

3.4 La superficie construida de las parcelas se medirá conforme a las reglas que, de manera general, el art. 35 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal prevé para medir aprovechamiento.

3.5 Las superficies construidas de edificios o partes de edificios fuera de ordenación no se contarán entre las superficies construidas correspondientes a los usos Residencial Colectivo, principal y permitidos.

En Unidades Básicas de Uso Dotacional:

La residencia eventual es uso permitido de acuerdo con lo señalado en el artículo 91.

Con carácter general, los edificios completos que estén destinados a usos prohibidos en virtud de esta regulación que dispongan de licencia de actividad, obra o primera utilización en el momento de entrada en vigor de esta modificación puntual, o que puedan considerarse consolidadas en aplicación del artículo 28.3 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, podrán realizar reformas de cualquier tipo pudiéndose incluso proceder a la renovación del edificio, manteniendo dichos usos.

2.- Se modifica el artículo 88 (Usos detallados) de manera que se sustituye el punto 2 y se crea el 14.

2.El uso Residencia Eventual es un uso tolerado y además su implantación o ampliación se registrará por las siguientes reglas:

2.1. Se tolera su ubicación en planta primera exclusivamente. No obstante, se tolera también instalar albergues del Camino de Santiago en planta baja y transformar las viviendas ya existentes en planta baja en residencia eventual.

2.2 Se tolera también, en plantas de piso y en viviendas existentes en planta baja, el alquiler de habitaciones con superficie total inferior a 50 m² con fines turísticos anejo a vivienda habitual.

2.3 En todos los casos, requerirá que tras la implantación o ampliación quede garantizado que:

2.3.1- La suma de las superficies construidas correspondiente a los locales y viviendas de la parcela destinados a usos principal y/o permitidos, sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas todos los locales y viviendas de la parcela.

2.3.2- La suma de las superficies construidas correspondientes a las viviendas de la parcela sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas de todos los locales y viviendas situados en las plantas de piso de la parcela.

2.3.3- La superficie construida de cada uno de los locales y viviendas se medirá conforme a las siguientes reglas:

a- Corresponderá a la superficie limitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otras viviendas, locales o espacios comunes y no se contarán las superficies construidas correspondientes a:

- Bajo cubiertas ni áticos ni zonas con altura libre inferior a 1,50 m.
- Zonas comunes del edificio ni locales de la comunidad ni garajes y trasteros situados en sótano.
- Las entreplantas de los locales en planta baja.

b- Las superficies construidas de partes fuera de ordenación no se contarán entre las correspondientes a viviendas ni a locales dedicados a usos principal o permitidos.

c- En los locales destinados parcialmente a usos tolerados o prohibidos, se contarán como superficies construidas correspondientes a usos tolerados o prohibidos, respectivamente, las específicas del uso más las de utilización común con el resto de los usos que conviven en el local. El mismo criterio se seguirá para el alquiler de habitaciones con fines turísticos.

14. Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Gobierno de Navarra con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación como apartamentos y viviendas turísticos, dispondrán de un plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva de esta modificación para presentar a trámite la correspondiente apertura o licencia de uso, según proceda, que avale el uso Residencia Eventual, debiendo adoptar las medidas correctoras exigibles por la normativa. Estos casos, se reconocerán como usos consolidados, independientemente de cuál sea la planta del edificio en la que se sitúan. En caso de no presentarse en el plazo señalado, se considerarán uso Vivienda y el uso Residencia Eventual deberá cesar.